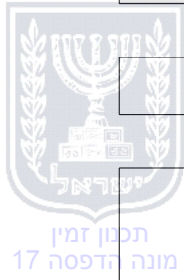


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0425090

הגדלת שטח למבני ציבור ברח' החרצית



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית מפורטת 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

התכנית מגדילה לשטח מוסדות ומבני ציבור ומאחדת שני מגרשים צמודים לכדי מגרש אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הגדלת שטח למבני ציבור ברח' החרצית

413-0425090

מספר התכנית

2.404 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (5)

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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

179882 קואורדינאטה X

653406 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח ספורט ברח' החרצית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	41-42	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
כ - כד	רצ / 1 / 10 / ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה לתמ"א 34 / ב / 4 בכל הנוגע לניהול נגר עילי בתחומה.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ / 1 / 1
10/07/1980		2644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 10 ב ממשיכות לחול.	שינוי	רצ / 1 / 10 / ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/01/2017	חני ליבנה	15/01/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		18/09/2016	ורד סלומון-ממן	18/09/2016	1	1: 250	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, ורד סלומון- ממן	106698	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@rishonlezio 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@rishonlezio n.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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
מודד	מודד	קובי זייד	596	גאו מאפ הנדסה ומדידות -שמאות ומקרקעין	פתח תקוה	הרצל	69	04-8577444	04-8575550	ddc_il@yahoo.com
מתכנתת ערים	מתכנן	חני ליבנה		חני ליבנה - תכנון ערים	נטף	(1)	37	02-5340047		

(1) כתובת : נטף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 שטח למבנים ומוסדות ציבור ע"ח שצ"פ ואיחוד מגרשים לכדי מגרש אחד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח מגרש לשב"צ, והקטנת שטח שצ"פ.

2. הגדרת קווי בנין.

3. איחוד מגרשים.

4. קביעת הנחיות והוראות בניה ופיתוח.

5. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

6. מלבד הוראות 1-5 לעיל, יתר ההוראות מתכניות תקפות ממשיך לחול.

7. מתן הנחיות להריסה ופרוק אלמנטים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.404



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,846		+2,880	966	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

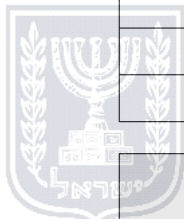
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ספורט	604	25.13
שטח ציבורי פתוח	1,800	74.88
<b>סה"כ</b>	<b>2,404</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,366.16	100
<b>סה"כ</b>	<b>2,366.16</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות וספורט, דת, מוסדות קהילתיים ומקלטים.
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א ביוב וניקוז</b>	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
<b>ב הריסות ופינויים</b>	ככל שיידרש יפורקו אלמנטים קיימים, כגון גדרות, מעקות ומתקנים אחרים.
<b>ג פסולת בניין</b>	פסולת בנין תופנה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.
<b>ד קווי בנין</b>	קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט : קו בנין 0 לדרך ושצ"פ. קו בנין 4 מ' למגרשי מגורים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(3)	(3)	(3)	(3)	3		30	(2) 80		(1) 60	160	2404	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית רצ/1/1.ג.
- (2) עפ"י תכנית רצ/1/1.ג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הצגת פתרונות הנדסיים ואדריכלים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה, ת"י 5281, על שינויי ותיקוניו ובהתאם להנחיות התקפות של הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התכנית ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. הצגת האלמנטים לפירוק.</p> <p>4. הצגת הסדר פינוי פסולת בנין לאישור מהנדסה הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי הפסולת יהיה לאתר מאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>5. קבלת רישיון לפי פקודת היערות לענין עצים בוגרים.</p>
6.2	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשטח חדיר למים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.3	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>ככל שידרשו עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק ידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי כתנאי למתן היתר בניה.</p>
6.4	<b>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	<p>עצים המסומנים לשימור יגודרו טרם תחילת העבודות במגרש למניעת הפגיעה בהם בעת עבודות ההקמה במגרש. הגידור יוסר עם סיום העבודות. עצים בוגרים המסומנים להעתקה/ כרייתה יטופלו בהתאם לרישיון שיתקבל מפקיד היערות.</p>
6.5	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
6.6	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.7	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/ או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מאישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17