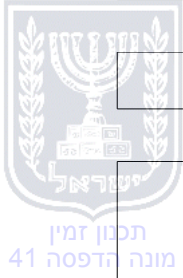


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0870915

רצ/מק/1/22/156 שב"צ מרכזי שיכון המזרח



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 להרחבת שב"צ בשטח של כ-43 דונם במרכז שכונת שיכוני המזרח על ציר רחובות מרכזיים שד' יעקב/ מורדי הגטאות. התכנית מגיעה מתוך הצורך לערוך תשתית לתכנון ופיתוח של מרכז שכונתי איכותי שתואם את צרכי שכונות מזרח העיר המתפתחות. התכנית מרחיבה שב"צ ע"ח שטח ספורט ודרך מאושרת ובנוסף התכנית קובעת הוראות בינוי, תוספת שימושים למסחר ותוספת זכויות בניה בשב"צ ל-400% מעל הכניסה הקובעת. התכנית הינה בהתאמה לתכנית המתאר רצ/2030, אשר קבעה כי במתחם תכנון 154, שיכוני המזרח, תגובש מדיניות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי לרבות מבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/1/22/156 שב"צ מרכזי שיכון המזרח

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0870915

43.134 דונם

1.2 שטח התכנית

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 (ג)

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	183086
קואורדינאטה Y	651303

**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	מורדי הגטאות	38	
ראשון לציון	מורדי הגטאות	36	
ראשון לציון	שד יעקב	50	

שכונה שכון המזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	524-525, 527-529, 531	530

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 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה ולמיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620		25/05/1997
413-0900431	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0900431. הוראות תכנית 413-0900431 תחולנה על תכנית זו.	9573	5643		29/04/2021
413-0480335	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335. הוראות תכנית 413-0480335 תחולנה על תכנית זו.	7524	6675		12/06/2017
רצ/ 1 / 1	החלפה		1646			30/07/1970
רצ/ 1 / 1 / יג	החלפה		5280	2245		09/03/2004
רצ/ 1 / 22	החלפה		3625			01/03/1989
רצ/ 1 / 122 / א	החלפה		2990			04/12/1983
רצ/ 122 / 1	החלפה		0			31/01/1957
רצ/ 1 / 22 / 13	ללא שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 22 / 13 ממשיכות לחול.	4052	263		29/10/1992



## 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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 39 05/01/2023	אלון ורד	04/01/2023			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 54 25/10/2020	קיריל קוזיול	25/10/2020	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		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	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		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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547535		kirilk@rishonlezion.muni.il
סוקר עצים אגרונום	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13 א	03-5288430		alon@veredgroup.co.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	גיא-מאפ הנדסה ומדידות	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid@geomap.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

תכנית להרחבת שב"צ ע"ח שטחים ציבורים אחרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שב"צ ע"ח שטח ספורט ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בניה בשב"צ.
3. קביעת הוראות בנייה.
4. קביעת שימושים מותרים.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,402	5.57
שטח למבני ציבור	13,296	30.83
שטח ציבורי פתוח	27,436	63.61
<b>סה"כ</b>	<b>43,134</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	43,031.84	100
<b>סה"כ</b>	<b>43,031.84</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, קהילה, משרדי הרשות המקומית, מתקני ומבני ספורט, בריכות שחיה (כולל מבני עזר כגון: מלתחות, שירותים, חדרי פעילות וכדומה), גנים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, ויסות נגר עילי וכדומה.</p> <p>2. חניה, חניון ציבורי, שירותים ציבוריים ומתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>3. יותרו שימושים מסחריים הכוללים מסחר ומשרדים, המסחר יותר בכל מפלסי הכניסה.</p> <p>4. שטחי שירות המשמשים את כלל השימושים העיקריים.</p> <p>5. המרת שטחי הבנייה לשימושי מסחר ותעסוקה מותנית במימוש מבני הציבור במגרש.</p> <p>6. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מבנה הציבור יתוכנן עפ"י עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>2. שטחי מסחר שיקבעו בקומות הכניסה לא יעלו על 60% משטח הקומה.</p> <p>3. המרת שטחי בנייה לשימושי מסחר ותעסוקה מותנית במימוש מבני הציבור במגרש.</p>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין"0".</p> <p>2. התכסית התת קרקעית לא תעלה על 85% מתא השטח נטו לצורך שמירה על החדרת נגר עילי וחלחול.</p> <p>3. עצים לשימור - ניתן יהיה לבנות מרתפים בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים וכפוף לאישור פקיד היערות העירוני.</p>
	<p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. חניות על קרקעיות יתוכננו כחניית מטע ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות.</p> <p>2. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע ולא יחסמו את המבטים והגישה אל מבני הציבור.</p> <p>3. גובה מילוי הקרקע מעל תקרת החניה התת קרקעית יהיה לפחות 1.5 מ' לצורכי גינון והשהיית נגר עילי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5 (8)	5 (9)	5 (8)	5 (8)	2	8 (7)	50 (6)	241550 (5)	69014 (4)	3 (3)	51761 (2)	120775 (1)	43134	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

### הוראות טבלה 5:

- א. יותרו קווי בנין "0" למרתף, בתנאי ויישמרו שטחי חלחול בהתאם להוראות פרק 6.
- ב. יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע לתת הקרקע.
- ג. שטחי מסחר שיקבעו בקומות הכניסה לא יעלו על 60% משטח הקומה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 280% משטח המגרש. יותרו שימושים של מסחר ומשרדים בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים, בהיתר בנייה ניתן יהיה לאשר עד 20% שטח למסחר, משרדים מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח העיקרי למסחר ומשרדים בכל תא השטח לא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים המותרים. המרת שטחי בנייה לשימושי מסחר ותעסוקה מותנית במימוש מבני הציבור במגרש.
- (2) 120% שטחי שרות משטח המגרש, מתוכם יותרו עד 10% לשימוש מסחרי נלווה.
- (3) יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע לתת הקרקע.
- (4) 80% לקומה, 2 קומות סה"כ 160% משטח המגרש.
- (5) 400% שטחי בניה עיליים ו-160% שטחי בניה תת קרקעיים.
- (6) 50% תכנית על קרקעית ו-85% תכנית תת קרקעית.
- (7) יציאה לגג עליון/גג סכני לפי דרישת רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.
- (8) יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0".
- (9) יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". קו בנין דרומי 5 מ' יותר לבנייה בגובה של 4 קומות וקו בנין דרומי 20 מ' יותר לבנייה בגובה של 8 קומות.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות פקיד היערות העירוני לאישור סיווג העצים. 2. תנאי להיתר בנייה בשב"צ יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מפגעים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סיווג העצים יבחן בשלב היתר הבניה, בהתאם לערכיות העצים באותה העת לאישור אגף תכנון ופקיד היערות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p> <p>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 הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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. תכנית לניהול וויסות נגר עילי תוגש לקראת היתר בניה ראשון ותהיה חלק מתכנית הפיתוח הכללית לשטח התכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר. התכנית תציג את העקרונות וכלל האמצעים לשמור וויסות נגר בשטח התכנית. חישוב נפח נגר להשהיה יעשה לפי חישוב של 20 קוב לדונם או על פי הנחיות מנהל התכנון תמ"א 1 לניהול נגר, המעודכן מבניהם. היתרי הבניה יגזרו לפי תכנית ניהול נגר זו.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון: א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכים ציפורים. ג. תנאי לאישור העמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.8 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	<b>6.8</b>
החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	

<b>6.9 רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.9</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>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

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

--

