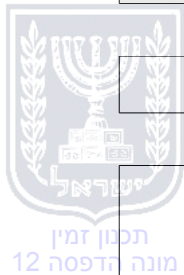


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1055516

רצ/4/12/50/1 - הרחבת שבצ-תחנה לשיווק חלב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005204592/310>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת שימור והשמשת מבנה היסטורי.
המבנה מוגדר כמבנה לשימור בתוכנית לשימור אתרים של עיריית ראשון לציון, שימש בעבר כמחלבה וכיום עומד נטוש.
מבקשים להרחיב את השטח למבנים ומוסדות ציבור ולהשמיש את המבנה כמבנה ציבור שיציג את מורשת נחלת יהודה



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רצ/4/12/50/1 - הרחבת שבצ-תחנה לשיווק חלב

מספר התכנית 413-1055516

1.2 שטח התכנית 0.498 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (3), 62א (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
	קואורדינאטה X	181772
	קואורדינאטה Y	653740

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	הברושים	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3628	מוסדר	חלק	65, 416	

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

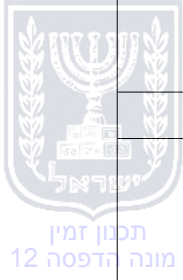
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ממ/8005	החלפה		0			
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	0			
רצ/1/50/12	החלפה		0			
רצ/1/84/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/84/2. הוראות תכנית רצ/1/84/2 תחולנה על תכנית זו.	0			
רצ/במ/1/50 50	החלפה		0			



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קיריל קוזיול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קיריל קוזיול		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	69	13/03/2024	אורי פדן	08: 02 03/04/2024	תיק תיעוד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/01/2022	קיריל קוזיול	15: 34 12/01/2022		לא

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
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

1.8.4 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
יועץ שימור	יועץ	אורי פדן			תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5243697		uri@uparchitects.design

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת שימור מבנה היסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחים ציבוריים בייעוד שב"צ.
שינוי קו בניין קדמי בהתאם למבנה הקיים לשימור.
קביעת הוראות בינוי ושימור למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	81	16.27
מגורים א	219	43.98
שטח לבניני ציבור	198	39.76
סה"כ	498	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.15	16.09
מבנים ומוסדות ציבור	423.2	83.91
סה"כ	504.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, לרבות מועדונים קהילתיים או משרדי רשות עירונית, ספורט, בריאות ורווחה. ב. שימושים מותרים נוספים באתר לשימור - פנאי, נופש, מסחר, משרדים. ג. השימוש במבנה הציבור יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו המבנה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי הוראות בניה, שיקום ופיתוח ביחס למבנים לשימור כמפורט בתכנית רצ/2/84/1
ב	חניה חניה תהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנה ו/או פטור מהוראות תקן החניה, עקב מגבלות בינוי הנובעות מהוראות השימור. לא תותר התקנת מקומות חניה בחזית קדמית של אתר לשימור.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. מדרכות, חניות, גינון, שביל אופניים רצועה למעבר תשתיות
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	קו בניה (מטר)		מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						מתחת לכניסה הקובעת	שירות					
(2) 5	3	3	3	30	(1) 334	(1) 250	375	417	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

זכויות הבנייה כוללות את שטח המבנה הקיים המסומן לשימור, ואינן כוללות זכויות מתוקף תכנית השימור רצ/4/12/50/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי רצ/4/12/50/1 י"ג.

(2) קו בניין נקודתי בהתאם למבנה הקיים כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****שימור**

1. אתר לשימור ישומר וישוקם על פי הוראות פרק 6.1 לתכנית השימור רצ/2/84/1
2. תיעוד האתר לשימור על פי הוראות פרק 6.3 לתכנית השימור רצ/2/84/1
3. באתר יוצב שילוט עם סיפור האתר, בהתאם לחו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

1. תנאי למתן היתר בניה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. תנאי להיתר בניה - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ. ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן כך שיובטח שימור העץ.
3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, תוגש בקשה לבחינה מחודשת לאישור פקיד היערות.

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 למתן היתרי בניה**

על פי הוראות פרק 6.5 לתכנית השימור רצ/2/84/1

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12