

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1130525

רצ/1/22/115/1 שב"צ גן בעברית

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

מינהל התכנון - מחוז מרכז

אישור תכנית מס' 413-1130525
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 26/10/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005250820/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח של כ-1 דונם שנותר בייעוד חקלאי בסמוך לשטח ציבורי פתוח גן בעברית. התכנית משנה את ייעוד הקרקע לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת הקמת מבנה ציבורי בגובה של עד 3 קומות, עם מסחר בקומת הקרקע.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
רצ/1/115/22/1 שב"צ גן בעברית	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

183808 קואורדינאטה X

652479 קואורדינאטה Y

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
	15	שלמה לוי	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4237	מוסדר	חלק		19

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>רצ/1/1</u>	החלפה		1646			30/07/1970
<u>רצ/2030</u>	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רצ/2030 לעניין ייעוד הקרקע.	7531	7033		26/06/2017



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	סקר קרקע היסטורי	15: 34 22/01/2024	יונתן אלפסי	20/12/2023	252		רקע	סקר קרקע היסטורי
לא		18: 19 20/02/2023	קיריל קוזיול	15/08/2022	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
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**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		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852	מודד מוסמך	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421		m_ortas@013net.net
גיאולוג	יועץ	יונתן אלפסי		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי		02-6789358		

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

שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משטח חקלאי למבנים ומוסדות ציבור.

קביעת זכויות בניה, שימושים והוראות בינוי.

קביעת קווי בניין.

קביעת מספר קומות.

קביעת הוראות לעניין הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

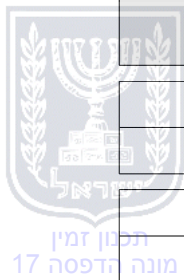
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	964	100
סה"כ	964	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	966.58	100
סה"כ	966.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, קהילה, רווחה, תרבות, דת, בריאות, משרדים עירוניים, מתקנים הנדסיים. מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. המרווח הקדמי יפותח ברציפות כחלק מחלל הרחוב. ככל הניתן לא תוקם גדר קדמית חוצצת מחוץ לתחום קו הבנין הקדמי או כל מתקן בנוי אחר.</p> <p>2. יישמר ויפותח הקשר בין המגרש לשטח הציבורי הפתוח הסמוך, לרבות שערים שיאפשרו גישה ישירה אל השטח הציבורי הפתוח וממנו אל חצרות המגרש הציבורי.</p> <p>3. בתחום המגרש יתוכננו מצללות ויינטעו עצים בוגרים, ע"פ ההנחיות התקפות באותה עת לכל שימוש.</p> <p>4. אסורות בליטות של חדרי שרות תת קרקעיים כגון חדרי שנאים או אורור מרתפים במרווח הקדמי.</p> <p>5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ויריעות צל עד לגבולות המגרש.</p> <p>6. מסחר יותר כשימוש נלווה לשימוש העיקרי, מימוש שטחי המסחר מותנה במימוש השטחים הציבוריים.</p> <p>7. ניתן יהיה לשלב שימושים שונים באותו המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1) 3		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי		שרות			
3	0	0	1	3 (1)	50	482	386	964	גודל מגרש מוחלט 964	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:

תותר הקמת מסחר נלווה בהיקף של עד 10% מסך השטחים. יותר ניווד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע (עיקרי ושרות). תותר בניית מצללות ללא מגבלת שטח, לרבות בקו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) יותרו מתקנים טכניים על הגג ככל הנדרש, מעבר למספר הקומות המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.2	ניהול מי נגר	<p>1. לפחות 20% משטח המגרש יישמר כשטח מגונן מחלחל.</p> <p>2. אמצעי ניהול הנגר יכללו ככל הניתן קידוחי החדרה של מי הגגות. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה באישור רשות הרישוי תתאפשר העברת מי הגגות למערכות ההחדרה בשטח הציבורי הפתוח הסמוך.</p> <p>3. השטחים המיועדים לחלחול נגר יהיו נמוכים מסביבתם, ככל הניתן, ויחופו, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר. השטחים המיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם.</p> <p>4. הנגר יופנה, ככל הניתן, אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.</p>
6.3	בניה ירוקה	<p>1. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה תקף ובהתאם להנחיות הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. גגות שאינם משמשים לפעילות או למתקנים טכניים יתוכננו כגגות יעילים בהתאמה לשימושים המתוכננים במבנה.</p>
6.4	פיתוח תשתית	כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
6.5	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור	<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר לעמידה ביעד ניהול הנגר וליעד ספיקה יוצאת מווסתת בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>2. היתר הכולל בינוי בתת הקרקע יוגש עם מסמך סקר היסטורי מעודכן.</p>
6.7	רישום שטחים ציבוריים	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו יופקעו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה</p>



6.7 רישום שטחים ציבוריים	6.7
בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17