

**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/15/1/67 בעניין איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 309.838 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) (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

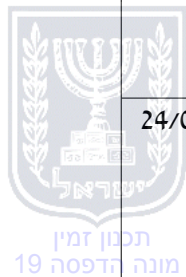
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ 40. הוראות תכנית רצ/1/ 1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40
11/05/1995	3128	4303	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יא. הוראות תכנית רצ/1/ 1/יא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יא
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/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	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	15:11 27/04/2020	חיים כלפון	27/04/2020	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תיקוני רישום בהתאם לנסחים עדכניים	15:19 27/04/2020	חיים כלפון	27/04/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מגרשים מתחת לקו	11:59 18/05/2020	חיים כלפון	17/05/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	12:00 18/05/2020	חיים כלפון	17/05/2020	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10:10 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 רשות מקומית				רשות מקומית	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

**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- architechts.co .il
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	חיים כלפון	932	אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6243770		hameiri@hameiri.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 ואיזון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	203 - 208, 205 - 262, 236 - 264, 266, 267
מתקנים הנדסיים	249
מבנים ומוסדות ציבור	247, 248
שטח ציבורי פתוח	237 - 246
דרך מאושרת	139, 250, 4002, 4010, 4111
דרך מוצעת	121, 140, 251 - 258, 4001, 4415

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	255, 256
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	238, 239, 241, 242
חזית מסחרית	תעשייה	204, 222, 231, 232
חניה	דרך מוצעת	258
חניה	שטח ציבורי פתוח	245, 246
מבנה להריסה	דרך מאושרת	250
מבנה להריסה	דרך מוצעת	140, 254
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	240, 244
מבנה להריסה	תעשייה	213, 214

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	82,486	26.62
מבנים ומוסדות ציבור	37,701	12.17
מתקנים הנדסיים	9,326	3.01
שטח ציבורי פתוח	19,877	6.42
תעשייה	160,448	51.78
<b>סה"כ</b>	<b>309,838</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15,557.12	5.01
דרך מוצעת	66,946.47	21.55
מבנים ומוסדות ציבור	37,844.03	12.18
מתקנים הנדסיים	9,361.19	3.01
שטח ציבורי פתוח	19,951.96	6.42
תעשייה	161,055.55	51.83
<b>סה"כ</b>	<b>310,716.32</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1 ביעוד "תעשיה משולב" ( בשל התאמת היעודים ע"פ המבא"ת).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1 ביעוד "תעשיה משולב" ( בשל התאמת היעודים ע"פ המבא"ת). תכנון זמין מונה הדפסה 19
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1. 2. ככל שתוקם תחנת חשמל היא תוקם כמבנה סגור.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת רצ/67/15/1
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>

דרך מוצעת	4.6
הוראות	4.6.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי			
(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	350	(5) 2900	9326	249		מתקנים הנדסיים
(3)	(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)	(3)	1111	238		שטח ציבורי פתוח
(3)	(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)	(3)	1578	240		שטח ציבורי פתוח
(3)	(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)	(3)	4684	242		שטח ציבורי פתוח
(3)	(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)	(3)	1783	244		שטח ציבורי פתוח
(3)	(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)	(3)	3033	246		שטח ציבורי פתוח
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5654	4058	203		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)		(2)	(6) 8019	3952	204	מסחר ותעשייה	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4241	4124	205		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	6558	5511	208		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	3965	3622	209		תעשייה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)		(2)	6126 (6)	3796	210	מסחר ותעשייה	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4960	4133	211		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	6754	6865	212		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5272	4076	213		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	3773	3553	214		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4440	3700	215		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4442	3702	216		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	3683	3639	217		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	7416	6669	218		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	3592	3569	219		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	3929	3728	220		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5349	4293	221		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)		(2)	6019 (6)	3796	222	מסחר ותעשייה	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4578	4018	223		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4429	3872	224		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4471	4025	225		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5559	4177	226		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4040	4025	227		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5235	4026	228		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4053	4024	229		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5090	4242	230		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)		(2)	6481 (6)	4169	231	מסחר ותעשייה	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	7	(3)	(2)		(2)	7091 (6)	4471	232	מסחר ותעשייה	תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	5	(3)	(2)		(2)	5496	4135	233		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5496	4130	234		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	4796	4034	235		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	6477	4526	236		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	6588	4412	262		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5293	4411	263		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	5137	4412	264		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	14334	10553	266		תעשייה
(4)	5	5	5	(3)	4	(3)	(2)		(2)	1978	2000	267		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**  
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

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

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 40% לקומה.

(2) לפי רצ/1/1.יג.

(3) לפי רצ/15/67.

(4) בהתאם לתשריט.

(5) ככל שתוקם תחנת חשמל היא תוקם כמבנה סגור.

(6) לפי תכנית רצ/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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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 שינוייו ותיקוניו 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/1/15/67.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.