

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס' 413-0317214

רצ/מק/1/81/1 שכונת האירוס - הצרחת שטחים שב"צ שצ"פ

מרכז

מחוז

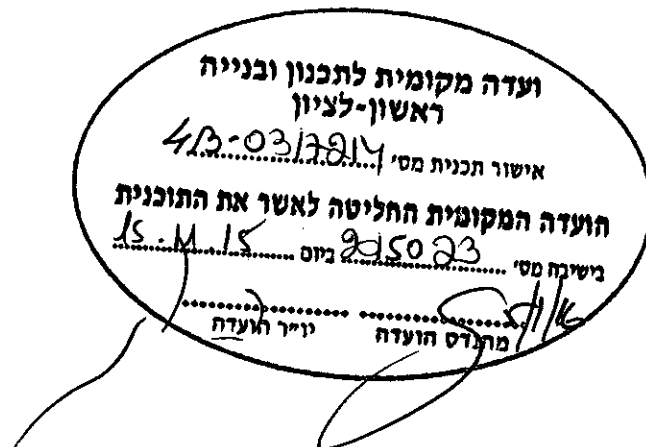
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בין מגרש המיועד לשטח צבורי פתוח לבין מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושינוי מקומם, ושינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

רצ/מק/1/81/1 שכונת האירוס - הצרחת שטחים שב"צ
שצ"פ

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0317214

7.410 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 181666

קואורדינאטה Y 650835

1.5.2 תיאור מקום על צמת שד' הרצל ושד' נים, שכונת האירוס, רחוב שמעון זליג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה האירוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	748, 757	

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



תכנון זמין

מספר תכנית 181666



תכנון זמין

מספר תכנית 748, 757



תכנון זמין

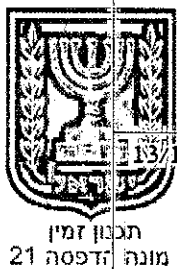
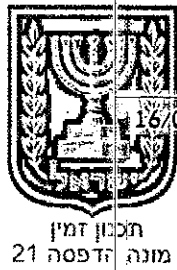
מספר תכנית 748, 757

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
רצ / 1 / 1 ✓	כפיפות	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 זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג - תכנית קובעת שטחי שרות בעיר. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ / 1 / 81 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 81 ממשיכות לחול.	6004	116	13/10/2009

הערה לטבלה:

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



1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה היפסה 21

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ורד סולומון-ממן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			ורד סולומון-ממן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250		19/11/2015	ורד סולומון-ממן		19/11/2015	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



תכנון זמין
מונה היפסה 21

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	03-9547905	VeredS@rishonleziomuni.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@rishonleziomuni.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	03-9547623	03-9547905	vereds@rishonleziomuni.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 סולומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	vereds@rishon lezion.muni.
מודד מוסמך	מודד	מזור אביגדור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמני
מונר הדפסה 21



תכנון זמני
מונר הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 21

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

איחוד וחלוקה בין מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח לבין מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי בשטחים, בזכויות והוראות הבניה בכל ייעוד קרקע, ושינוי קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כמשמעותם בסימן ז' לחוק וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
2. הוראות בינוי ועיצוב חזיתות.
3. שינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.41
------------------	------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,184		3,184	ללא שינוי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
שטח ציבורי פתוח	3, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח בנייני ציבור	1,990	26.86
שטח ציבורי פתוח	5,420	73.14
סה"כ	7,410	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,994.68	26.91
שטח ציבורי פתוח	5,417.24	73.09
סה"כ	7,411.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת רצ/81/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על פי תכנית מאושרת רצ/81/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>2. הכניסה לשטח הציבורי ולבניה בו לא תהיה מכיוון רח' סמילנסקי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חומרי גמר חזיתות המבנים יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ויאושרו על ידו.</p> <p>2. לא יותרו צנרות גלויות על החזיתות מלבד מרזבים וגם הם יותקנו באופן שישתלב עם חזיתות המבנים.</p> <p>3. מתקנים טכניים יהיו על גגות המבנים בלבד.</p> <p>4. פירי חשמל תקשורת וגמלי מים ישולבו בגדרות הפיתוח ומיקומם יאושר על ידי אגף תכנון עיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת רצ/81/1 ורצ/1/1 על תיקוניה, וכדלקמן:
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על פי תכנית מאושרת רצ/81/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>יותרו חניות מגוננות.</p>



תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 21



תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 21



תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מפל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	1	1990	3184 (1)	955 (2)		796 (3)	4935	(4)	1	(5)	(5)	(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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:

תכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכניות מאושרות רצ/81/1 ותכנית רצ/1/1 על תיקוניה, אלא רק מסדירה איחוד וחלוקה בין מגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 160%.

(2) 30%.

(3) 40%.

(4) קומת כניסה גבוהה + 2 קומות + מתקנים על הגג.

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות



תנ"ן זמין
תדפסה 21

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה תקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.2	בניה ירוקה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה- ת"י 5281 על שינויו.

6.3	פסולת בניין
	1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998. 2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנה"ס ובהתאם לכל דין.



תנ"ן זמין
תדפסה 21

6.4	ניהול מי נגר
	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.

6.5	חומרי חפירה ומילוי
	ככל שתדרש 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.

6.6	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.



תנ"ן זמין
תדפסה 21

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 8300	עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21