

4-15274

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית  
אדרי' דורון דרוקמן  
מס' 21.3.05  
תאריך  
8.12.04 מיום השנת  
מתכנן מחוז המרכז  
מתכנת המחוז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2005-04-20  
נתקבל  
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

**תכנית מס' רצ/1/67/2**

שינוי לתכנית רצ/1/67

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים  
לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
לכל שטח התכנית פרט למגרשים: 21, 22, 24 ו-25

**אזור התעסוקה מעויין שורק**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבנייה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 2004/1/167/2  
ישיבה מס' 2004/1/167/2  
הוחלט אין בק  
מזכיר הועדה  
יושב ראש

מרץ 2004

מהדורה מס' 15

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.

המגיש: החכ"ר - החברה הכלכלית לפתוח ראשון לציון.

המתכנן: אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2167/1/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.12.04 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי ראשון לציוןתכנית מס' רצ/1/67/2

שינוי לתכנית רצ/67

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים  
לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
לכל שטח התכנית פרט למגרשים: 21, 22, 24 ו-25

1. מקום התכנית: **מחוז: המרכז**  
**נפה: רחובות**  
**מקום: דרום מערב ראשון לציון, אזור התעסוקה מעויין שורק.**  
**גוש: 5419, גוש: 5418**  
**חלקות: 13, 16-20, בשלמות ו- 11, 12, 15 בחלק. חלקות: 7-12 בשלמות.**  
**מגרשים עפ"י תב"ע רצ/1/67: 2001 – 2008.**
2. בעל הקרקע: **מנהל מקרקעי ישראל.**  
דרך פתח תקוה 88 תל-אביב.
3. היוזם: **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש"צ.**  
רח' זיבוטינסקי 16 ראש"צ.
4. המגיש: **החכ"ר – החברה הכלכלית לפתוח ראשון לציון.**  
רח' ירושלים 2 ראש"צ
5. המתכנן: **אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים.**  
מ.ר. 33038, רח' תנקין 40 רעננה.
6. שטח התכנית: **624.698 דונם.**
7. גבול התכנית: **כמסומן בתשריט בקו כחול.**
8. מסמכי התכנית:
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
  - ב. תשריט בקני"מ 1: 2,500 ו-1: 12,500 (להלן: "התשריט").
  - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 ו-1: 1,500.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. **מטרות התכנית:**
  - א. שינוי חלוקת מגרשי התעשייה עפ"י התכנית המאושרת וקביעת מגרש מינימלי לתעשייה ל-20 דונם (למעט מגרש 12).
  - ב. קביעת רצועות ורחבות ש.צ.פ לגינון בין מגרשי התעשייה לדרכים לעיצוב וטיפול נופי.
  - ג. הסדרת זכויות הבניה הקיימות במגרשים המוקטנים לתעשייה.
  - ד. התווית דרכים חדשות.
  - ה. שינוי תוואי דרך קיימת מס' 1.
  - ו. קביעת הנחיות, הוראות בניה ותנאים להוצאת היתר בניה.
10. **כפיפות לתכניות:**  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/1/1, ורצ/1/67 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, הוראות תכנית זו עדיפות.

**11. זכויות והוראות הבניה:-**

- 11.1. הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית רצ/67/1 בתוקף ועפ"י נספח בינוי מנחה לביצוע שיוכן בנפרד עפ"י אישור הועדה המקומית. נתן בזה דגש לאיסורים הבאים בתכליות ושימושים:  
11.1.1. לא יותרו תעשיות עתירות ידע.  
11.1.2. שטח המשרדים במפעל לא יעלה על 5% משטח המגרש.

- 11.2. תותר בניית מספר מבנים על כל מגרש. במידה והבקשה להיתר בניה מתייחסת למבנה אחד או יותר מתוך קבוצת בניינים, או אם ניצול זכויות הבניה הוא חלקי ונותר שטח להשלמתן בעתיד, על היזם להגיש תכנית בינוי ופיתוח רעיונית למגרש בשלמותו, בה תוצג העמדת הבניינים והפיתוח מתוכם נגזרת הבקשה החלקית, כולל התייחסות לפתרונות בניינים של בעיות ניקוז, ביוב וכיו"ב.

