

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1006568

רצ/מק/1/5/97 - מעבר להולכי רגל בין רחוב הגפן לוולפסון



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

הסדרת מעבר ציבורי קיים בין רח' הגפן לרח' וולפסון



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/97/5/1 - מעבר להולכי רגל בין רחוב הגפן לוולפסון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
413-1006568	מספר התכנית	
1.539 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	180814
	קואורדינאטה Y	652280

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	הגפן		
ראשון לציון	וולפסון	36	
ראשון לציון	וולפסון	34	

שכונה רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	361-362	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/40. הוראות תכנית רצ/1/1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40
10/08/1978		2461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ג
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
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
01/03/1988		3531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/5/א ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/5/א
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/2. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/2
07/12/2009	881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/3



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	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:09 21/10/2021	קיריל קוזיול	21/10/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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 מנהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	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, ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.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
	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	זייד גיאומפ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid-geomap@geomap.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת מעבר ציבורי להולכי רגל על ידי הגדלת שטחים לצרכי ציבור בתכנית המאושרת לניצול אופטימלי של הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחים לצרכי ציבור בתכנית מאושרת רצ/5/1.א.

הסדרת מעבר ציבורי קיים.

חיבור בין רחובות הגפן וולפסון.

הסדרת קווי בניין בהתאם למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4, 3
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	1

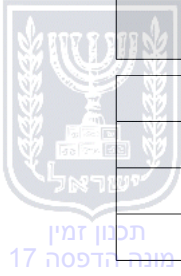
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	47	3.05
מגורים ד	1,492	96.95
סה"כ	1,539	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.69	2.71
מגורים ג'	1,319.43	85.64
שטח ציבורי פתוח	179.47	11.65
סה"כ	1,540.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שטחי הבניה יחושבו לפי שטח המגרש לפני הפקעה מכוח תכנית זו. שטח מרפסות יקבע עפ"י רצ/1/1/ז על תיקוניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ריצוף, שבילים, גינות ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה, אלמנט עיצובי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטחים אלו תהא הועדה המקומית רשאית לבצע עבודות פיתוח, סלילה, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ונופש, הצללות, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, תשתיות וחניה, דרכים ועבודות בניה. לא יותרו שימושים בתת הקרקע למעט למתקנים הנדסיים ולחשמל.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. מדרכות, חניות, גינות, שביל אופניים רצועה למעבר תשתיות
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי				מזל הכניסה				גודל מגרש כללי			
(5)			80	5 (4)	17 (3)	739 (2)		1340 (1)	819	3	מגורים ג'
(5)			80	5 (4)	9 (3)	458 (2)		788 (1)	499	4	מגורים ג'
				(6)			(6)	(6)	179	2	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:

שטחי הבניה יחושבו לפי שטח המגרש לפני הפקעה מכוח תכנית זו.

קווי הבניין לבניה הקיימת הינם כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי רצ/1/1.ג.

(2) לפי רצ/1/1/י"ג.

(3) בהתאם למצב הקיים לפי היתר בניה מאושר.

(4) ע+4.

(5) בהתאם למסומן בתשריט.

(6) לפי תכנית רצ/1/1/40.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

קווי הבניין לבניה הקיימת הינם כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.2 הוראות פיתוח

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 קרקעיות.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

אישור תשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך.

6.5 דרכים תנועה ו/או חניה

הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישור התכנית.

