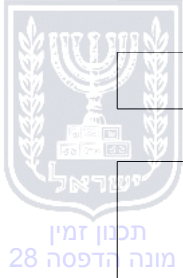


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0124180

רצ/מק/1/50/64 - נחלת יהודה - מתחם נזר ישראל



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

מטרת התכנית היא הרחבת יעוד של שטחי מבני ציבור לחלקה 97 בגוש 3629, אשר יעודה הוא איזור פיתוח עירוני על פי תכנית ת.מ.מ. 21/3/ ואשר אינה נכללת בתחום תוכניות אחרות. כמו כן הסדרת תחום השטח למבני ציבור הן בחלקה 97 והן בחלקה 496 בהתאם לגדרות המוסד תוך הרחבת דרך והרחבת יעוד של ש.צ.פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רצ/מק/1/64/50 - נחלת יהודה - מתחם נזר ישראל

מספר התכנית 413-0124180

1.2 שטח התכנית 4.239 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4)

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

180914 קואורדינאטה X

653748 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת שדרות היובל ורחוב האורנים.

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	האורנים		

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	97	
3927	מוסדר	חלק		18
3928	מוסדר	חלק	496	497

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 / 1
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / יג
03/08/1986		3368	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית ? יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	רצ/ 1 / 1 / 5 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 05 08/03/2021	חפץ דב	08/03/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	חוות דעת סקר עצים	12: 57 22/03/2021	צביקה פרליס	22/03/2021	6		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	13: 09 22/03/2021	צביקה פרליס	22/03/2021	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	צילומי עצים	13: 10 22/03/2021	צביקה פרליס	22/03/2021	4		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	12: 50 22/03/2021	צביקה פרליס	22/03/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	09: 24 17/02/2021	חפץ דב	17/02/2021	1	1: 250	רקע	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עירית ראשון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	vereds@ris honlezion.m uni.il
	פרטי			נזר ישראל מוסדות תורה חינוך וחסד (ע"ר)	ראשון לציון	ז'בוטינסקי		03-9668022	03-9653518	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			נזר ישראל מוסדות תורה חינוך וחסד (ע"ר)	ראשון לציון	ז'בוטינסקי		03-9668022	03-9653518	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	
בעלים				חברת חזקיהו בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	13	03-5242126		

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
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo- r-sur.co.il
	אגרונום	צביקה פרליס		פרליס ובניו אומדה	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	



תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הרחבת שטחי ציבור על חשבון שטח פיתוח עירוני ע"פ תממ/21/3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שטחי ציבור
2. הסדרת גבולות החלקות
3. הסדרת ההפקעות בהתאם למצב הקיים
4. קביעת קווי בניין הוראות בניה והריסת מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
שטח ציבורי פתוח	201, 200
דרך מוצעת	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	300

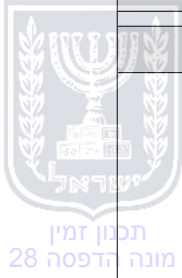
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	72	1.70
מבנים ומוסדות ציבור	2,000	47.18
שטח פיתוח עירוני	2,167	51.12
סה"כ	4,239	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	43.17	1.01
מבנים ומוסדות ציבור	4,149.77	97.53
שטח ציבורי פתוח	61.75	1.45
סה"כ	4,254.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי. ב. שטחים פתוחים וגינון. ג. שבילים ודרכי שירות. ד. חנייה ציבורית. ה. מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	תשתיות תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ומתקני תשתיות ככל הנדרש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתייה, תאורה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ומתקני תשתיות ככל הנדרש.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות				
קדמי									
(3)			מ"ר 6976.2	80	90 (2)	160 (1)	2114	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי			מ"ר 6662.7	80	90 (2)	160 (1)	2019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)			4	330					
צידי- שמאלי			4	330					
(3)			4	330					
צידי- ימני									
(3)									

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתביע בתוקף: 160% מגודל המגרש.
- (2) בהתאם לתביע בתוקף: 90% מגודל המגרש.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט ומבנים קיימים עפ"י הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

רצועת קווי הדלק:

1. במקום שבו עובר קו דלק של חברת תש"ן/קמ"ד יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-7 מ' מכל צד של קו הדלק.

רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק").

2. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים,

מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים, מעבירי מים, מבני דרך וכו'. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים

וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.

3. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כשצ"פ על מנת לאפשר לתש"ן/קמ"ד ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף

לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים.

בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי תש"ן, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.

4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

6.2**בניה ירוקה**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד') מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא באלה, על פי הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה בת-קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא

6.3	שמירה על עצים בוגרים						
	שטח . קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.						
6.4	פיתוח תשתית						
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.						
6.5	רישום שטחים ציבוריים						
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.						
6.6	תנאים למתן היתרי בניה						
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור פקיד היערות לכריתה והעתקה. 2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו. 3. היתרי הבנייה שיוגשו מכוח תכנית זו יוכפפו למגבלת הזמן של התב"ע (ראה סעיפים 7.1 ו-7.2) 						
6.7	הוצאות הכנת תוכנית						
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.						
6.8	היטל השבחה						
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.						
7. ביצוע התכנית							
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">היתרי בנייה</td> <td>היתרי הבנייה שיוגשו מכוח התכנית יפוגו עם תפוגת התכנית</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	היתרי בנייה	היתרי הבנייה שיוגשו מכוח התכנית יפוגו עם תפוגת התכנית
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	היתרי בנייה	היתרי הבנייה שיוגשו מכוח התכנית יפוגו עם תפוגת התכנית					
7.2	מימוש התכנית						
	תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יפוג תוקפה של תכנית זו והיא תבוטל.						



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **413-0124180** שם התוכנית: **נחלת יהודה – מתחם נזר ישראל**

עורך התוכנית: **דב חפץ** תאריך: **08.03.2021** חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				-	4	-		-	-	330%	סה"כ שטחי בניה 6600מ"ר	80%	-	90%	160%	2000	496	מבני ציבור
				-	4	-		-	-	330%	178.20מ"ר	80%	-	90%	160%	54 (1)	497	
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2167	97	שטח פיתוח עירוני

(1) חלק משטח החלקה המקורית הנכלל בתכנית.

