

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0461194

שכונת רקפות שינוי קווי בנין - רצ/מק/1/22/129/2



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת כשינוי לתכנית 413-0133843 רצ/1/22/129 (שתיקרא להלן 'התכנית הראשית'), ומטרתה שינוי בקווי הבניין של מגרשים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי' ללא שינוי בזכויות הבנייה. התכנית משנה קווי בניין במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך ייעול השימוש במגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שכונת רקפות שינוי קווי בנין- רצ/מק/1/22/2/129

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0461194

מספר התכנית

23.290 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (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 184103

קואורדינאטה Y 650792

**1.5.2 תיאור מקום**

חלק משכונת הרקפות בתחום מחנה צריפין לשעבר.

**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

רקפות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4246	מוסדר	חלק		6, 11, 82, 175

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0133843	20 - 19, 17, 11

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2014	1994	6944	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0133843 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה את קווי הבניין אך אינה משנה את זכויות הבנייה.	שינוי	413-0133843



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צדיק אליקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צדיק אליקים		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/10/2016	צדיק אליקים	21/09/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 הדפסה 14

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל (1)	20	03-9547623	03-9547905	vereds@ris honlezion.m uni.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: הכרמל 20, ראשון לציון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)	2	073-2668000	03-9668871	miri@hacalcalit.co.i 1

(1) כתובת: ירושלים 2, ראשון לציון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132		

(1) כתובת: דרך בגין, 125, תל אביב- יפו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צדיק אליקים		אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	40	03-5271101		elie@eliakim-arch.com
	מודד	אברהם דיאמנט	365	דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	(1)	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com

(1) כתובת: לח"י 27 בני ברק 51200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מספר 413-0133843 רצ/1/22/129

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי בקווי בניין במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קווי בניין בתא שטח 17 מ-5 מטר ל-0.
2. שינוי קווי בניין בתאי שטח מספר 19 ו-20 :  
 קו בניין קדמי- מ-5 מטר ל-2 מטר  
 קו בניין אחורי וצידי- מ-5 מטר ל-2 מטר  
 קו בניין לשצ"פ- מ-5 מטר ל-0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

23.29

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

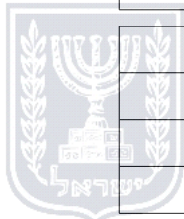
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24,284			24,284	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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	17, 19, 20
שטח ציבורי פתוח	11

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

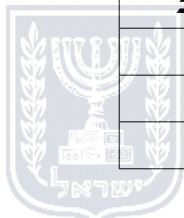
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	17
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	17
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	17

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	13,115.17	56.31
שטח ציבורי פתוח	10,175.26	43.69
סה"כ	23,290.43	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	13,115.17	56.31
שטח ציבורי פתוח	10,175.26	43.69
סה"כ	23,290.42	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> עפ"י האמור בתכנית הראשית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> עפ"י האמור בתכנית הראשית.
ב	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> עפ"י האמור בתכנית הראשית.
ג	<b>קווי בנין</b> 1. כמופיע בתשריט. 2. תותר הקמת מצללה (פרגולה) וסככה עד לגבולות המגרש.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> עפ"י האמור בתכנית הראשית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> עפ"י האמור בתכנית הראשית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	0	0	0	2	5	34791	8000	500	4382	21909	10954	17	מבנים ומוסדות ציבור	
2	2	0	2	1	3	1940	100	500	273	1366	1122	19	מבנים ומוסדות ציבור	
2	2	2	2	1	3	1753	100	200	1211	1009	1040	20	מבנים ומוסדות ציבור	
														מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	(4) 2	1	5	(3) 8000		(2) 300	(1) 200	10173	11	שטח ציבורי פתוח	

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) לטובת מזנון בשטח 50 ובית קפה בשטח 150..
- (2) מתוכם 100 למתקנים הנדסיים..
- (3) לצורך חניה ציבורית בצמוד לחניה תת קרקעית של מגרש 17..
- (4) לצורך חניה ציבורית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.2 דרכים וחניות**

הסדרי התנועה והחנייה בתחום המגרש ו/או בסביבתו הקרובה יקבעו בעת היתר הבניה.

**6.3 בניה ירוקה**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.4 איכות הסביבה**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.5 חלוקה ו/ או רישום**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.6 ניהול מי נגר**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.7 שמירה על עצים בוגרים**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.8 פיקוד העורף**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.9 פיתוח תשתית**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.11 רישום שטחים ציבוריים**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.12 שרותי כבאות**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.13 תנאים למתן היתרי בניה**

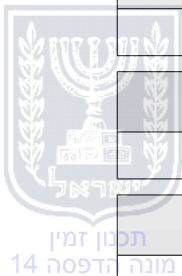
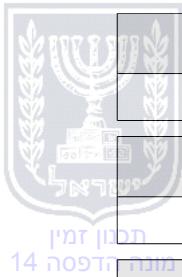
עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.14 חומרי חפירה ומילוי**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**6.15 היטל השבחה**

עפ"י האמור בתכנית הראשית

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יהיו במקביל לביצוע העבודות בשטח, ובהתאם לנדרש עפ"י שלבי האכלוס של השכונה.	

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14