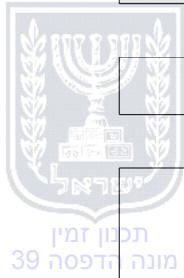


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0416677

רצ/מק/1/21/1 ראשון לציון - שינוי תוואי דרך במתחם 'סופר לנד'



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית, המהווה שינוי לתכנית רצ/1/21/8 אשר מטרתה שינוי תוואי הדרך במתחם ה'סופרלנד' בראשלי"צ על מנת לאפשר חיבור רציף ומיטבי לתנועה עוברת לצומת ההתחברות לכביש 431 ולכביש 20 (נתיבי איילון).



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/21/1/8 ראשון לציון - שינוי תוואי דרך במתחם
'סופר לנד'

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0416677 מספר התכנית

145.918 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 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 ו/או 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
קואורדינאטה X	176799
קואורדינאטה Y	653742

1.5.2 תיאור מקום

מערב ראשון לציון, דרומית למתחם ה-1000, באזור ה'סופר לנד'-פארק האגם ובחיבור לדרך 431 מדרום (צומת מבוא איילון).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	רישום ראשון	חלק		227, 357, 359-361, 363

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1
14/02/2008	1947	5776	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/21. הוראות תכנית רצ/מק/1/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/21/10
10/04/2016	5142	7246	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0128595 ממשיכות לחול.	כפיפות	413-0128595
11/12/2016	1410	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/21/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/21/8
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 יג ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1 יג



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		17/01/2019	חורחה פקטור	13: 05 17/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		31/12/2018	ערן מבל	15: 28 14/01/2019		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	22	03-9647777	03-9547905	vereds@ris honlezion.m uni.il

1.8.2 יזם

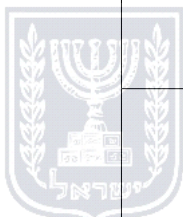
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	22	03-9647777	03-9547905	vereds@rishonlezio n.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632299	03-7632299	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

רשות תכנון ובינוי
מונה הדפסה 39



רשות תכנון ובינוי
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833746	eran@mebela rch.co.il
	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833146	eran@mebela rch.co.il
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט- ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	Jorge@fctr.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הארכת דרך מס' 6 (בתכנית רצ/8/21/1) על פי ס' 62 (א) (א) (2).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

- א. שינוי תוואי דרך 6 באמצעות הארכת דרך וביטול חלק מדרך קיימת על מנת לאפשר לאפשר חיבור רציף ומיטבי לתנועה עוברת לצומת ההתחברות לכביש 431 ולכביש 20 (נתיבי איילון).
- ב. שינויים בהתאמה במגרשים הגובלים בדרך בייעוד 'מסחר ותעשייה עתירת ידע' ושטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטחי הבנייה הכוללים.
- ג. איחוד וחלוקה בהסכמה על מנת לאפשר את שינוי הדרך ללא שינוי בגודל המגרשים הכולל ובזכויות.
- ד. שינוי בקו בניין צידי בייעוד 'מסחר ותעשייה עתירת ידע'.
- ה. שינוי בגודל תכסית בייעוד 'מסחר ותעשייה עתירת ידע'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	801, 800
אטרקציה תיירותית	101
שטח ציבורי פתוח	700 - 704, 706, 710, 711, 714
דרך מאושרת	410, 411, 505, 852
דרך מוצעת	407 - 409, 857
דרך ו/או טיפול נופי	304 - 306
מסחר ותעשייה עתירת ידע	13 - 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אטרקציה תיירותית	101
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	305, 304
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	505, 410
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשייה עתירת ידע	14
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	800
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	714, 702
זיקת הנאה	אטרקציה תיירותית	101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	410
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	800
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	703
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	410
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	409
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	15, 13
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	711, 710, 704, 701

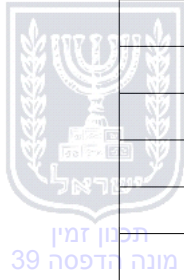
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	20,081	13.76
דרך ו/או טיפול נופי	32,603	22.34
דרך מאושרת	53,262	36.50
מסחר ותעשייה עתירת ידע	18,041	12.36
מתקנים הנדסיים	3,248	2.23
שטח ציבורי פתוח	18,678	12.80
סה"כ	145,913	100

