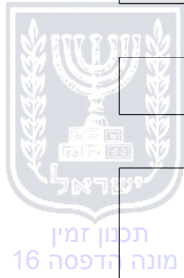


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0480335

רצ/מק/1/1/41 קו בנין בין שב"צ לשצ"פ "0"



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית החלה על כל השב"צים והשצ"פים המאושרים בעיר, שמטרתה:

הסדרת קו בנין "0" בשטחים ציבורים פתוחים ובשטחים למבנים ומוסדות ציבור הגובלים בשטחים ציבורים פתוחים ו/או בשטחים למבנים ומוסדות ציבור וביטול גודל מגרש מינימלי לזכויות בניה בשב"צים ללא שינוי בשאר הזכויות והוראות בניה של תכניות רצ/1/1/40 ורצ/1/1 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/1/41 קו בנין בין שב"צ לשצ"פ "0"

מספר התכנית 413-0480335

1.2 שטח התכנית 53.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7

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	180022
קואורדינאטה Y	653231

1.5.2 תיאור מקום
התכנית תחול על כל השב"צים והשצ"פים במרחב התכנון ראשון לציון מלבד הסביבה החופית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בת ים, חולון, נס ציונה, שורקות

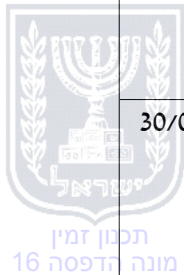


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1
24/09/2015	127	7119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/40 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/40

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות החלות בתחומה, ככל הנדרש תכניות מפורטות החלות על שטחי הציבור. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות מאושרות, תגברנה הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורד סולומון-ממן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000 0	1		ורד סולומון-ממן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/02/2017	ורד סולומון-ממן	05/02/2017		כן

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547573	vereds@ris onlezion.mu ni.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	03-9547623	03-9547573	vereds@rishonlezi o.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	03-9547623	03-9547573	vereds@rishonlezi o.n.muni.il

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 סולומון-ממן		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547573	vereds@risho nlezion.muni. il



משרד תכנון ומתקן
מונה הדפסה 16



משרד תכנון ומתקן
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הסדרת קו בנין "0" בשטחים ציבורים פתוחים ובשטחים למבנים ומוסדות ציבור הגובלים בשטחים ציבורים פתוחים ו/או בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, וביטול גודל מגרש מינמלי לזכויות בניה בשב"צים ללא שינוי בשאר הזכויות והוראות בניה של תכניות רצ/1/40 ורצ/1/1 על תיקוניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לקו בנין "0" בשטחים ציבורים פתוחים ובשטחים למבנים ומוסדות ציבור הגובלים בשטחים ציבורים פתוחים ו/או בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 62.א.א(4) לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:

- א. בין שטחים ציבורים פתוחים לבין שטחים ציבורים פתוחים.
- ב. בין שטחים למבנים ומוסדות ציבור לבין שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- ג. בין שטחים ציבורים פתוחים לבין שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- ד. בין שטחים למבנים ומוסדות ציבור לבין שטחים ציבורים פתוחים.

2. ביטול הוראה בדבר גודל מגרש מינמלי לזכויות בניה בשב"צים עפ"י סעיף 62.א.א(7) לחוק התכנון והבניה ללא שינוי בשאר הזכויות והוראות הבניה עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/1 על תיקוניה.

3. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

53.02



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	53,020	100
סה"כ	53,020	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	52,292,630.87	100
סה"כ	52,292,630.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בשטחים למבנים ומוסדות ציבור(שב"צים) ובשטחים ציבורים פתוחים (שצ"פים) השימושים יהיו עפ"י תכניות תקפות רצ/40/1/1/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטחים למבנים ומוסדות ציבור (שב"צים) ובשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) - הוראות הבניה יהיו עפ"י תכניות תקפות רצ/40/1/1/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>תותר בניה מכל הסוגים בין מגרשים גובלים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת					(1)		מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(3)	(3)	(3)	(3)								שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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) ללא הגבלת גודל מגרש מנימלי לזכויות בניה.
- זכויות והוראות הבניה יינתנו באופן יחסי לגודל המגרש נטו ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/1 על תיקוניה.
- (2) לפי תכנית מאושרת.
- יותר קו בנין "0": בין שב"צ לשצ"פ ולמגרשים צמודים בייעוד שב"צ, ולקירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
- (3) לפי תכנית מאושרת.
- יותר קו בנין "0": בין שצ"פ לשב"צ ולמגרשים צמודים בייעוד שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 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 ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

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

6.3 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **413-0480335** שם התוכנית: **רצ/מק/41/1/1 קו בנין בין שב"צ לשצ"פ "0"**
 עורך התוכנית: **אגף תכנון עיר במינהל הנדסה** תאריך: **5.2.2017** חתימה: _____

טבלת זכויות לשטחים למבנים ומוסדות ציבור – מצב מאושר עפ"י רצ/1/1

אזור	גודל מגרש זניבל	מ"ר בנייה מירבי בקומה	תאור ה בנין	מרחב צדדי כמ' 4	הזיח מנימלית ממסרית	קו בנין	קו בנין אחורי במסרית	דרגישות מהעיר
אזור לבנין צבור	1.000	30	כסה"כ 160% או כפי שאושר ע"י הועדה המקומית וועדה מחוזית.	1/3 מגובה הבנין	20.0	ראה חכנית	5.0	כמו באזור ד'

טבלת זכויות לשטחים ציבורים פתוחים – מצב מאושר עפ"י רצ/1/1/40

יעוד	סוג שצ"פ	שטח בדונמים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)		
			מעל לכניסה הקובעת (7)		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות
שטח ציבורי פתוח	פינות ישיבה ורחבות פתוחות	עד 2	1%	1%	50 מ"ר (6)	-		7 מ' 7	1	1	3	3	3	3
	גינות משחק פנים שכונתיות	2-8	(1) 1%	(1) 1%	50 מ"ר (1)	30%		7 מ' 7	1	1	5	5	5	5
	גן שכונתי	8-20	(2) 1%	(2) 1%	100 מ"ר (2)	30%		7 מ' 7	1	2	5	5	5	5
		20-50	(3) 1%	(3) 1%	100 מ"ר (3)	30%		7 מ' 7	1	2	5	5	5	5
	פארק רובעי	50-100	(4) 1%	(4) 1%	100 מ"ר (4)	30%		7 מ' 7	1	2	5	5	5	5
פארק עירוני	100 ד' ומעלה	(3) 1%	(3) 1%	100 מ"ר (3)	30%		7 מ' 7	1	2	5	5	5	5	