

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0215194

רצ/מק/1/2/3/29 שינוי קו בנין והסדרת זיקת הנאה למעבר תשתיות

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0215194
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2015/14 ביום 20.12.15
ממנדט הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית שינוי קו בנין צידי לשביל והסדרת זיקת הנאה למעבר תשתיות בגוש 5747 חלקה 103

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/29/3/2/1 שינוי קו בנין והסדרת זיקת הנאה למעבר תשתיות
		מספר התכנית	413-0215194
1.2	שטח התכנית		9.938 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	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4	
	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	179348
	קואורדינאטה Y	654490

1.5.2 תיאור מקום החלקה ממוקמת בצמת הרחובות מבצע ברוש ומבצע משה בשכונת רמת אליהו, צפונית לשדי משה דיין ומערבית לשדי זלמן שניאור

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	מבצע ברוש		
ראשון לציון	מבצע משה	32	

שכונה רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5747	מוסדר	חלק	103	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
168	רצ/1/2/3/4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	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 מישור המנגלייה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
רצ/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/ 1 / 1 / יג	כפיפות	תכנית קובעת שטחי שרות בראשון לציון	5280	2245	09/03/2004
רצ/ מק/ 1 / 66 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 66 / 2. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 66 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5178	2227	08/05/2003
רצ/ 1 / 2 / 3 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 2 / 3 / 4. הוראות תכנית רצ/ 1 / 2 / 3 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4890	3872	05/06/2000

הערה לטבלה:

במקרה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו

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: 500			ורד סלומון-ממן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	20/11/2014	ורד סלומון-ממן		20/11/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500		30/07/2015	ורד סלומון		30/07/2015	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	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	03-9547905	VeredS@rishonlezi 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@risonlezi .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 ומתכנתת ערים	עורך ראשי	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	Vereds@rish onlezion.mun i.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מווד מוסמך	מווד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

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

שינוי קוי בנין והסדרת זיקת הנאה למעבר תשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות.
2. שינוי קוי בנין.
3. מלבד הוראות 1 ו-2 לעיל, כל יתר ההוראות מתכניות תקפות רצ/1/2/3/4 ורצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.938				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,840			15,840	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	9,938	100
סה"כ	9,938	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,929.5	100
סה"כ	9,929.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות רצ/2/1/4/3/2/1 רצ/מק/2/66/1/2 ורצ/1/1 על תיקוניה	
הוראות	4.1.2
בינוי /או פיתוח עפ"י תכניות תקפות רצ/2/1/4/3/2/1 רצ/מק/2/66/1/2 ורצ/1/1 על תיקוניה.	א
קווי בנין יותר קירוי בקו בנין "0" למגרשי ספורט, מתקני משחק וסככות הצללה למכלול הפעילויות הנדרשות בחצר המוסד הציבורי ובשטח ציבורי פתוח. הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.	ב
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה תותר זיקת הנאה ברוחב 1מ' (כמסומן בתשריט) בשב"צ למעבר תשתיות.	ג

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			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	250 (4)	32670	7920 (3)		8910 (2)	15840 (1)	9900	1	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

הערה ברמת הטבלה:

1. יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין י"0" כאמור בסעיף 4.1.2 ב.

2. שטחי שירות עפ"י רצ/1/1/1 תכנית לשטחי שרות בראשון לציון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 160% עפ"י רצ/1/2/3.4.

(2) עד 30% לקומה ולא יותר מ- 90%.

(3) עד 80% תכסית לקומה.

(4) לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

(5) 3 ק' + מרתף + חדרי מכונות.

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</p>
	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון 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 המנגליה, והגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 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. ג. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים 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. ד. תנאי לאישור העמדת מנופים ועגרונים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>
6.2	<p>בניה ירוקה</p>
	<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 ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות. 3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'. 5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>
6.4	<p>פסולת בניין</p>
	<p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשנ"ט, 1998. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגניס ובהתאם לכל דין.</p>
6.5	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100.000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.</p>

6.6	חניה
	מספר מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 25 בחוק התכנון והבניה.
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכניות תקפות רצ/4/3/2/1 ורצ/1/1/1

תוכנית מספר: 413-0215194 שם התוכנית: רצ/מק/29/3/2/1 שינוי קו בנין והסדרת זיקת הנאה למעבר תשתיות

עורך התוכנית: אגף תכנון במינהל הנדסה עיריית ראש"צ תאריך: 20/11/2014 חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (אחוזים)				שטח מגרש מינימלי בדונם	מס' מגרש	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות(2)	עיקרי(1)	שרות(2)			
				3 ק' + מרתף + חדרי מכונות	עד 80% תכסית לקומה	-	עד 30% לקומה ולא יותר מ-90%	160%	9.900	168	מבני ציבור

- (1) שטחים עיקריים עפ"י תכנית מפורטת קובעת ייעוד רצ/4/3/2/1.
 (2) שטחי שירות עפ"י רצ/1/1 יג תכנית קוהבעת שטחי שרות בראשון לציון.