**11.3. הנחיות בדבר בניית חדר חברת חשמל:**

- א. חדר חברת חשמל ישולב עם הגדר או יהיה חלק מבניין וימוקם ע"פ דרישות חברת החשמל ובתאום אתה, בכפוף לאישור הועדה המקומית.  
ב. גודל המבנה יהיה עפ"י דרישות חברת החשמל.  
ג. שטח המבנה ייחשב מתוך שטח השירות המותר.  
ד. תכנית חדר חברת החשמל תוגש כחלק מהבקשה להיתר. התכנית תכלול פירוט החזיתות. חיפוי המבנה יהיה כדוגמת הגדר הבנויה הפונה לדרך, בכפוף לאישור הועדה המקומית.  
ה. כל חיבורי החשמל יהיו תת-קרקעיים.

**11.4. כל חיבורי הטלפון והטל"כ יהיו תת קרקעיים.**

**11.5. הנחיות לבניית ביתן שומר במרווח הבניה הקדמי (מתוך לקו הבניין המותר):**

- א. השימוש המותר במבנה ביתן השומר יהיה אך ורק לביתן שמירה.  
ב. ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה ויהיה חלק בלתי נפרד מעיצובם.  
ג. גודל מרבי לביתן השומר יהיה 8 מ"ר ברוטו ושטחו ייחשב מתוך שטח השירות המותר.  
ד. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות, בחיפוי דוגמת הגדר הבנויה הפונה לדרך או בחומרי הגמר של חזית המבנה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

- 11.6. ברצועות הש.צ.פ שבין הדרכים לבין מגרשי התעשייה תרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל לכניסה אל המגרשים. מיקום הכניסות יקבע באמצעות תכנית בינוי לביצוע שתוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, עפ"י תכנית הבינוי המנחה, לכל מגרש בתאום עם צוות מהנדס העיר ולאישורו.

- 11.7. בתחום המגרשים תותר בניית גני ילדים ומעונות ילדי עובדים במסגרת שטחי הבניה המותרים, כמו כן תותר הקמת בריכות שחיה ומתקני ספורט לשימוש העובדים.

- 11.8. בתחום מגרשי הש.צ.פ תותר בניית מבנים למתקנים טכניים עירוניים באישור מהנדס העיר.

11.9. זכויות הבניה :-

11.9.1 זכויות בניה מצב מוצע:

חזית מינימלית	גודל מגרש מינימלי	גובה מרבי	השטח המותר לבניה			תכסית מרבית	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש		
			מרתף (1)	מעל לכניסה הקובעת						
				שירות	שירות				עיקרי	
40 מ' מי	20 דונם (פרט למגרש מס' 12)	25 מ'		17,593	59,976	45%	44.353	(1)		
		(2)		7,983	27,214		36.302	(2)		
		15 מ' (2)		למטרות שירות בגבולות קומת הקרקע	17,922		61,100	45.128	(3)	
					10,131		34,536	46.048	(4)	
					10,054		34,277	45.703	(5)	
					8,343		28,438	37.855	(6)	
					8,579		29,246	38.996	(7)	
					8,328		28,391	37.559	(8)	
					לחניה, בגבולות המגרש		9,122	31,099	41.510	(9)
							9,186	31,315	41.946	(10)
							9,266	31,590	42.271	(11)
							3,855	13,144	17.349	(12)
			120,362	410,326		475.02	סה"כ			

הערות: (1) תותר בניית מרתף למטרות שירות בקווי המתאר של קומת הקרקע שמעליו. תותר בניית מרתף ורמפות גישה לחניה תתי"ק בגבולות המגרש עפ"י הוראות תב"ע רצ/1/1/א' ותב"ע רצ/מק/1/1/ט' שבתוקף.

(2) גובה הבניה המרבי אינו כולל מערכות טכניות, יציאת חדרי מדרגות לגג, חדרי מעלית, חדרי מכוונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים.

11.8.2 זכויות בניה מצב קיים:

קווי בניין			גובה	מס' קומות	אחוזי בניה ושטח בניה				תכסית קרקע	גודל מגרש מינימלי	האזור
אחור	נדדי	קדמי			שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
10	10	לפי תשריט	15	3	22% 120,362 מ"ר	75% 410,326 מ"ר	חניה תתי"ק ו/או חלק משטחי שירות	75% + 22% סה"כ 97%	40%	20 דונם לפי הנחיות רצ/1/67	אזור תעשייה

## 12. תנאים להוצאת היתר בניה:-

על התכנית יחולו התנאים והמגבלות כפי שנקבעו בתכנית רצ/67/1 וכן התנאים הבאים :

- 12.1. תנאי להיתר בניה תהיה הכנתה של תכנית בינוי לביצוע מנחה ע"י הועדה המקומית שתכליתה לקבוע רמות מינימליות לבינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות הנחיות לפיתוח נופי, לקבוע הנחיות לגבי ביצוע התשתית ואיכותה בתחום התכנית וכן הנחיות לשמירת איכות הסביבה.
- 12.2. תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכל המגרש נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
- 12.3. תנאי למתן היתר בניה תהיה הקמתה של חברת אחזקה אשר תתחזק את כל השטחים הציבוריים שבתחום התכנית כגון: גיטון בשצ"פ ובתחום הדרכים, חניה ציבורית, שילוט, מתקנים טכניים, ריהוט רחוב וכיו"ב, עפ"י הסכם פיתוח שיחתם בינה לבין עיריית ראשלי"צ.

