

4023037

תכנית מס' 413-0235267 - שם התכנית: רצ/9/51/50/1 הרחבת שב"צ - רחוב מלל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0235267

מחוז מרכז  
17-08-2015  
נתקבל  
תיק מס'

רצ/9/51/50/1 הרחבת שב"צ - רחוב מלל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

413-0235267

תכנית מפורטת מס' ידומה 16.8.15

שוכה מס' 16.8.15

מחלף 16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

16.8.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון  
16.8.15  
לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה טענה אשור השך  
התכנית נקבעה טענה אשור השך  
27 08 2015  
תאריך  
יו"ר ועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הגדלת שטח בנייני ציבור מגודל מגרש 0.7 דונם ל- 1.0 דונם לצורך התאמתו לשטח הנדרש להקמת שתי כיתות גן ילדים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/9/51/50/1 הרחבת שב"צ - רחוב מלל
		מספר התכנית	413-0235267
1.2	שטח התכנית		1.566 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 קואורדינאטה X 181863  
 קואורדינאטה Y 654154

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	בן עובדיה יוסף	2	
ראשון לציון	מלל ניסים	9	

שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7375	מוסדר	חלק	126, 131	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4 /2 ✓
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1 /1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1 /1 ✓
09/03/2004	2245	5280	תכנית קובעת שטחי שירות ביעודי הקרקע השונים	כפיפות	רצ/1 /1 /יג ✓
10/05/2006	3155	5526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1 /50 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1 /50 /51 /1 ✓

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו, למעט הוראות תמא/2/4 כמפורט בסעיף 6.3.

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורד סלומון-ממן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ורד סלומון-ממן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	08/09/2014	ורד סלומון-ממן		08/09/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250		04/02/2015	ורד סלומון-ממן		04/02/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	VeredS@ris honlezion.m uni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	VeredS@rishonlezio n.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@risonlezion .muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	Vereds@rish onlezion.mun i.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח מוסדות ובנייני ציבור מגודל מגרש 0.7 ל-1.0 דונם לצורך התאמתו לשטח הנדרש להקמת שתי כיתות גן ילדים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח מבנים ובנייני ציבור על חשבון הקטנת שטח ציבורי פתוח.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורכי ציבור ל- 380%.
3. שינוי שימושים מותרים לשב"צ ולשצ"פ.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.566			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		
			שינוי (+/-)	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,120	+980	2,100	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.  
 \* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	2
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	698	44.57
שטח ציבורי פתוח	868	55.43
סה"כ	1,566	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.26	63.97
שטח ציבורי פתוח	563.33	36.03
סה"כ	1,563.6	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסות ציבוריים, תחנות משטרה וכיבוי אש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p style="text-align: center;">עפ"י תכניות תקפות רצ/1/51/50/1 ורצ/1/1 על תיקוניה</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	נופש ונוי, גנים תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), מתקן שתייה, תאורה, אלמנט עיצובי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יותרו שימושים בתת הקרקע למעט למתקנים הנדסיים ולחשמל.</p> <p>2. בשטחים אלו תהא הועדה המקומית רשאית לבצע עבודות פיתוח, סלילה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ונופש, הצללות, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, תשתיות וחניה לצורך השימושים המותרים באזור זה, דרכים ועבודות בניה בהתאם לתכנית מאושרת רצ/1/51/50/1.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת הקובעת	מעל הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						עיקרי		שרות	עיקרי	שרות				
5 (9)	5 (8)	3 (7)	5 (6)	1 (5)	4 (4)	380	3800	800 (3)		900 (2)	2100 (1)	1000	2	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) לפי 210%.
- (2) עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% עפ"י רצ/1/1.יג.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עד 80% תכסית לקומה עפ"י תכנית קובעת שטחי שרות רצ/1/1.יג.
- (4) 4 קומות.
- (5) שימושים לחניה ומתקנים טכניים, עפ"י רצ/1/1.יג.
- (6) חזית לרחוב בן עובדיה יוסף.
- (7) חזית לשצ"פ.
- (8) חזית למגרשי מגורים.
- (9) חזית לרחוב ניסים מלל.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה-ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם</p>
<b>6.3</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</b>
	<p>גבול מגבלות בניה המסומן בתשריט בקו חום מקווקו הינו קו הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני, והגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, רום עליון של תרנים ואנטנות וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציבורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכים ציפורים.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת מנופים ועגרונים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות אי עפ"י תמ"א 4/ב/34. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 בהוראות תמ"א 4/ב/34.</p>

