

2302

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0141515

מתחם גזית גלוב מעוין שורק רצ/מק/15/67/1

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 413-0141515
15/67/1/15

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבה מס' 2015/11-15

24/3/16
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

חלוקת מגרש לשני מגרשים, קביעת קווי בניין ושינוי גודל מגרש מינימלי מ- 20 דונם, עפ"י תכנית מאושרת רצ/1 /67 /8 /1, ל- 17.559 דונם

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם גזית גלוב מעוין שורק רצ/מק/1/15/67
		מספר התכנית	413-0141515
1.2	שטח התכנית		37.559 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
		לפי סעיף בחוק	62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ואו חלוקה בהסכמת 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

קואורדינטה X 177747

קואורדינטה Y 650805

1.5.2 תיאור מקום שטח בדרום מערב העיר ראשון לציון מזרחית למחלף חולות ומערבית לצומת עין הקורא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעסוקה מעוין שורק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5418	מוסדר	חלק	17	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/67/1/8	8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שורקות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/1995	4843	4334	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/1/67 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/67 ✓
18/05/2005	2679	5397	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/1/67 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/67/2 ✓
24/12/2009	1085	6036	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/1/67 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/67/1/8 ✓

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בחוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רמי וימר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1: 500	1		רמי וימר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות ✓	רקע			23/07/2014	רמי וימר	23/07/2014		כן
טבלאות הקצאה ✓	מחייב			14/08/2014	רמי וימר	14/08/2014		כן
בינוי ופיתוח ✓	מנחה	1: 500	1	26/01/2016	רמי וימר	31/01/2016		לא
דרכים תנועה וחניה ✓	רקע	1: 500	1	26/06/2016	גיפרי וייל	31/01/2016		לא
מצב מאושר ✓	רקע	1: 1250	1	08/09/2014	רמי וימר	08/09/2014		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

תכנית מס': 413-0141515 - שם התכנית: מתחם גזית גלוב מעין שורק רחל/מק/15/67

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
	אחר	דרור אמיר		גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	1	03-7778111	03-6962519	

1.8.2 זים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278	03-7632279	
חוכר			גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	1	03-7778111	03-6962519	

מונה

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	רמי וימר	11518	רמי וימר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	03-6494907	03-6494908	rami@wimmer-architect.co.il

תכנית מס': 413-0141515 - שם התכנית: מתחם גזית גלוב מעין שורק רצמק/15/67/1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי בע"מ	חמד	חמד	125	03-9607316	03-9603067	
יועץ תנועה מוסמך	יועץ תחבורה	גיפרי וייל		מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6525919	03-6525918	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש בגודל של 37.5 דונם לשני מגרשים. תא שטח מספר 1 בשטח 20 דונם ותא שטח מספר 2 בשטח 17.559 דונם.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי מ- 20 דונם ל- 17 דונם.
3. שינוי קווי הבניין עפ"י המצוין בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	37.559
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	28,391		28,391		כולל לוגיסטיקה

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
תעשייה	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	37,559	100
סה"כ	37,559	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	37,581.72	100
סה"כ	37,581.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	תעשיה	4.1
	שימושים	4.1.1
	עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/67/1/8	
	הוראות	4.1.2
א	הוראות בינוי עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/67/1/8	
ב	הוראות פיתוח עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/יד	

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	6.1
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 0/839 "גן שורק (דרום) י"פ 4318 עמ' 4009 מיום 13.7.1995 היננום אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה וייתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה - ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו בהתאם למדרג המפורט בהחלטת ראשי הערים של פורום ה-15 מיום 23.06.13 או כל החלטה שתבוא תחתיה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה התקנת רמפת ירידה לחניון בחזית המרוחקת מכביש מספר 4311 המהווה כניסה לאזור התעסוקה. החזית לדרך זו תהיה בפיתוח התואם כניסה למתחם ובאישור אדריכל העיר.</p>	
6.3 הוצאות הכנת תוכנית	6.3
<p>מזנה</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק</p>	
6.4 היטל השבחה	6.4
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק</p>	
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	6.5
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בכל דרך אחרת</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
היתר בניה	בניית מרתפים	1
היתר בניה	בניית מבנים על קרקעיים	2

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	דרור אמיר	סוג:	אחר	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	511774150	חתימה:	חתימת ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	ח.פ. 511774150
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	500101761	תאריך:	חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	511774150	תאריך:	חתימה:
עורך התכנית	שם:	רמי וימר	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	7.3.16
	שם ומספר תאגיד:	רמי וימר אדריכלים בע"מ	512422577	חתימה:		

