

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0510172

רצ/ מק/1/15/124 רחוב בקר - תוספת שימושים בשב"צ



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 באה להוסיף שימושים לצרכי ציבור בשטח לבנייני ציבור בהתאם לתקנות המרחיבות שימושים למטרה ציבורית לפי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.

אין התוכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבנייה, למעט הנאמר בהוראות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/ מק/15/1/124 רחוב בקר - תוספת שימושים בשב"צ

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0510172

מספר התכנית

6.401 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 62 א (ג)

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	182206
קואורדינאטה Y	653897

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	בקר	26	
ראשון לציון	בקר	28	
ראשון לציון	בקר	24	

שכונה מב"ת צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3942	מוסדר	חלק	100, 107, 111	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 /2
12/06/2017	6675	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 413-0480335 תכנית 413-0480335 רצ/מק/1/1/41 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0480335
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
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 יג. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 יג
21/04/1996	2827	4402	תכנית זו מוסיפה רק שימושים נוספים בשב"צ, וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /15 /ב/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	רצ/ 1 /15 /ב/ 1

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית 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			שרון שפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון שפר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/12/2017	שרון שפר	27/12/2017	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	Sharonsr@rishonleziion.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	03-9547623	03-9547905	Sharonsr@rishonleziion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שרון שפר		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	Sharonsr@rishonleziion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182	בדיר איסר מודד מוסמך	כפר קאסם	(1)				aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם 49940, ת.ד. - 685.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיור בהישג יד להשכרה	דיור להשכרה במחיר מופחת המאושר כמטרה ציבורית לפי תקנה 2, לרבות מסחר נלווה כמפורט בתקנה האמורה.

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

הוספת שימושים לצרכי ציבור בשטח למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתקנות המרחיבות שימושים למטרה ציבורית לפי סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים לצרכי ציבור בשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:

- מעונות סטודנטים.

- "דיור בהישג יד להשכרה" בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014.

2. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מבני ציבור	6,401	100
סה"כ	6,401	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,394.86	מבנים ומוסדות ציבור
100	6,394.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



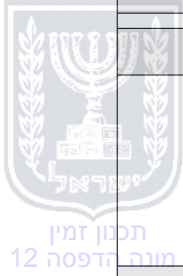
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסים ציבוריים.</p> <p>ב. יותרו שימושים למטרה ציבורית : מעונות סטודנטים ו"דיור בהישג יד להשכרה".</p> <p>ג. חניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתיות ציבוריות .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה למגרשים אלה יהיה בתוך שטח המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>"דיור בהישג יד להשכרה" - מנגנון התכנון, השיווק והניהול של יח"ד יהיו בהתאם לתנאים המפורטים בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	1	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6) 4	(6) 5	(5) 3	(5) 3	1	4	(4)		(3)	(2)	(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) ללא הגבלת גודל מגרש מינימלי לזכויות בניה - עפ"י רצ/מק/1/1/41.
- (2) 160%. 30% בניה מירבי בקומה.
- (3) עד 30% בקומה ולא יותר מ 90%.
- עפ"י רצ/1/1/41 תכנית קובעת שטחי שרות.
- (4) עד 80% תכסית לקומה.
- עפ"י רצ/1/1/41 תכנית קובעת שטחי שרות.
- (5) יותר קו בנין "0" למגרשים צמודים ביעוד שב"צ, ולקירווי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט עפ"י תכנית מאושרת רצ/מק/1/1/41.
- (6) יותר קו בנין "0" לקירווי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט עפ"י תכנית מאושרת רצ/מק/1/1/41.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

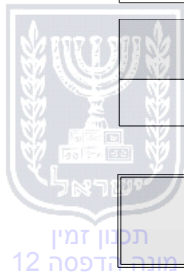


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.2	פסולת בניין	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקוף), התשנ"ט, 1998. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.
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.
6.4	ניהול מי נגר	המגרש נמצא באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי עפ"י תמ"א 4/ב/34. לעת מתן היתר בניה יש לקבל את אישור מנהל רשות המים.
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני, והגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, רום עליון של תרנים ואנטנות וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכים ציפורים.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת מנופים ועגרונים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>

6.6	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.



6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

