

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/03/2023

תכנית מס' 413-0994814

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

רצ/1/22/162 מרכז תחבורה גורדון

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 413-0994814

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/07/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להקמת מסוף תחבורה ציבורית המהווה חלק מהמענה לצרכי התחבורה הציבורית בשכונה, ופתרון לחשמול האוטובוסים. המסוף מתוכנן עבור חניון קצה לאוטובוסים למהלך היום, הכולל מתקני טעינה, מבנה שרות לנהגים ומבני שרות נוספים ככל שיידרש לצורך הקמה ותפעול המסוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רצ / 1 / 22 / 162 מרכז תחבורה גורדון

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

413-0994814

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

2.517 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

183270 קואורדינאטה X

650580 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בסמיכות לבית העלמין גורדון

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
		המהר"ל מפראג	ראשון לציון

שכונה שיכוני המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק		134

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/2030 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/2030
01/03/1989			3625		החלפה	רצ/1/22



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע ציפרוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע ציפרוט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	17: 36 23/02/2023	גיא תמרי	23/02/2023	17		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	12: 54 01/02/2023	גיא תמרי	01/02/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	09: 36 21/02/2023	פאדיה קראקרה זועבי	21/02/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 46 25/01/2023	ענאן עבד אלרזק	25/01/2023	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת נתיבי איילון בע"מ	ראשון לציון	שד נים	2	03-6931209		revitals@ay alohw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת נתיבי איילון בע"מ	ראשון לציון	שד נים	2	03-6931209		revitals@ayalohw. co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהושע ציפרוט	40034	י.ציפרוט אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	רב האי גאון	7	03-5181030		zifrut@zifrut. co.il
	מודד	ענאן עבד אלרזק	782		נוף הגליל	ברוש	21			0525600345a @gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	פאדיה קראקרה זועבי		פאדיה את שריף מהנדסים ויועצים בע"מ	נצרת	שיכון שנלר	43	04-6012782		fadia.qz.fsh@ gmail.com
דר'	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120	03-6958120	g_tamari@be zeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הקמת מרכז תחבורה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מדרך למרכז תחבורה.
2. קביעת שימושים, הוראות וקווי בנין.
3. מתן זכויות בניה לצרכי מרכז התחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח	
מרכז תחבורה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	1
להריסה	מרכז תחבורה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,516.74	100
סה"כ	2,516.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מרכז תחבורה	2,516.74	100
סה"כ	2,516.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



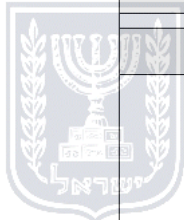
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסוף תחבורה ציבורית וכל הדרוש להפעלתו.</p> <p>ב. מבני שרות לתפקוד מסוף התחבורה ומשתמשיו, לרבות: חדר מנוחה לנהגים, מבנה שומר, שרותים ציבוריים, מצללות וכיוב'.</p> <p>ג. חניה, לרבות: חניה תפעולית, חניית אופניים ואופנועים, חניון לילה וכיוב'.</p> <p>ד. תשתיות ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול מסוף התחבורה, לרבות חדרי גנרציה ומתקני טעינה חשמליים.</p> <p>ה. שטח מסחרי נלווה, חנות נוחות, הסעדה.</p> <p>ו. שימושים משלימים נוספים למסוף תחבורה ציבורית.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	עיקרי				
צידוי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	גודל מגרש מוחלט	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
(1)	(1)	1	1	400	100	100	2517	1	מרכז תחבורה

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. יותר ניוד זכויות משטח עיקרי לשטח שרות ויותר ניוד זכויות מעל הקרקע לתת הקרקע ומתת הקרקע לעל הקרקע.

ב. שטח מקסימלי לשימוש מסחרי (עיקרי ושרות) 50 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה בטבלה.

ג. בנוסף לזכויות המצויינות בטבלה ניתן יהיה להוסיף עד 200 מ"ר סככות המתנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח.

אישור תכנית טיפול נופי ונטיעות.

תאום מול היחידה הסביבתית.

אישור פתרון לניהול נגר בהתאם לתמא 1 שינוי 8 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה

ביעד נפח הנגר לניהול בכמות של כ 170 מ"ק בהתאם ל 50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב

המוצע. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 50: 1.

חשמל**6.2**

1. תותר הקמת חדר אנרגיה על קרקעי או תת קרקעי וחדרים טכניים לצרכי המסוף.

2. תותר הנחת תשתיות חשמל עיליות או תת קרקעיות ומתקני טעינה עילי ותת קרקעי.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. העץ יגודר ויוגן בהתאם

לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות.

ב. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו ע"י שמירת מרחב מחיה מספק

למערכת השורשים ולצמרת העץ.

6.4**הריסות ופינויים**

ככל שיידרש, ניתן בהיתר ו/או בהרשאה להרוס גדרות קיימים, פינוי מבנים וכל הנדרש לצורך

ביצוע העבודות.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

המקרקעין המיועדים למרכז תחבורה יופקעו בהתאם לדין וירשמו ע"ש מדינת ישראל.

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

10 שנים מיום אישור התכנית.

