

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

24/08/2021

תכנית מס' 413-0804161

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

רצ/1/20/7- שב"צ בורג



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 להגדלת שטח מבני ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח בפינת הרחובות כתריאל רפפורט/ יוסף בורג למטרת בניית קומפלקס גני ילדים, מעונות יום ובית כנסת לצורך מתן מענה לצורכי הציבור השונים. התכנית מוסיפה סה"כ כ- 6,168 מ"ר שטחי בנייה מעל כניסה קובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/7/20/1- שב"צ בורג

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0804161

1.2 שטח התכנית 1.542 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	179955
קואורדינאטה Y	652997

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחבות בורג יוסף וכתריאל רפפורט.

### 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	בורג יוסף	7	

שכונה רביבים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	מוסדר	חלק		1, 540
3940	מוסדר	חלק		52
6286	מוסדר	חלק		390

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
25/05/1993	2786	4112		החלפה	רצ/1 /20 /א
09/12/2008	1033	5879		החלפה	רצ/1 /93
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 35 07/07/2021	אלון ורד	07/07/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 51 11/07/2021	אלון ורד	11/07/2021	12	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 39 07/07/2021	קיריל קוזיול	07/07/2021	1	1: 500	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		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.2 יזם**

**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
ועדה מקומית	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אבי גולדרייך	620	מ.ת.ב מדידות	קיסריה	ברקת	10	04-6372659		mail@matav-online.com
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13 א			alon@veredgroup.co.il



מזכירות  
מונה הדפסה 29



מזכירות  
מונה הדפסה 29

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הגדלת שטח לבנייני ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח וקביעת זכויות והוראות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור
2. הגדלת סך זכויות הבנייה.
3. הגדלת מספר קומות .
4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,542	100
סה"כ	1,542	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,538.26	100
סה"כ	1,538.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים. תחנות שנאי חשמל ומתקני מחזור.</p> <p>2. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>3. יותר שימוש נלווה למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>4. יותרו משרדים, מרפאות וכדומה בכל הקומות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. כל מבני ציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר מסחר בקומת הקרקע אשר לא יעלה על 60% משטח הקומה.</p> <p>2. המרת עד 20% משטחי הבנייה לשימושי מסחר ותעסוקה מותנית במימוש מבני הציבור במגרש.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע ולא יחסמו את המבטים והגישה אל מבני הציבור.</p> <p>גובה מילוי הקרקע מעל תקרת החניה התת קרקעית יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון.</p>



## 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5 (4)		0	0	2	8 (3)	2467 (2)		1850	4318 (1)	1542	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע לתת הקרקע.

תותר בנית מרתפים לחניה ומחסנים בגבולות המגרש (קווי בניין 0) ובלבד שיישמרו 15% מהקרקע חדירי מים, ע"פ המפורט בסעיף 6.4.

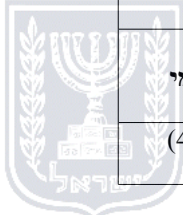
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר המרה של עד 20% משטחי הבנייה (עיקרי + שרות) לשימושי מסחר ותעסוקה אשר יותנו במימוש מבני הציבור במגרש.

(2) 80% בכל קומה.

(3) יציאה לגג עליון/ גג טכני לפי דרישת רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.

(4) א. קו בניין קדמי לרח' יוסף בורג - 5 מ' קו בניין קדמי לרח' כתריאל רפפורט - 5 מ'. ב. יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין קדמי "0".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>חניה</b>	
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	
6.2	<b>בניה ירוקה</b>	
	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 הבנייה	
6.3	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית	
6.4	<b>ניהול מי נגר</b>	
	יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר	
6.5	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה תיבחן האפשרות לשימור העצים בערכיות גבוהה ושילובם בפיתוח השטח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם/ מקום אחר בתאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9' לפחות. עפ"י סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית הגידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	
6.6	<b>פיתוח תשתית</b>	
	עבודות הפיתוח בשטח תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול פתרון תשתיות כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכד'. כל התשתיות תהיינה תת	



<b>6.6 פיתוח תשתית</b>	קרקעיות
------------------------	---------

<b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון :</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני והגבלות בניה למזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן: "התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכו' הינו כמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו</p>
--	--

<b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
---------------------------------	---

<b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>	תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים עבור מסחר, שנאי חשמל ומתקני מחזור, העלולים להוות מטרד למבני הציבור- תאום עם היחידה הסביבתית
----------------------------------	--

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

תוך כ- 5 שנים מיום אישור התכנית
---------------------------------

