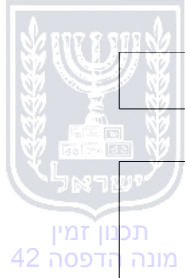


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0719831

רצ/מק/168 / 30 חיבור רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב



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

כחלק מפיתוח של מתחם 109 בראשון לציון ולאור השינויים התחבורתיים ברחובות מוצע לקדם חיבור בין רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/168 /30 חיבור רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 413-0719831

1.2 שטח התכנית
4.015 דונם

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 (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	178657
קואורדינאטה Y	655612

1.5.2 תיאור מקום**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	לזרוב	21	
ראשון לציון	שייקה דן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6097	מוסדר	חלק	105	146

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/168/4	13

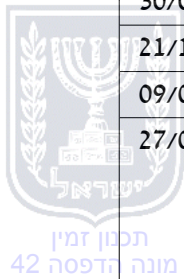
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
21/12/1978		2495		החלפה	רצ/168/4
09/04/2018	6739	7755		החלפה	רצ/168/21
27/08/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 יד. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 יד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 יד
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 52 17/09/2020	קיריל קוזיול	17/09/2020			מנחה	טבלאות הקצאה
כן		12: 48 17/09/2020	קובי זייד	17/09/2020			מנחה	טבלת שטחים
לא		13: 38 21/09/2020	בן שבת אליה	21/09/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 43 17/09/2020	קיריל קוזיול	17/09/2020	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

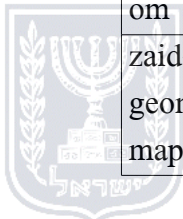
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	בן שבת אליה		אליה הנדסה	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com
	מודד	קובי זייד	596	זייד גאומאפ	תל אביב- יפו	הרכבת	58	03-6966667		zaid-geomap@geomap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

חיבור רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מקטע דרך בין רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי בזכויות הבניה.
3. קביעת הוראות והנחיות בניה ופיתוח.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת זיקת הנאה לציבור.
6. קביעת מספר קומות.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה קלה ומלאכה	2
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	3,150	78.46
שטח ציבורי פתוח	865	21.54
סה"כ	4,015	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	878.07	21.78
תעשייה קלה ומלאכה	3,152.69	78.22
סה"כ	4,030.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



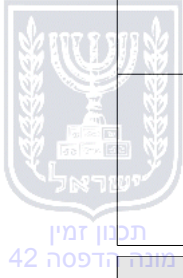
תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים מותרים עפ"י תכנית רצ/ 4/168 : תעשיית מזון, משקאות וטבק, תעשיית טקסטיל, תעשיית הלבשה והנעלה, תעשיית ניר ומוצריה תעשיית דפוס והוצאה לאור, תעשיית מתכת בסיסית, תעשיית מתכת, תעשיית מכונות תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני, תעשיית כלי הובלה, תעשיית יהלומים ועוד מטרות דומות לני"ל. ב. עפ"י תכנית רצ 21/168 בנוסף לשימושים המותרים יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע ל: שרותי אשנב, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, אולמות תצוגה, חנויות וכו'. ג. התניות שימושים לתעשיה עפ"י תכנית רצ 21/168 : 1. השימוש לתעשיה מתוקף תכניות מאושרות יהיה בהתאם לתקנים סביבתיים ובריאותיים מחמירים וככל שישנן השפעות סביבתיות הן לא יחרגו מגבולות המגרש. 2. לא יוקמו מפעלים/ תעשיות בעלי פוטנציאל זיהום גבוה כפי שייקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות. בכל מקרה לא יאושרו שימושים העלולים לייצר מגבלות סביבתיות ו/או בריאותיות החורגות מתחום המגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. עסקי מזון - טרם מתן היתרי בניה יש לקבל חוות דעת לשכת הבריאות נפת רחובות לגבי עסקי מזון. ב. עצים - עומק בית הגידול לעצים בתחום דרכים ומעל מרתפים יהיה 1 מ' לפחות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שטח הגינון יהיה לא פחות מ-20% משטח המגרש נטו. מתוכם: 5% בחזית המגרש, 10% נוספים ביתרת המגרש, 5% משולבים בבנין (אדניות, שטחי גינון על הגג, חזית ירוקה וכו'). ב. במקרים חריגים ניתן יהיה להמיר 5% שטחי גינון (לא בחזית) בשווה ערך לאלמנטים סביבתיים (פרגולות, אשפתונים, תאורה, פסל סביבתי) באישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרתפי חניה: א. תותר בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בנין 0) בתנאים הבאים. ב. גובה התקרה שמחוץ לקוי בנין לא יעלה על 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע. ג. חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל. ד. במצב של קו בנין "0" למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלו לתא שטח אחד, תוך אבטחת רישום זיקת הנאה הדדית. רמפות ירידה: א. תותר בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בנין 0 צדדי ואחורי בלבד בתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל, בכפוף להגשת תכנית בינוי</p>