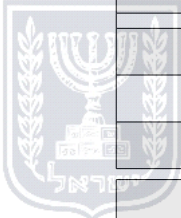
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.76	20,080.85	אטרקציה תיירותית
21.39	31,206.93	דרך ו/או טיפול נופי
30.02	43,808.87	דרך מאושרת
7.38	10,764.63	דרך מוצעת
12.36	18,042.11	מסחר ותעשייה עתירת ידע
2.23	3,247.92	מתקנים הנדסיים
12.86	18,766.77	שטח ציבורי פתוח
100	145,918.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	הכל על פי תכנית רצ/1/8/21
4.1.2	הוראות
4.2	אטרקציה תיירותית
4.2.1	שימושים
	הכל על פי תכנית רצ/1/8/21
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	הכל על פי תכנית רצ/1/8/21.
4.3.2	הוראות
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	(1) הכל על פי תכנית רצ/1/8/21. (2) תשמר הגישה למתקנים הנדסיים (תא שטח 800).
4.4.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב תתאפשר גישה לכלי רכב כבד לתא שטח 800
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	הכל על פי תכנית רצ/1/8/21
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	הכל על פי תכנית רצ/1/8/21
4.6.2	הוראות
4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	הכל על פי תכנית רצ/1/8/21
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(7) 0	(8) 5	(7) 5	(6) 2	(3) 5	(5) 52		75	695	(4) 52597	(3) 24974	(3)	(2) 6054	(1) 21569	7568	13	מסחר ותעשייה עתירת ידע		
(7) 0	(8) 5	(7) 5	(6) 2	(3) 5	(5) 52		75	695	(4) 50144	(3) 23810	(3)	(2) 5772	(1) 20563	7215	14	מסחר ותעשייה עתירת ידע		
(7)	(8)	(7)	(6) 2	(3) 5	(5) 52		75	695	(4) 22650	(3) 10755	(3)	(2) 2607	(1) 9288	3259	15	מסחר ותעשייה עתירת ידע		
20	10	10	2	3	12		20	180		30125		1004	5020	20081	101	אטרקציה תיירותית		
			2	(3) 1	(3) 5		(3) 50	(3) 150	4484		2989		(3) 1495	2989	800	מתקנים הנדסיים		
			2	1	5		50	150	387		258		129	258	801	מתקנים הנדסיים		
									(9) 100					2935	706	שטח ציבורי פתוח		
									(10) 50					2707	702	שטח ציבורי פתוח		
									(10) 50					1444	704	שטח ציבורי פתוח		
									(10) 50					3426	710	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
10 (7)		13 מסחר ותעשייה עתירת ידע
10 (7)		14 מסחר ותעשייה עתירת ידע
(7)		15 מסחר ותעשייה עתירת ידע
10		101 אטרקציה תיירותית
		800 מתקנים הנדסיים
		801 מתקנים הנדסיים
		706 שטח ציבורי פתוח
		702 שטח ציבורי פתוח
		704 שטח ציבורי פתוח
		710 שטח ציבורי פתוח

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

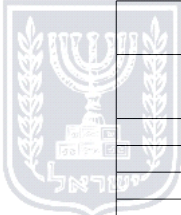
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בייעוד שטח ציבורי פתוח בתא שטח 706 יותרו מזנון בשטח מירבי (עיקרי+שרות עד 50 מ"ר בכל תא שטח ומתקן הנדסי בשטח מירבי עד 50 מ"ר).
- בייעוד שטח ציבורי פתוח בתאי שטח 702 ו 704 יותרו מזנונים בשטח מירבי עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטח מתחלק לפי 260% תעסוקה ו 25% מסחר ע"פ תכנית רצ/8/21/1.
- 80% על פי תכנית רצ/8/21/1.
- על פי תכנית רצ/8/21/1.
- 280% לחניה ו 50% לאחסנה ומסחר על פי תכנית רצ/8/21/1.
- הכל על פי תכנית רצ/8/21/1.
- הכל על פי תכנית רצ/8/21/1.
- על פי תשריט.
- על פי תשריט.
- על פי טבלה 5.2 בתכנית רצ/8/21/1 ניתן לבנות בתא שטח 706: מזנון בשטח מירבי (עיקרי + שרות) עד 50 מ"ר בכל תא השטח. מתקן הנדסי בשטח מירבי עד 50 מ"ר.
- על פי טבלה 5.2 בתכנית רצ/8/21/1 ניתן לבנות מזנון בשטח מירבי (עיקרי + שרות) עד 50 מ"ר בכל תא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 מגבלות בניה לגובה

1. על המתחם חלות הגבלות בניה לגובה בגין קיום מנחת ראשון לציון. בהתאם לכך, בתחום התכנית יאושרו מבנים אשר עומדים בהגבלות בניה אלו. במידה ומסלול הטיסה במנחת יועתק דרומה ניתן יהיה לאשר בינוי התואם את הגבלות הבניה המעודכנות.
2. בנוסף, מעבר להגבלות הבניה המושתות ע"י מנחת ראשון לציון חלות על המתחם הגבלות בניה לגובה המושתות ע"י נתיב הטיסה 'תל יונה-בית חנן'. הגובה המירבי המותר לבניה תחת הגבלות נתיב הטיסה הינו 91 מטר מיל פני הים. הקמת מבנים לגובה רב יותר מותרת באישור רת"א.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנים אשר גובהם עולה על 50 מטר מעל פני השטח ומוקמים מחוץ להגבלות מנחת ראשון לציון הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה במגרשי התעסוקה	ע"פ תכנית רצ/8/21/1: תכנון השטחים הפתוחים במתחמים ד' וה' בתכנית רצ/105/1
2	מתן טופס 4 ל 50% משטח התעסוקה הכולל בתכנית רצ/8/21/1	ע"פ תכנית רצ/8/21/1: פיתוח בפועל של מתחם ה' בתכנית רצ/105/1
3	מתן טופס 4 מעבר ל 50% משטח התעסוקה הכולל בתכנית רצ/8/21/1	ע"פ תכנית רצ/8/21/1: פיתוח בפועל של מתחם ד' בתכנית רצ/105/1
4	מימוש מתחמי התעסוקה הכולל בתכנית רצ/8/21/1	ע"פ תכנית רצ/8/21/1: הבטחת מימוש פעולות השימור

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו (על פי תכנית רצ/8/21/1) - 15 שנים מיום אישורה