

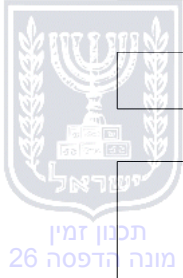
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0367953

רצ/מק/1/32/2 מרכז ספורט ראשון לציון

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

תוכנית זו באה להסדיר את קווי הבניין בהתאם לקיים בשטח. כמו כן יש בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים כי שכל מתקני הספורט יהיו בתא שטח המיועד לכך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/32/2 מרכז ספורט ראשון לציון

מספר התכנית 413-0367953

1.2 שטח התכנית 27.248 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג 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

180488 קואורדינאטה X

653612 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הספורט, שדי' בן גוריון ראש"צ.

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
5025	מוסדר	חלק		189, 192, 194, 304

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 26



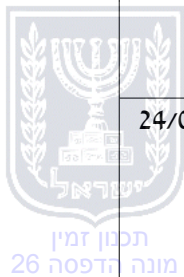
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/2015	127	7119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/40 ממשיכות לחול.	כפיפות	רצ/1/1/40
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
08/09/1988		3581	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/32/א ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/32/א



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 40 17/07/2017	דב חפץ	17/07/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		14: 26 04/07/2018	דב חפץ	04/07/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 43 26/12/2018	דב חפץ	26/12/2018		1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		החברה למרכזי תרבות וספורט בע"מ	חולון	הלוחמים	30	03-5048484		brisker@ha country.co.i
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	vereds@ris honlezion.m uni.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	vereds@rishonlezi n.muni.il
פרטי			החברה למרכזי תרבות וספורט בע"מ	חולון	הלוחמים	30	03-5048484		brisker@hacountry.c o.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר		ל"ר	קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	vereds@rishonlezi 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
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	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמין  
הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והסדרת קווי בניין בהתאם לקיים בשטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. שינוי בקווי בניין בהתאם לתשריט.

3. הקטנת מגרש לשצ"פ והגדלת מגרש לספורט, כך שכל מתקני הספורט יהיו בתא השטח של ספורט ונופש בהתאם לקיים בשטח.

4. תוספת שטחי בנייה: 1080 מ"ר לשטחים עיקריים ו-1320 מ"ר לשטחי שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201, 200
ספורט ונופש	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	ספורט ונופש	100
ציר	ספורט ונופש	100
ציר	שטח ציבורי פתוח	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

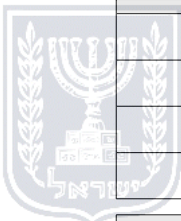
יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	16,933	62.14
שצ"פ	10,315	37.86
סה"כ	27,248	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	24,614.34	90.19
שטח ציבורי פתוח	2,677.39	9.81
סה"כ	27,291.74	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



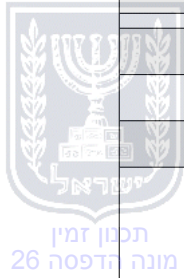
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי וזכויות בנייה ע"פ רצ/1/1/40.
<b>4.2</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לנופש וספורט לרבות בריכות שחייה, אולמות ספורט, מגרשי טניס וכו'. ב. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות. ג. בתי קפה, קיוסקים, מסעדות וחנויות לשירות המשתמשים באתר. ד. מגרשים ומתקני חנייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(2)	7	(1) 5	3			1320	4680	24574	100	ספורט ונופש
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2099	200	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין אחוריים מתייחסים לציר כביש מס' 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 מטר למעט האזור המסומן בתשריט, שבו קו בניין 0.

(2) קו בניין למבנים 75 מ' ביחס לציר כביש מס' 4, למעט בליטה נקודתית בהתאם לתשריט. קו בניין למתקנים שאינם מקורים 55 מ' ביחס לציר כביש מס' 4.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) ע"פ רצ/1/1/40.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

גמר החזיתות יהיה באישור מהנדס העיר.

### 6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש המיועד לחניון.

### 6.3 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות מודדים, שמאים, תכנון, יועצים ויעוץ משפטי יוטלו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

### 6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**טבלאות הקצאה לתכנית: 413-0367953 רצ/מק/1/2/32/1 מרכז ספורט ראשון לציון 27.06.2018**

פרטי החלקות הקיימות										
מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	ייעוד המגרש	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	5025	304 (חלק)	עיריית ראשלי"צ			500283007	ספורט ונופש	6655 מ"ר		1
2		192 (חלק)	עיריית ראשלי"צ			500283007	ספורט ונופש ושצ"פ	15,667 מ"ר		1
3		189 (חלק)	עיריית ראשלי"צ			500283007	ספורט ונופש ושצ"פ	4351 מ"ר		1
								26,673 מ"ר		

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סדורי	מס' גוש	מס' תא שטח	מס' חלקה		שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יח"ד
			ארעי/סופי	ארעי/סופי								
1	5025	100			עיריית ראשלי"צ			24,574 מ"ר	95%	ספורט ונופש		
2	5025	200 (חלק)			עיריית ראשלי"צ			2099 מ"ר	5%	שצ"פ		
סה"כ								26,673 מ"ר	100%			



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0367353 שם התוכנית: רצ/מק/1/2/32 - מרכז ספורט ראשון לציון

עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 14.01.2016 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				
5	5	5	5		3	-	-	-	-	27%	4600		-	1000 מ"ר	3600 מ"ר	16969	85	נופש וספורט

