

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון ומיתון
מוג'ר הדפסה 15

תכנית מס' 413-0174490

רצ/מק/170/15 פס ראשון אילון

משרד הפנים
מחוז מרכז

20.03.2014

נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון ומיתון
מוג'ר הדפסה 15

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון אישור תכנית מס' 413-0174490 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 201400328 ביום 29/1/14 מהנדס הועדה: יורג חוּעֵדָה הסמונת המחוז: ראש ת.ע. עירונית-ראשון</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



תכנון ומיתון
מוג'ר הדפסה 15

חתימת הועדה המקומית	חתימת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר חלוקת מגרש בשטח כ-39 דונם ל-5 מגרשים בסדרי גודל שונים (בין 2-10 דונם) שיאפשרו ניצול מיטבי של השטח, במטרה לשדרג את האזור למתחם תעסוקה מתקדם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מזנה הדפסה 15

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/15/170 פס ראשון אילון

מספר התכנית 413-0174490

1.2 שטח התכנית 60.555 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מזנה הדפסה 15

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מזנה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינטה X	176400
	קואורדינטה Y	655800



מנהל תכנון ומב'ר
מונת תדפיס 15

1.5.2 תיאור מקום
אזה"ת המערבי (מערבית לנתיבי איילון) ; ממזרח למערב - מרח' פרופ' בני חבוט
ועד גבול שכונת נווה חוף,
מדרום לצפון - משד' רחבעם זאבי ועד גבול עיריית בת ים (כמסומן בתשריט).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	פרופ' חבוט		

שכונה מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5030	מוסדר	חלק		166
5032	מוסדר	חלק	29, 36, 38, 43	42

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

בת ים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



מנהל תכנון ומב'ר
מונת תדפיס 15

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול	1646		30/07/1970
רצ/170/15	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/15/170 ממשיכות לחול	6390	3067	13/03/2012
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק ורעש מטוסים - מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
תתל/36	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין תתל/36, כפי שנקבעו בהוראות תתל/36 - מתקן התפלת מי-ים שורק על תשתיותיו	6113	4054	29/07/2010

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו, למעט הוראות והגבלות בניה בגין תמא/2/4 וכמפורט בסעיף 6.1 בהוראות התוכנית ובגין תתל/36 וכמפורט בסעיף 6.2 בהוראות התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב								כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		עיריית ראשון לציון			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	17/09/2013	עיריית ראשון לציון		03/10/2013		כן
בינוי	מנחה	1:1250	1	21/01/2014	עיריית ראשון לציון		27/01/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	21/01/2014	עיריית ראשון לציון		27/01/2014		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	Avnera@rishonlezion.muni.il



תכנון זמין
מונה תדפיס 15

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	Avnera@rishonlezi on.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	AvnerA@rishonlezi on.muni.il



תכנון זמין
מונה תדפיס 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	Avnera@rishonlezi on.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeq nt.net



תכנין זמין
מונה הדפסה 15



תכנין זמין
מונה ידפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

חלוקת מגרש בשטח כ-39 דונם ל-5 מגרשים ושינוי נספח הבינוי, ללא שינוי בסך הזכויות החלות בשטח מתוקף תכניות מאושרות רצ/170/15 ורצ/1/1 על תיקוניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מגרשים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית.

2. שינוי של הוראות נספח בינוי.

3. שינוי בקוי בנין.

4. שינוי בשטח מגרש מינימאלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 60.555



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	12,375			12,375	מ"ר	מסחר (מ"ר)
ללא שינוי	49,498			49,498	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	7	גבול מגבלות בניה
מסחר ותעסוקה	5 - 1	גבול מגבלות בניה
שטח ציבורי פתוח	6	קו ביוב

יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	5 - 3	גבול מגבלות בניה
שטח ציבורי פתוח	6	גבול מגבלות בניה
שטח ציבורי פתוח	6	קו ביוב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	38,208	63.10
דרך מאושרת	7,471	12.34
שטח ציבורי פתוח	14,876	24.57
סה"כ	60,555	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,472.98	12.33
מסחר ותעסוקה	38,222.4	63.08
שטח ציבורי פתוח	14,897.22	24.59
סה"כ	60,592.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. השימוש ב 20% מסחר ו-80% תעשייה ומשרדים מסה"כ השטחים העיקריים עפ"י תכניות תקפות רצ/15/170 ורצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>ב. צרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח כללית לכל שטח המגרש, לרבות השצ"פ הצמוד וחופף למגרשים לבניה.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 הוא פיתוח השצ"פ הצמוד וחופף לכל אחד מהמגרשים. פיתוח השצ"פ יעשה בהתאמה לבניית המבנים וכחלק מהוראות להיתרי הבניה במגרשי הבניה.</p> <p>ד. פיתוח השצ"פ יעשה על ידי ועל חשבון היזם במקביל לכל מגרש בניה.</p> <p>ה. חניית השצ"פ יכול שתהא מגודרת או ברצף למגרש הבניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תוכניות תקפות רצ/15/170 ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עפ"י תכניות תקפות</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות רצ/15/170 ורצ/1/1 על תיקוניה
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>עפ"י תכניות תקפות</p>



