

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0590257

רצ/מק/1/15/67/2 איזור תעשייה צפוני



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 זו הוכנה ע"פ הוראות תכנית רצ/1/15/67 בעניין איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/15/67/2 איזור תעשייה צפוני

מספר התכנית 413-0590257

1.2 שטח התכנית 309.758 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) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	182833
קואורדינאטה Y	654315

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה צפוני בין הרחובות התעשיין ושמוטקין בנימין.

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	התעשיין		
ראשון לציון	שמוטקין בנימין		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3941	מוסדר	חלק		1, 9, 33, 46
3943	מוסדר	חלק	26-32, 35-40, 42-43, 57, 65, 70, 78-86, 91-96	1-3, 5-10, 18, 24, 47, 67-69, 77, 87-88

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/1995	3128	4303	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1. יא. הוראות תכנית רצ/1/1/1. יא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יא
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1. יג. הוראות תכנית רצ/1/1/1. יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
19/03/2014	4504	6773	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/15/67 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/15/67



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	21/03/2018	חיים כלפון	08/03/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		26/03/2018	חיים כלפון	08/03/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		25/03/2018	דב חפץ	08/03/2018		1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				רשות מקומית	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		ela@hefetz- architects.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeq nt.net
	שמאי	חיים כלפון	932	אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6243770		hameiri@ha meiri.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 איחוד וחלוקה של מגרשים, ע"פ סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלת הקצאה ואיוון.



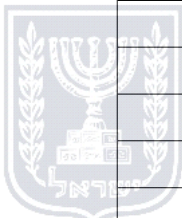
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	121, 139, 140, 250 - 258, 4001, 4002, 4010, 4111, 4415
מבנים ומוסדות ציבור	247, 248
מתקנים הנדסיים	249
שטח ציבורי פתוח	237 - 246
תעשייה	201 - 205, 208 - 236, 262 - 264

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	255, 256
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	248
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	238, 239, 241 - 243
חזית מסחרית	תעשייה	204, 210, 222, 224, 231, 232
חניה	דרך מאושרת	257, 258
חניה	שטח ציבורי פתוח	240, 245, 246
חניה	תעשייה	212, 228



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

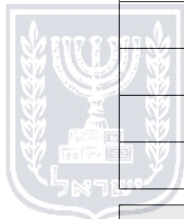
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	82,405	26.60

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.17	37,701	מבנים ומוסדות ציבור
3.01	9,326	מתקנים הנדסיים
6.42	19,877	שטח ציבורי פתוח
51.80	160,449	תעשייה
100	309,758	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.55	82,503.26	דרך מאושרת
12.18	37,844.12	מבנים ומוסדות ציבור
3.01	9,361.21	מתקנים הנדסיים
6.42	19,952.22	שטח ציבורי פתוח
51.83	161,055.6	תעשייה
100	310,716.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



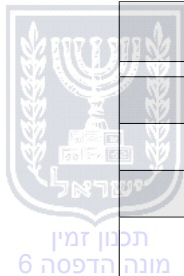
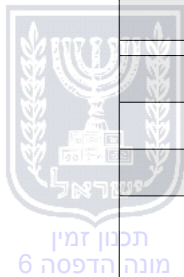
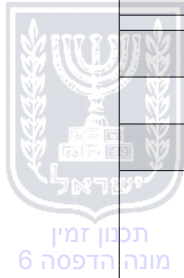
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/15/67



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)	(2)	(1) 6025	3766	247	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)	(2)	(1) 54296	33935	248	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	500	1500	3781	9326	249	מתקנים הנדסיים	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	2496	237	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1111	238	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	988	239	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1578	240	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	725	241	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	4684	242	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	988	243	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1783	244	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	2491	245	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	3033	246	שטח ציבורי פתוח	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	7645	5992	201	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	8489	6561	202	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	5372	4058	203	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)	(2)	7521	3952	204	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	6486	4124	205	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	6877	5511	208	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	3927	3622	209	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)	(2)	5799	3796	210	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	4960	4133	211	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	6689	6865	212	תעשייה	
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	4863	4076	213	תעשייה	

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(3)	(2)	4176	3553	214	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4440	3700	215	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4442	3702	216	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	3562	3639	217	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	7776	6669	218	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	3809	3569	219	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4349	3729	220	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	5298	4293	221	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)	(2)	(2)	6037	3796	222	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4417	4018	223	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4588	3872	224	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4666	4025	225	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4825	4177	226	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4472	4025	227	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4638	4026	228	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4951	4025	229	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	5090	4242	230	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)	(2)	(2)	6664	4169	231	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)	(2)	(2)	7223	4471	232	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4870	4132	233	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4870	4130	234	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	4749	4034	235	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	6414	4526	236	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	5293	4412	262	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	5293	4411	263	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	3	(3)	(2)	(2)	(2)	5207	4411	264	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. במגרשי התעשייה והשב"צ תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 ע"פ תכנית רצ/1/15/67.

ב. לפי תכנית רצ/1/15/67 במגרשי התעשייה בקווי בנין צידיים תותר בנייה בקו בנייה 0, בתנאי של בינוי משותף ומתואם בהסכמת השכן הגובל ובאישור מהנדס העיר.

ג. לפי תכנית רצ/1/15/67 במגרשים עם חזית מסחרית ניתן להקים קולונדה עד גבול מגרש, שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 20% מסה"כ היקף זכויות הבנייה המותרות בכל המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 40% לקומה.
- (2) לפי רצ/1/1/יג.
- (3) לפי רצ/1/15/67.
- (4) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות מודדים, שמאים, תכנון, יועצים ויעוץ משפטי יוטלו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית. בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

6.5 הריסות ופינויים

בהתאם להוראות תכנית מאושרת רצ/67/15/1.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי רצ/67/15/1	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.