<b>6.5</b>	<b>מרתפים</b>
	תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא יעלו על 80% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מטר לצורכי גינון.
<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.7</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 8300		חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/51/50)

תוכנית מספר: 413-0235267 שם התוכנית: רצ/מק/9/51/50/1 הרחבת שב"צ - רחוב מלל

עורך התוכנית: אגף תכנון עיר במינהל הנדסה תאריך: 9/9/2014 חתימה:

36. לוח אזורים והוראות בניה.

רוב מגרש מינימלי	קוי בנין (8)			מסי קומות מירבי	אחוזי בניה לשטחי שירות משטח המגרש נטו					מסי יחיד מירבי למגרש		שטח מגרש מינימלי במ"ר	צבע וסימון בתשריט	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי		שטחי שירות	קומה מפולשת	גניה עילית מעל פני חרקע	מתחת לפני חרקע		מכלל הקומות	בבקומה א'			
								מרתף	מרתף חניה ומחסנים					
18	כמסומן בנספח הבינוי			2 א או קוטני צמוד קרקע בקיר משותף	שטחי השירות בתכנית יקבעו בהתאם לקבוע בתכנית רצ/1/1 י"ג	58%	29%	2	480 (5)	כתום	מגורים ב' לא כלול בהרצלגיה			
18	כמסומן בנספח הבינוי			2 א או קוטני צמוד קרקע בקיר משותף (7)		66% (6)	33%	4 (6)	480	כתום	מגורים ב' לא כלול בהרצלגיה חלקה 148 נוש 6093			
	כמסומן בתשריט החלוקה נספח ד'	כמסומן בנספח הבינוי (3)	(4)	2 א או קוטני צמוד קרקע בקיר משותף		(1)	29%	(1)	(1)	כתום	מגורים ב' לא כלול בהרצלגיה			
- "	כמסומן בנספח הבינוי			10 מעל קומה מפולשת (9)		(1)	30%	(1)	(1)	צהוב	ג' מיוחד כלול בהרצלגיה			
- "	כמסומן בנספח הבינוי			2		67%	35%	-	2300	אפור	מסחרי כלול בהרצלגיה			
- "	כמסומן בנספח הבינוי			3-4		160% שטח עיקרי			1000	חום	בנין ציבורי			
- "	כמסומן בנספח הבינוי			3-4		160% שטח עיקרי			1000	חום מותחם תום	בנין ציבורי על בייס יסודי			
לפי תכנית פיתוח	לפי תכנית פיתוח	5 מ'		1		לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית עד 5% למבנה שדות.			1000	ירוק	שטח ציבורי			

- (1) בהתאם למופיע בטבלאות ההקצאה (נספח ב').
- (2) גניה עילית עד 18 מ"ר ליחיד כלולה באחוזי הבניה לשטחי שירות המראשבים לפי 15% משטח מגרש נטו.
- (3) במגרשים המפורטים בטעיף 24.4 הבניה תהיה בקיר משותף.
- (4) תותר, למטרות גניה כלכל, גניה בקו צדדי, וקדמי י"ג, כפי שיקבע בתכנית בינוי.
- (5) למגרש 112 הנמצא בחלק מחלוקת 55 בגוש 3629 תוכן תכנית חלוקה. תנאי לחיתוך בניה במגרש זה יהיה הריסתו של המבנה הקיים בתחום דרך מס' 3, בפניה הדרום מזרחית של המגרש.
- (6) במגרשים 801-805 תותר בניית 4 יחיד למגרש - סה"כ 20 יחיד ראה גם הוראות מיוחדות בטעיף 34.
- (7) מותר להוסיף חדר בעלית נג עד 23 מ"ר ליחיד הכלולים באחוזי הבניה מתורים.
- (8) על פי נספח הבינוי, המחייב לענין קוי הבנין.
- (9) מספר הקומות במגרשים מס' 222 ו-228 יהיה כמצויין בנספח הבינוי.