

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1030063

רצ/מק/8/5/168 חיבור רח' עלית הנוער לחולון



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 מפורטת רצ/168/5/1 לחלקה 95 קבעה יעוד תעשייה עם זכות מעבר לציבור לצורך חיבור רח' עלית הנוער לחולון.
התכנית המוצעת משנה את היעוד מזכות מעבר לציבור לדרך מוצעת, כחלק מפיתוח מתחם 109 בראשון לציון ובהתאם למערך הדרכים המתכנן בתכנית ח' 500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/8/5/168 חיבור רח' עלית הנוער לחולון

ומספר התכנית

413-1030063

מספר התכנית

7.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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
קואורדינאטה X	177593
קואורדינאטה Y	655608

1.5.2 תיאור מקום

מצפון גבול חולון ומדרום פינת הרחובות נח מוזס ועלית הנוער.

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	נח מוזס	2	
ראשון לציון	עלית הנוער		

שכונה מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3947	מוסדר	חלק	95	

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

חולון



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	מים	12/02/2020
413-0900431	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0900431. הוראות תכנית 413-0900431 תחולנה על תכנית זו.	9573	5643		29/04/2021
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033		26/06/2017
רצ/ 168 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 168 / 21. הוראות תכנית רצ/ 168 / 21 תחולנה על תכנית זו.	7755	6739		09/04/2018
רצ/ 168 / 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 168 / 22. הוראות תכנית רצ/ 168 / 22 תחולנה על תכנית זו.	7318	8964		09/08/2016
רצ/ 1 / 1 / 36 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / 36 / 2. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / 36 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6404	3525		24/04/2012
רצ/ מק/ 1 / 1 / 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 39. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 39 תחולנה על תכנית זו.	5947			05/07/2009
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.	5280	2245		09/03/2004
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רצ / 168 / 5 / 2 / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 168 / 5 / 2 . 1. הוראות תכנית רצ / 168 / 5 / 2 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4419	3604		18/06/1996
רצ / מק / 1 / 1 / יד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 . יד. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / יד תחולנה על תכנית זו.	0			27/08/1996
רצ / 1 / 1 / יא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יא. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יא תחולנה על תכנית זו.	4303	3128		11/05/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הועדה המקומית לתכנון ובניה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובניה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 29 03/11/2022	הועדה המקומית לתכנון ובניה	11/05/2022	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		11: 36 03/11/2022	הועדה המקומית לתכנון ובניה	03/11/2022	1	1: 250	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@ris honlezion.m uni.il

1.8.2 יזם

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	הועדה המקומית לתכנון ובניה		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@ris nlezion.muni. il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגאל גדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqi nt.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הארכת דרך לצורך פתיחת האפשרות לחיבור רח' עלית הנוער לחולון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת דרך.

2. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

3. שינוי יעוד ע"פ נוהל מבא"ת.

4. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מסחר ותעסוקה	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,539	תעשייה
100	7,539	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.35	328.54	דרך מוצעת
95.65	7,231.07	מסחר ותעסוקה
100	7,559.62	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים. ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>בהתאם לתכנית רצ/1/2/5/168 : תעשיה, תעשיה עתירת ידע, אולמות תצוגה ומסחר, משרדים, אולם שמחות.</p> <p>בהתאם לתכנית רצ/22/168 : הסבת שימושים מותרים לשימושים מסחריים בקומת הקרקע ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. חומרי ציפוי קירות חיצוניים- חומר עמיד כגון : אבן, גרנוליט, פסיפס וכו' החומר והגוון באישור אדריכל העיר. ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבנוי וביעודי הקומות וללא תוספת בזכויות הבניה. בתנאי שימצא פתרון חניה בהתאם ליעודים. ג. תשמר הפרדה בגישות בין השימושים - תעשיה, מסחר ומשרדים. ד. תותר הקמת גלריות על חשבון זכויות הבניה בשטחים עיקריים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרתפי חניה :</p> <p>א. תותר בנית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בנין 0) בתנאים הבאים. ב. גובה התקרה שמחוץ לקוי בנין לא יעלה על 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע. ג. חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל. ד. במצב של קו בנין "0" למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלו לתא שטח אחד, תוך אבטחת רישום זיקת הנאה הדדית.</p> <p>רמפות ירידה :</p> <p>א. תותר בנית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בנין 0 צדדי ואחורי בלבד בתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל, בכפוף להגשת תכנית בינוי וכולל התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הועדה המקומית. ב. הרמפה והשטח שמתחתיה - חניה מקורה יחושבו כשטחי שרות, (יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים ע"פ תכנית רצ/1/1/יג').</p>



