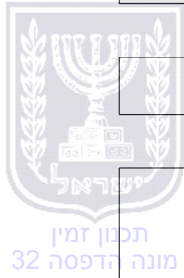


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0475392

רצ/מק/1/59/8 שד' היובל פינת ז' בוטינסקי



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

התכנית מחליפה בין שטח בייעוד שצ"פ לבין שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בנחלת יהודה באופן שייתן מענה לצורכי הציבור המשתנים תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצה להם



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רצ/מק/1/59/8 שד' היובל פינת ז'בוטינסקי		
מספר התכנית		
413-0475392		
שטח התכנית		1.2
10.621 דונם		
סוג התכנית		1.4
תכנית מפורטת		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

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

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

180882 קואורדינאטה X

653967 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שד' היובל בקטע בין רח' זבוטינסקי לרח' בן פורת מרים

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד היובל	ראשון לציון

שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק	329	333

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



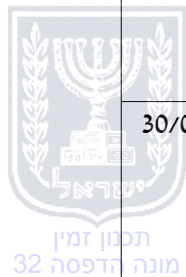
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1
17/03/2011	3185	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/59/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/59/1
19/03/2013	3608	6565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/59/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/59/3
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/40. הוראות תכנית רצ/1/1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40



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				קיריל קוזיול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		קיריל קוזיול		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	12/12/2017	קיריל קוזיול	12/12/2017	טבלת הקצאה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/12/2017	קיריל קוזיול	11/12/2017		לא

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 במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.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	03-9547573	kirilk@rishonlezion.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	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il
	מודד	קובי זייד	596	גאו-מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	פתח תקוה	השילוח	4	04-8577444	04-8575550	matanzaid@geomap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת הוראות והנחיות בניה ופיתוח.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.621
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,337		+53	5,284	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

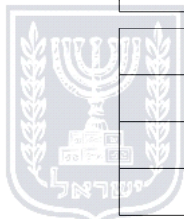
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	2
שטח ציבורי פתוח	1



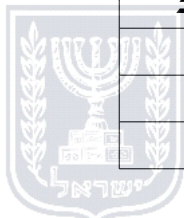
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	5,284	49.75
שטח ציבורי פתוח	5,337	50.25
סה"כ	10,621	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,319.53	50.07
שטח ציבורי פתוח	5,304.31	49.93
סה"כ	10,623.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך ותרבות, דת, קהילה, בריאות ורווחה, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, חניה, תחנות אוטובוסים, משטרה, כיבוי אש, קהילה, רפואה, מקלטים ומחסנים ציבורים, מיתקנים הנדסיים להספקת מים, תקשורת, משרדים עירוניים, בתי אבות, מעונות לסטודנטים לבעלי מוגבלויות וכו'.</p> <p>ב. ניתן לערב שימושים ציבוריים כנ"ל, עפ"י חוות דעת הוועדה המקומית ומהנדס העיר.</p>
4.1.2	הוראות
א	חניה חניה תהא בהתאם לתקן החניה בתקף לעת הוצאת היתר הבניה.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : תחום השפעה פיתוח בתחומי רדיוס מגן לקידוח פעיל מחייב עפ"י תקנות בריאות העם אישור משרד הבריאות ואישור עפ"י כל דין.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>ע"פ תכניות בתוקף לשצ"פ בשטח של 2 - 8 דונם (גינות משחק פנים שכונתיות): ריצוף, שבילים, גינות ונטיעות, ריהוט גן, מתקני שתייה, תאורה ואלמנטים עיצוביים.. וכן, שבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, מצללות, גידור.</p> <p>תשתיות קוויות תת קרקעיות. מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה, על ותת קרקעית, המשרתת את השצ"פ, מבני שירות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושירותים נוספים לשירות המבקרים.</p>
4.2.2	הוראות
א	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יש להסדיר לפחות כניסה אחת לגן המתאימה להליכה רגלית ולכיבה על אופניים שתותאם לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלויות.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. לא תותר הקמת מתקנים העלולים לגרום לזיהום אוויר, או כל מפגע סביבתי, כגון תחנת שאיבה לביוב וכיו"ב. ב. מתקן חשמל לכל סוגיו ימוקם בהתאם למרחקי החשיפה המותרים ממקום שהות לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע דוח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבניה.
ג	תשתיות א. יותר להקים מתקנים הנדסיים קטנים, כגון חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים, ששטחם הכולל לא יעלה על 5% משטח השצ"פ.

שטח ציבורי פתוח	4.2
ב. מתקנים הנדסיים ימוקמו, ככל הניתן, בתת הקרקע או ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של השצ"פ.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	7				30 (1)	50	1%	1 (1)	5284	1	שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	8.5		30		80%		90%	160%	5337	2	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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר מזונון בשטח מרבי (עיקרי+שירות) עד 50 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<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 תא שטח ע"י מהנדס הרשות המקומית. התכנית תכלול את כל עבודות הפיתוח והבניה וכל מערכות התשתית (על ותת קרקעיות).</p> <p>3. 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>4. קבלת רישיון לפי פקודת היערות לענין עצים בוגרים.</p> <p>5. למתקני חשמל לסוגיהם: הגשת דו"ח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבניה ואישור ממונה קרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. היתר בניה לשירותים ציבוריים, בתי קפה ומזנונים, בריכות נוי, שכשוך ופלגי מים יתואמו עם משרד הבריאות.</p> <p>7. היתר בניה יכלול מגבלות בניה בגין מעבר קווי חשמל ראשיים עפ"י הטכנולוגיה המיטבית לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>8. אישור משרד הבריאות לפיתוח ותשתיות בתחומי רדיוס מגן לקידוח.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<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	שמירה על עצים בוגרים
<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>	
6.4	חניה
<p>בהתאם לתקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.6	רישום שטחים ציבוריים
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/ או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.</p>	
6.7	חומרי חפירה ומילוי
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 413-0475392 רצ/מק/1/8/59 הצרחת שטחים - שצ"פ שב"צ - שד' היובל פינת ז'בוטינסקי

מס' סידורי	מס' גוש	חלקה	שטח חלקה (רשום במ"ר)	שטח חלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	יעוד המגרש	מס' סידורי	מס' מגרש המוקצה (תא שטח)	הקצאת מגרשים	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות	יעוד המגרש המוקצה
1	3629	329	5284	5284	עיריית ראשון לציון	83000	עפ"י המפורט בנסח	1	שטח בנוי ציבורי	1	1	עיריית ראשון לציון	5284	1	שטח ציבורי פתוח
2	3629	333	5337	5337	עיריית ראשון לציון	83000	עפ"י המפורט בנסח	1	שטח ציבורי פתוח	2	2	עיריית ראשון לציון	5337	1	שטח בנוי ציבורי
			סה"כ	10.621								סה"כ	10.621		



חתימת בעלים : _____ תאריך : _____