4.1	תעשיה קלה ומלאכה
	<p>וכולל התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הועדה המקומית. ב. הרמפה והשטח שמתחתיה - חניה מקורה יחושבו כשטחי שרות, (יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים ע"פ תכנית רצ/1/1/יג').</p>
ד	<p>תשתיות א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות לרבות קווי חשמל.</p>
4.2	דרך מוצעת
	4.2.1
	<p>שימושים א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך . ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים וכדומה. ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
	4.2.2
א	<p>הוראות פיתוח סביבתי ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 8	8526	2541 (3)	2205 (2)	3780 (1)	3150	2	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
									865	1	דרך מוצעת	דרך מוצעת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120%.

עפ"י רצ/21/168 מקסימום זכויות למסחר בקומת קרקע - 40% שטח עיקרי + שטחי שירות עפ"י רצ/1/1 יג.

(2) עפ"י תכנית רצ/1/1 יג - 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות. שימושי שרות מותרים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.

(3) עפ"י תכנית רצ/1/1 יג - תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו. עפ"י תכנית רצ/1/1 יא - תותר בנית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בנין 0).

(4) 8 קומות, בהתאם לתכנית המתאר רצ/2030.

ציאה לגג עליון/ גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.

(5) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	הריסות ופינויים
	מבנה בתשריט מצב מוצע המסומן בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך. ב. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף איכות הסביבה בעירייה.
6.3	בניה ירוקה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.4	ניהול מי נגר
	התכנית מצויה באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי אי לכך אין להחדיר נגר עילי בתחום התכנית בהתאם לתמ"א 1.
6.5	איחוד וחלוקה
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.6	דרכים תנועה ו/או חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון: א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה) ומיכשול דקיק, מתחמי רעש מטוסים (להלן: "מר"מ") - מר"מ 1 והגבלות בניה למזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן: "התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, מתקני עזר לבניה כגון מנופים ועגורנים וכד', הינו כמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל. ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים התכנית ממוקמת במר"מ 1. שימושים ותכליות לרבות מרפאות החייבים במיגון אקוסטי, ימוגנו בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה/בקשות להקלה.

6.9 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

--





טבלת הקצאה בהסכמת בעלים-תכנית: 413-0719831 - רצ/מק/168 / 30 חיבור רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	מס' גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	מס' תאגיד/ת.ז.	יעוד מאושר	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	
1	6097	146	עיריית ראשון לציון	500283007	שטח ציבורי פתוח	865	16,869	1	
2		105	פורת יהושע	65575300	מלאכה	3,150	3,150	1	
						סה"כ: 4015 מ"ר			

פרטי מגרשים מוקצים									
מס' סידורי	מס' גוש	מס' תא שטח	שם הבעלים הרשום	מס' תאגיד/ת.ז.	יעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש במ"ר	חלקים (%)	החלקים בבעלות	
1	6097	1	עיריית ראשון לציון	500283007	דרך מוצעת	865	21.55%	1	
2		2	פורת יהושע	65575300	תעשייה קלה ומלאכה	3,150	78.45%	1	
							סה"כ: 4015 מ"ר	100%	





טבלת שטחים אנליטית מתוך מפת מדידה
תכנית: 413-0719831 - רצ/מק/168 /30 חיבור רחוב שייקה דן לרחוב לזרוב

1. חלוקה

יעוד		השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
מצב מוצע	מצב קיים		סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
דרך אזור מלאכה	אזור מלאכה	0. 675		1	
	אזור מלאכה	2. 475		2	
		3. 150	< 105 >		
דרך אזור מלאכה	ש.צ.פ	0. 190		3	
	ש.צ.פ	0. 675		4	
		16. 004		5	
		16. 869	< 146 >		

דרך

2. איחוד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
2. 475		2	
0. 675		4	
3. 150		6	
0. 675		1	
0. 190		3	
0. 865		7	

אזור מלאכה

דרך