טבלאות הקצה לתכנית: 413-0141515 שם התכנית: מתחם גזית גלוב מעוין שורק רצ/מק/15/67/1

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הישע	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זכות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	5418	17	מדינת ישראל	גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	הערות בדבר אתר עתיקות בתנאי שטרות מקוריים מס' 47564/92/1, 23447/95/1, 23579/95/1; הערת אזהרה לטובת סטוקופין בע"מ עפ"י שטר מס' 8729/10/1; הערת אזהרה לטובת חברת המזרח לאחזקות בע"מ וחברת המזרח לשיווק מכוניות בע"מ עפ"י שטר מס' 15066/11/1, הערה על ייעוד מקרקעין עפ"י שטר מס' 17225/13/1, הערת אזהרה לטובת י. בנימין נכסים בע"מ עפ"י שטר מס' 13057/14/1.	511774150	37,559	37,559	1
סה"כ							37,559	37,559	1

פרטי המגרשים המוקצים

מס' סדורי	גוש	מס' שטח	מס' חלקה ארצה/סומי	שם הישע	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זכות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יח"ד	הבעלים	תחילת התיבות הבעלים
1	5418	1		מדינת ישראל	גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	הערות בדבר אתר עתיקות בתנאי שטרות מקוריים מס' 47564/1992/1, 23447/1995/1, 23579/1995/1; הערת אזהרה לטובת סטוקופין בע"מ עפ"י שטר מס' 8729/2010/1; הערת אזהרה לטובת חברת המזרח לאחזקות בע"מ וחברת המזרח לשיווק מכוניות בע"מ עפ"י שטר מס' 15066/2011/1, הערה על ייעוד מקרקעין עפ"י שטר מס' 17225/13/1, הערת אזהרה לטובת י. בנימין נכסים בע"מ עפ"י שטר מס' 13057/2014/1.	511774150	20,000	53.25%	תעשייה	1		
1	5418	2		מדינת ישראל	גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	הערות בדבר אתר עתיקות בתנאי שטרות מקוריים מס' 47564/92/1, 23447/95/1, 23579/95/1; הערת אזהרה לטובת סטוקופין בע"מ עפ"י שטר מס' 8729/10/1; הערת אזהרה לטובת חברת המזרח לאחזקות בע"מ וחברת המזרח לשיווק מכוניות בע"מ עפ"י שטר מס' 15066/11/1, הערה על ייעוד מקרקעין עפ"י שטר מס' 17225/13/1, הערת אזהרה לטובת י. בנימין נכסים בע"מ עפ"י שטר מס' 13057/14/1.	511774150	17,559	46.75%	תעשייה	1		
סה"כ								37,559	100%				

תכנית מס': 413-0141515 - שם התכנית: מתחם גזית גלוב מעוין שורק רצ/מק/1/67/15

50\85\1106

מועד הפקה: 31/01/2016 13:33 - עמוד 17 מתוך 18 - מונה תדפיס הוראות: 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"לאחוזים						שטח מגרש מיינמל (דונם)	צפיפות (יח"ד לדונם) (נוס)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה המבנה		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת (3)	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צד-ימני	צד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי										
תעשייה	8	37,559	28,391	(2)	-	בגבולות קומת הקרקע	בגבולות המגרש	20	-	65%	25 מ'	(4)	כפזון בתשרים	כפזון בתשרים	כפזון בתשרים	כפזון בתשרים		
סה"כ:		37,559	28,391															

הערות לטבלה הזכויות בעמוד זה (להלן):

- (1) כל הזכויות בטבלה הן זכויות מאושרות.
- (2) שטחי השירות המרביים יהיו עפ"י המצוין בהוראות התכנית העירונית רצ/1/1/א.ג.
- (3) גובה הבניה המרבי אינו כולל מערכות סכניות, יציאת חדר מדרגות לגג, חדר מעלית, חדר מכונות, ארובות ומתקנים טכניים אחרים.
- (4) תותר בניית מרתף למטרות שירות בתחום קווי המתאר של קומת הכניסה הקובעת שמעליו. תותר בניית מרתף ורמפות גישה לחניה תת קרקעית בגבולות המגרש עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/א/1 ו-רצ/מק/1/1/א/1 שבתוקף. תותר בניית קומות מרתף נוספות לצרכי חניה. בסמכות מהנדס העיר להתיר בניית מרתף מפולש, לצרכי חניה בלבד (עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/א/1), כטבע מהפרשי טופוגרפיה ניכרים בתחום המגרש.