

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 - א-1 4000351837

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0303685

רצ/1/150/1 הגדלת תא שטח לשב"צ מתכנית מתחם 4 צריפין

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**

החלטת הוועדה המחוזית מיום 19.6.16

תאריך 22.2.17

מתכנן/ת המחוז

4 אוקט
17

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית מחוז מרכז
25-01-2017
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תיק התכנון 1965
הגדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
תכנית מס' 413-0303685... (בנוג. ג.מ.מ.)
ישיבה מס' 1602016? מיום 19.6.16
הוחלט... לאשר... תיק...

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור הפניה מס' 413-0303685
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תלמיטה
ביום 19.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות מגרש בייעוד חקלאי לשטח מבנים ומוסדות ציבור, על מנת להגדיל את שטחו של תא שטח 704 בשכונת 'נרקיסים' (עפ"י תכנית פלח 4 - צריפין).
השטח בייעודו העכשווי הינו שטח חקלאי החוצץ בין מתחם צריפין בצידו המזרחי לבין שכונת 'רביבים' מצידו המערבי, ללא כל שימוש או תכלית משמעותיים. בתכנית זו אנו כאמור מבקשים להגדיל שב"צ מתכנית פלח 4 בעוד כ-22 דונם ולייצר תא שטח בגודל 70 דונם אשר יאפשר ריכוז של מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים כגון: מוסדות חינוך, מוסדות קהילתיים (רווחה, תרבות, דת, ספורט, בריאות וכדומה). בנוסף, היות ושטח זה מתחבר בצידו המערבי לפארק 'גן בעברית' זה יוצר רצף של שטחים ציבוריים בעלי משמעות שמוביל ליצירת עוגן תרבותי וחברתי הן לשכונות הותיקות במזרח העיר והן לשכונות החדשות המתוכננות לקום בשטח 'צריפין' המפונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/1/150/1 הגדלת תא שטח לשב"צ מתכנית מתחם 4 צריפין

מספר התכנית 413-0303685

1.2 שטח התכנית 22.220 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

183681 קואורדינטה X

652077 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח העיר, גובל בצידו המערבי בשכונת רביבים (רחוב שלמה פובמבורבסקי), בצידו המזרחי בשכונת נרקיסים (פלח 4 צריפין), בצידו הדרומי ברחוב ירושלים ובצידו הצפוני בפארק יגן בעברית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	ירושלים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4241	מוסדר	חלק	137	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/23/א/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4/2. הוראות תכנית תמא/23/א/4/2 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096	07/11/2013
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/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/36	כפיפות	תכנית מתאר ארצית לתקשורת. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36. הוראות תכנית תמא/36 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה - תחום ציפורים ב' בלבד.	4525	3620	25/05/1997
תממ/3/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1 יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 יג ממשיכות לחול.	5280	2245	09/03/2004

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו

מסמכי התכנית 1.7

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורד סלמון-ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	12/01/2017	ורד סלמון-ממן		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		12/01/2017	ורד סלמון-ממן	12/01/2017	1	1:2000	רקע	מרחבי תכנון גובלים
לא		01/12/2015	ורד סלמון-ממן	01/12/2015	1	1:500	מנחה	מצב מאושר

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 המשריטים 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	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
אגף תכנון עיר	רשות מקומית	רשות מקומית, ורד סלומון- ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	ראשון לציון	ראשון לציון	רשות מקומית	ממן

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
בעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632282		rafim@muni.gov.il

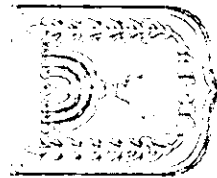
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ופרטים לפי נסח טאבו

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 onlezi onlezi.mun i.il

תכנית מס': 413-0303685 - שם התכנית: רצ/ו/150/1 הגדלת תא שטח לשב"צ מתכנית מתחם 4 צריפין