## 13. חניה:-

- 13.1. כל הדרישות למקומות חניה עפ"י הוראות כל דין והתקן הארצי התקף תקוימנה במסגרת שטח המגרש.
- 13.2. תכנון שטחי החניה יהיה כמתואר באופן עקרוני בנספחי הבינוי והתחבורה שבמסגרת תכנית הבינוי לביצוע אשר תוכן ע"י הועדה המקומית.
- 13.3. **כיבוי אש**:- תתוכנן כניסת רכב כיבוי אש והצלה לכל מגרש. כמו כן תתוכנן רחבה בשטח של 8 x 14 מ' בסמיכות לכל בניין ובמרחק שאינו עולה על 4 מ' להצבת רכב ~~המקבת~~. מרתף החניה החורגת מגבולות הבניין תתוכנן למעבר רכב כיבוי במשקל של עד 30 טון.

## 14. מערכות תשתית עירוניות:-

תותר העברת מערכות תשתית עירוניות במרווחי הבניה שבתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. כמו כן כאמור בסעיף 11.8. לעיל, תותר בניית מבנים למערכות טכניות עירוניות כגון: תחנות שאיבה, טפול בשפכים ומתקני חשמל במגרשי ש.צ.פ, באישור מהנדס העיר.

## 15. אזור עתיקות:-

שטח התכנית נכלל בחלקו בשטח עתיקות מוכרז גן שורק דרום:

- 15.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 15.2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע חפירות בדיקה/הצלה, יבוצעו חפירות בדיקה/הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- 15.3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
- 15.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**16. שלביות ביצוע:-**

כל בקשה לתוספת בניה מעבר למאושר בשלב א' בתב"ע רצ/67/1 שבתוקף, מחייבת עריכת בדיקה תחבורתית שתתבסס על נפחי תנועה חזויים (קיימים/מעודכנים+המבוקשים לשלב הנוסף) ואישור משרד התחבורה.

**17. הוצאות עריכת התכנית:-**

הוצאות עריכת התכנית הכוללות: תכנון עיר, תכנון נופי ופיתוח, תכנון תשתית לסוגיה, מדידות, יעוץ משפטי ואגרות, מדידות ותכנית לצורכי רישום יחולו, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 (12).

**18. הפקעות:-**

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם לפי סעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

ב. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל יופקעו זכויות השימוש ומחנקה.

אין לנו התנגדות עירונית לתוכנית, כפי שהיא ע"פ תנחיה מתואמת עם רשויות התכנון הרלוונטיות.  
התוכנית הוגדרה כצרכי ציבור, ואין בה מושג הסכמה לסמוך התכנית עליה. התוכנית איננה ארר, אין בה כדי להקנות כל זכות מיוחדת או זכות בעל עניין אחר בשטח התכנית. כל זכויות השטח יחולקו עמו. הסכם פירוק התוכנית יחולק על ידי כל השטח יחולק עמו. כל בעל זכות מיוחדת יחולק על ידי כל השטח יחולק עמו. לפי כל

**19. הטל השבחה:-**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**20. בצוע התכנית:-**

המועד המשוער לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום

**21. חתימות:-**

המגיש והיוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

*(Handwritten Signature)*  
**דורון אהלי**  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ה. 33038

מתכנן התכנית: דורון אהלי - אדריכל ומתכנן ערים

עדכונים:	
מהדורה 1: 31.08.98	מהדורה 6: 16.03.99
מהדורה 2: 23.11.98	מהדורה 7: 04.05.99
מהדורה 4: 28.01.99	מהדורה 8: 04.12.99
מהדורה 5: 02.03.99	מהדורה 9: 05.03.01
מהדורה 10: 15.04.01	מהדורה 11: 01.10.01
מהדורה 11: 01.10.01	מהדורה 12: 23.10.01
מהדורה 12: 23.10.01	מהדורה 13: 08.03.02
מהדורה 14: 30.04.02	מהדורה 15: 15.10.04