מסחר ותעסוקה	4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שטח הגינון יהיה לא פחות מ-20% משטח המגרש נטו. מתוכם : 5% בחזית המגרש, 10% נוספים ביתרת המגרש, 5% משולבים בבנין (אדניות, שטחי גינון על הגג, חזית ירוקה וכו').</p> <p>ב. במקרים חריגים ניתן יהיה להמיר 5% שטחי גינון (לא בחזית) בשווה ערך לאלמנטים סביבתיים (פרגולות, אשפתונים, תאורה, פסל סביבתי) באישור הועדה המקומית.</p>	ג
<p>תשתיות</p> <p>כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות לרבות קווי חשמל.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
					2					328	1	דרך מוצעת	
								20	200	358	3	מסחר ותעסוקה	
								(2)	(1) 4825	6853	2	מסחר ותעסוקה	
								(2)	(3) 4055	6853	2	מסחר ותעסוקה ומשרדים	
(8)	(8)	(8)	(8)	3 (7)	8 (6)	34.02 (5)	15138 (4)		5277	9080	7539	מסחר ותעסוקה <סך הכל>	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

אין שינוי בזכויות בניה מותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתביע מאושרת רצ/1/2/5/168. 2,925 מ"ר ישמש למסחר ו- 1,900 מ"ר ישמש לאולם שמחות.

(2) ע"פ תכנית רצ/1/1/1 יג 70% ל: 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות.

(3) בהתאם לתביע מאושרת רצ/1/2/5/168. 1,000 מ"ר משמש לתעשייה, 920 מ"ר משמש לתעשייה עתירת ידע ו 2,135 מ"ר משמש למשרדים.

(4) ע"פ תכנית רצ/1/2/5/168 הותרו לבניה בתת הקרקע 15,138 מ"ר וע"פ רצ/1/1/1 תת קרקעית 80%. היתר בניה 201900367 : שטח קומת מרתף 1- 6110.81 מ"ר ושטח קומת מרתף 2- 3269.51

מ"ר 9380.32 סה"כ מ"ר.

(5) ע"פ היתר קיים.

(6) בתא שטח 2 ע"פ היתר קיים נבנו 8 קומות, בתא שטח 3 תותר בניה עד 2 קומות, יציאה לגג עליון/ גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.

(7) תותר בנית מרתפי חניה רק בתא שטח 2, ע"פ רצ/1/1/1 תת קרקעית 80% בהתאם להוראות בינוי סעיף 4.2.2 (ב).

(8) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- א. אישור תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך.
 ב. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף איכות הסביבה בעירייה.
 ג. בהתאם לתכנית רצ/168/5/2 תנאי למתן היתר בניה תהיה הקמת חברת אחזקה אשר תפעל ותתחזק את כל השטחים המשותפים.

6.2 איחוד וחלוקה

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.4 דרכים תנועה ו/או חניה

הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח.

6.5 ניהול מי נגר

טיפול בנגר עילי יהיה עפ"י הנחיות תמ"א 1 ומדיניות מנהל התכנון לוויסות והשהיית מי נגר בתחום הקו הכחול באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים-תכנית: 413-1030063 - רצ/מק/8/5/168 חיבור רח' עלית הנוער לחולון

פרטי החלקה הקיימת								
מס' סדורי	מס' גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	מס' תאגיד/ת.ז.	יעוד מאושר	שטח החלקה כלול זיקת הנאה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	3947	95	צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ	510692510	תעשייה	567.15	7,539	1

פרטי מגרשים מוקצים									
מס' סדורי	מס' גוש	מס' תא שטח	שם הבעלים	מס' תאגיד/ת.ז.	שטח המגרש במ"ר	חלקים (%)	יעוד המגרש המוקצה	החלקים בבעלות	
1	3947	1	עיריית ראשון לציון	500283007	328	4.35%	דרך מוצעת	1	
2		2	צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ	510692510	6,853	90.90%	מסחר ותעסוקה	1	
3		3	צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ	510692510	358	4.74%	מסחר ותעסוקה	1	
						סה"כ: 7,539 מ"ר	100%		

