

17733

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0446740

רצ/מק/1/107/1 חלקה 23 אגם הגל הגואה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
ראשון-לציון  
אישור תכנית מס' 413-0446740  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 201840 ביום 20/5/18  
מחננדס הועדה יו"ר הועדה  
עיריית ראשון-לציון  
חבר מועצת העיר  
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה  
מיכאל רייף

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
10-00-2018  
נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור לפי סעיף 62א. (א) 3 בחוק התכנון והבניה לתאי שטח: תא שטח 1 - הגדלת שטח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, ותא שטח 2 - הגדלת שטח למפגש דרך-מסילה.

תכנית זו באה להסדיר סטטוטורית את חלקה 23 (חלק) בגוש 3632 שזכויות והוראות בניה לגביה נקבעו בתכנית מאושרת רצ/1/107 "אגם הגל הגואה", כחלק מתא שטח A2 בייעוד שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים, אבל בטעות הושמטה מרשימת החלקות בתכנית.

שימושים, זכויות והוראות בניה יינתנו עפ"י תכניות מאושרות תמ"מ 6/3 א ורצ/1/107.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רצ/מק/1/107/1 חלקה 23 אגם הגל הגואה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
413-0446740	מספר התכנית	
2,878 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) סעיף קטן 3	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181729 קואורדינטה X

650520 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ממזרח לצמת ראשונים (גן הורדים) ומצפון לרחוב רבינוביץ.

**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**

שכונה לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3632	מוסדר	חלק		20, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכתול.

**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
מח/ 142	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 142 (למרות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5058	1603	07/03/2002
רצ/ 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
תממ/ 6 / 3 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 6 א. הוראות תכנית תממ/ 3 / 6 א תחולנה על תכנית זו.	4943		14/12/2000
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

**הערה לטבלה:**

בנוסף לתכניות המפורטות לעיל, התכנית תהיה כפופה לתכנית רצ/1/107/1 שאושרה למתן תוקף. במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורד סלומון-ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורד סלומון-ממן		1	1:1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		22/12/2016	ורד סלומון-ממן	22/12/2016	1	1:1000	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 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	03-9547905	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**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	03-9547623	03-9547905	Vereds@rish onlezion.mun i.il
מודד מוסמך קרטוגרף	מודד	קובי זיד	596	גאו-מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	טירת כרמל	הרצל	69	04-8577444	04-8575550	matanzaid@g eomap.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**

הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור לפי סעיף 62א. (א) 3 בחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור לפי סעיף 62א. (א) 3 בחוק התכנון והבניה :  
תא שטח 1 - הגדלת שטח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, ותא שטח 2 - הגדלת שטח למפגש דרך-מסילה.
- שימושים, זכויות והוראות בניה עפ"י תכניות מאושרות תמ"מ 6/3 א/רצ/107/1.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מפגש דרך-מסילה	1
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מפגש דרך-מסילה	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

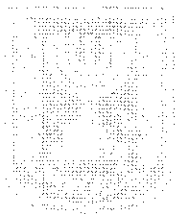
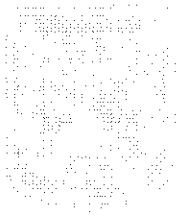
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	2,878	100
סה"כ	2,878	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מפגש דרך-מסילה	2,150.33	74.70
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	728.26	25.30



<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	2,878.59	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפי תכנית מאושרת רצ/107/1. א. שטח אגם ומתקנים הנדסיים הקשורים אליו - תחנת שאיבה למי נגר, מתקני שיכוך אנרגיה, קווי ביוב ומים קיימים המיועדים להעתקה, אנטנת סלולאר, קווי חשמל תת קרקע, פרוזדור חשמל משולב כביש. ב. שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור חשמל) בהתאם לתמ"מ א/6/3.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי /או פיתוח</b> תא שטח 2 ביעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים הינו חלק מתא שטח 2A בתכנית מאושרת רצ/107/1. הוראות תכנית מאושרת רצ/107/1 יחולו במלואם על תא שטח זה.
<b>ב</b>	<b>חשמל</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות עילי</b> השטח התחום בגבול מסדרון תשתיות עילי הינו שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור חשמל) וחלים עליו הוראות תמ"מ א/6/3.
<b>4.2</b>	<b>מפגש דרך-מסילה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מאושרת רצ/107/1. א. שטח לדרך מוצעת. ב. פרוזדור חשמל - בהתאם לתמ"מ א/6/3.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי /או פיתוח</b> עפ"י תכנית מאושרת רצ/107/1. א. בתכנית הביצוע, דרך השירות הפנימית תסומן בציפוי שכבה אחת של אספלט. ב. תנאי להיתר בניה תהיה השלמת תאום עם חברת חשמל.
<b>ב</b>	<b>חשמל</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות עילי</b> השטח בתחום גבול מסדרון תשתיות עילי הינו שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור חשמל) וחלים עליו הוראות תמ"מ א/6/3 ורצ/107/1.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעתת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	עיקרי
(2)	5	5	5	(1)	1		7.28		1%	728	2	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

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:

הזכויות והוראות הבניה יינתנו עפ"י תכנית מאושרת רצ/107/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה מבנה משאבות 7.5 מ'.

(2) לפי אישור.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
סעיף 6 הוראות נוספות מתכנית מאושרת רצ/1/107/1 יחולו במלואם על תכנית זו.	
<b>6.2</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
השטחים המיועדים להפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965א.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
תחילת העבודות תהא, לכל היותר, תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.	