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ddc_il@yahoo.com	03-9417013	03-9417011	27	לח"י	בני ברק	ליברמן- דיאמנט מדינות בע"מ	497	דיאמנט ליברמן	מודד	מודד



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 ייעוד משטח חקלאי לשטח למבנים ומוסדות ציבור על מנת להגדיל את השב"צ (תא שטח 704 מתכנית פלח 4 צריפין) לשטח כולל של 70 דונם, כמענה חלקי לחוסר בשטחי שב"צ בשכונות הסמוכות במרכז העיר הותיקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות שימושים והוראות בינוי.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הנחיות לבניה בר קיימא.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		22.22	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+38,885
			מפורט
			38,885
		מתארי	

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	3	
שטח ציבורי פתוח	2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	22,220	100
סה"כ	22,220	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	19,530.32	88.03
שטח ציבורי פתוח	2,656.29	11.97
סה"כ	22,186.62	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	347.40
קו בנין	17,931.54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים. מתקני מחזור. תחנת השנאה לחשמל באם תידרש הינה לצרכי השב"צ בלבד.
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש. 2. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ציבוריים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע ולא יחסמו את המבטים ואת הגישה אל מבני הציבור ואל הפארק יגן בעברית'. 3. מגרשי החניה העיליים ישולבו בצמחייה ובעצים. החניה תהייה מגוננת לפחות לכל 3 חניות עץ בוגר רחב נוף.
ב	בינוי /או פיתוח 1. מפלס המבנים - מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשות המקומית. 2. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.
ג	עיצוב אדריכלי 1. גובה מבנה - גובה המבנה יימדד ממפלס 0.00 של המבנה. 2. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בר קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת. 3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה בשלבים ולחלק את השטח למתחמי משנה.
ד	קווי בנין יותר קירוי בקו בנין "0" למגרשי ספורט, מתקני משחק וסככות הצללה למכלול הפעילויות הנדרשות בחצר המוסד הציבורי. הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.
ה	מרחבי תכנון גובלים נספח תכניות גובלות בתכנון בשטח צריפין על רקע תכניות מאושרות הינו נספח מנחה בלבד. נספח זה בא להראות את נחיצות השב"צ שתכנית זו מציעה על רקע תכנון שטחי צריפין והשכונות הגובלות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות ונטיעות, ריצופים, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), מתקן שתייה, תאורה, גידור.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עפ"י תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר בוועדה המקומית.

שטח ציבורי פתוח	4.2



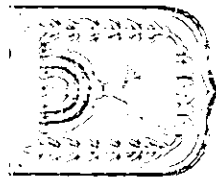
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צירי-שמאלי	צירי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל הקובעת				שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת לקובעת			שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	80	310	68882	13332		16665	38885	22220	מבנים ומסודות 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) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות פיתוח
	בשלב התכנון המפורט יש לשקול את מיקום השימושים השונים (כולל שטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים) על מנת לצמצם ככל הניתן את האפשרות למטרדי רעש מול מגרשי המגורים השונים.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה בשב"צ - 1. העתקת האנטנה הסולארית שבשטח התכנית בתאום עם העירייה. 2. הכנת תכנית בינוי משותפת של תא שטח 3 יחד עם תא שטח 704 בתכנית מס' 413-018570. 3. תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מפגעים.
6.3	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה להריסה
	מבנה/גדר/קיר המסומן בסימון הריסה מיועדים להריסה. היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של המבנים/קירות/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.4	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 שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.5	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.
6.6	פסולת בניין
	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 להגני"ס ובהתאם לכל דין.
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), 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.

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	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.
6.8	חומרי חפירה ומילוי
	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.
6.9	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.10	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: ורד סלומון-ממן	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		
יזם	שם:	סוג: ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 500101761		
עורך התכנית	שם: ורד סלומון-ממן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		

מס' תכנית: 413-0303685
 מס' חתימה: 17/01/2017
 מס' עמוד: 17 מתוך 17