ת.ת. 15/170
מ.ר. 15



ת.ת. 15/170
מ.ר. 15



ת.ת. 15/170
מ.ר. 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							מ"ר	מ"ר	עיקרי	שרות				עיקרי
5	10	20	6	2	6	(1)	337.11	11801		11801	23881	14000	1	מסחר (ותעסוקה)
5	10	6	6	2	6	(1)	337.11	9272		9272	18763	11000	2	מסחר (ותעסוקה)
5	(2)	6	(2)	2	6	(1)	337.11	7205		7205	14581	8548	3	מסחר (ותעסוקה)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1)	(3) 13	61		61	141	2018	4	מסחר (ותעסוקה)
5	(2)	(2)	5	2	9	(1)	337.11	2227		2227	4507	2642	5	מסחר (ותעסוקה)

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:

1. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת כולל תכליות ושימושים: למסחר 20% מהשטחיים העיקריים (12,375 מ"ר) ולתעשייה ומשרדים 80% מהשטחים העיקריים (49,498 מ"ר) - כמפורט בתכנית מאושרת רצ/170/15.
2. חובת בניה בקו בנין קדמי.
3. מתקניים טכניים על גג עליון עד 20% משטח הגג.
4. בהתאם לנספח בינוי: מפלס הכניסה הקובעת יהיה ± 0.00 .
5. 5-9 קומות - גובה בנין מירבי יהיה 62 מ' מעל פני הים.
5. שטחי שרות כוללים: תניונים תת קרקעיים, מרפסות מילוט, חדרי מדרגות, סככות מתקנים ומערכות הנדסיים, מעליות, ממ"דים וכדי על פי הוראות החוק והתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ראה הערה 4.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מימוש זכויות בניה בכפוף לסעיף 6.2 להוראות התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 מגבלות בניה לגובה



יגאל זמין
מונה בדפסה 15

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק ורעש מטוסים מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).
התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר תעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
פרוט הוראות והגבלות בגין תמא/2/4 - ראה סעיף 17 בהוראות התוכנית רצ/15/170.

6.2 תשתיות

סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה



יגאל זמין
מונה בדפסה 15

קו מגבלות בניה בגין קו תת"ל 36 הינו מחייב, ותאסר כל בניה בתחומו, למעט פיתוח נופי בתחום מגבלות בניה ופיתוח שעל-פי התת"ל לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים היבשתית שנקבעה בתת"ל, ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בנטיעת עצים מעמיקי שורש מעל ובמרחק 6 מ' מכל צד של צינור המים. זאת, בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 (א) (1) לתת"ל.
כל היתר בניה לעבודות פיתוח בתחום רצועת פיתוח יותנה בתאום עם חברת מקורות. למען הסר ספק, אין לבצע כל עבודה לפני ביצוע הנחיות וקבלת אישור סופי ממקורות.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהא תאום של עבודות הפיתוח בתחום מגבלות הבניה של תת"ל 36 עם חברת מקורות.

6.4 בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונר הדפסה 15



תכנון זמין
מונר הדפסה 15



תכנון זמין
מונר הדפסה 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית ראשון לציון 8300	שמות מקומית	12/3/14	חתימת ראש עיריית ראשון לציון מינהל הנדסה
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית ראשון לציון 8300	ועדה מקומית	12/3/14	חתימה: ראשון-לציון מועדה המקומית לתכנון ולבניה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית ראשון לציון 8300	בבעלות רשות מקומית	12/3/14	עיריית ראשון-לציון חתימה: חכמים אגף נכסים ר"ח תכנון 20
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית ראשון לציון 8300	עורך ראשי	14	עיריית ראשון-לציון חתימה: מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (ע"פ תכנית מאושרת רצ/15/170)

תוכנית מספר: רצ/מק/15/170 שם התוכנית: פס ראשון איילון

עורך התוכנית: אגף תכנון עיר בעיריית ראשון לציון תאריך: 3/10/2013 חתימה:

10. טבלת הוראות וזכויות בניה:

אזור	ציון בתשריט	מס' מגרש	שטח במ"ר	% בניה מירבי			מספר קומות	קו בנין	אורך חזית מזערית	גובה בנין מעל פני הכניסה הקובעת	דרישות מיוחדות והערות
				שטח עיקרי מעל פני הקרקע	שטח שרות						
					מעל פני הכניסה הקובעת	מתחת לפני הכניסה הקובעת					
תעשייה מיוחד	סגול תוההם בסגול כהה	104 107	38657 13	160%	80%	80%	*	18 מ'	*	***	קידמי מ' 5
											אהורי- מ' 10
											צידו צפוני- מ' 20
											צידו דרומי- מ' 106
ציבור פתוח	ירוק	105 106	14021 802								
											סה"כ
											סה"כ

* בהתאם לנספח בינוי: מפלס הכניסה הקובעת יהיה 20.00=-0.00

3 קומות - גובה בניין מירבי יהי 42 מ' מעל פני הים.
5-9 קומות - גובה בניין מירבי יהיה 62 מ' מעל פני הים.

** שטחי שרות כוללים: הניונים תח קרקעיים, מרפסות מילוט, חדרי מדרגות, סככות מתקנים ומערכות הנדסיים, מעליות, ממד"ים וכד' על פי הוראות החוק והתקנות.

*** הותר הקמת תעשייה העומדת בתנאי איכות הסביבה כמפורט בסעיף 17 לתקנון זה.

