

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0584177

רולדין - מתחם תעשייה ומסחר

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 412-0584177

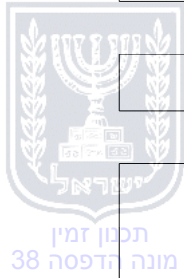
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/06/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

אזור תעסוקה לב השרון נמצא בתחום מוא"ז לב השרון ופועל בחלוקת הכנסות משותפת עם מועצה מקומית קדימה- צורן. באזור התעסוקה קיים כיום תמהיל של משרדים ומסחר ושטחי מלאכה ותעשייה. לחברת רולדין מגרש באזור תעשייה לב השרון ששטחו כ- 12.5 דונם. החברה מחזיקה מפעל יצור מרכזי של חברת 'רולדין' ומרכז מבקרים. במהלך השנים התרחב המפעל ונוספו שימושים נוספים מסחריים הפועלים מתוקף שימוש חורג.

תכנית צש/בת/2/62 ותיקוניה מייעדת את השטח לתעשייה ומאפשרת 80% שטח עיקרי ו- 20% שטחי שרות. הוראות התכנית מאפשרות שימושים לתעשייה בלתי מזיקה, בתי מלאכה, משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים, חנות למכירת תוצרת המפעל.

התכנית הנוכחית מציעה באזור זה הסדרת שימושים כולל שימושי מסחר באופן התואם לקיים.

השטח העיקרי המוצע כ- 10,146 מ"ר לטובת מסחר ותעשייה. שטח שרות כ- 2511 מ"ר, ובסך הכל 12,657 מ"ר. על השטחים הגובלים במתחם חלה תוכנית מתאר כוללנית קדימה צורן 457-0112086 (בתהליכי אישור), המגדילה את שטחי המסחר והתעסוקה בסמוך למתחם 'רולדין', במטרה למצב אותו כמרכז שרותים אזורי, הכולל שימושים מעורבים. שימושים אלו תואמים ומשלימים את הפיתוח העתידי המתוכנן במתחם 'רולדין' וסביבתו.

הניתוח והדו"ח הכלכלי שנערך לתכנית זו ממליץ לתכנן ולפתח באזור זה 'פארק עסקים' שיכלול שימושים גמישים ומעורבים במתחם, כמענה לצרכים והעדפות של חברות מסוגים שונים. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית המלצה זו צריכה להבחן בראייה רחבה ובמסגרת התכנית הכוללנית של מוא"ז לב השרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רולדין - מתחם תעשייה ומסחר
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	412-0584177
-------------	-------------

שטח התכנית	14.789 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	לב השרון
קואורדינאטה X	192645
קואורדינאטה Y	687007

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בתחום אזור תעסוקה 'לב השרון' (במתחם 'רולדין' המשתרע בין רחובות האופה, האורג והזרם) המשותף לרשויות מוא"ז לב השרון ומו"מ צורן-קדימה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעסוקה משותף למועצה מקומית צורן-קדימה, מוא"ז לב השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9047	מוסדר	חלק	6-8, 33	4, 9

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

שרונים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
צש/ 0 /2 /0	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 ממשיכות לחול.	3769	2875		27/05/1990
צש/ בת/ 62 /2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ בת/ 62 /2 ממשיכות לחול.	4240	4703		18/08/1994



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: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
דוח סביבה	מנחה		19	31/10/2021	אלדד שרוני	14: 07 07/02/2022	סקר שימושים + מפה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/11/2020	ערן מבל	17: 32 18/11/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500		20/06/2022	ערן מבל	10: 22 20/06/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500		15/06/2022	אריה פלנר	10: 24 20/06/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 500		13/07/2022	ענבל אברהם	15: 24 17/07/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 500		24/02/2022	ענבל אברהם	09: 46 07/03/2022	נספח ביוב ומים	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		58	26/10/2020	תמיר בן שחר	09: 07 02/11/2020		לא
ניקוז	מנחה		17	13/07/2022	ענבל אברהם	15: 25 17/07/2022	ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	מנחה		7	28/02/2022	ענבל אברהם	09: 45 07/03/2022	נספח ביוב ומים	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
	פרטי			רולדין נכסים בע"מ	צורן קדימה	האופה	1	052-4237272	09-8660550	avi@roladin.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רולדין נכסים בע"מ	צורן קדימה	האופה	1	052-4237272	09-8660550	avi@roladin.co.il

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	ערן מבל	30444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר		פלנר הנדסה אזרחית	כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	yafa0527177572@gmail.com
מתכנן ערים	יועץ כלכלי	תמיר בן שחר		צימנסקי בן שחר ושות' בע"מ	חיפה	(1)		04-8551511	04-8551510	
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylazar.co.il
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	אסף בן ציון	24662677	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	asaf@mebelarch.co.il
מתכננת ערים	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	liora@mebelarch.co.il

(1) כתובת : מגדלי מת"מ 1.

(2) כתובת : רותם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

שינוי תכנית מפורטת צש/בת/62/2 לאזור תעשייה לב השרון, מיעוד תעשייה ליעוד 'תעשייה ומסחר' לצורך תוספת שטחי מסחר בהתאם לבינוי הקיים בהיתר לשימוש חורג

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעשייה ומסחר.
2. קביעת תכליות ליעודים השונים במתחם.
3. קביעת הוראות בניה והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת זכויות בניה.
5. הסדרה ותכנון חניות, ואזורי פריקה וטעינה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	950
מסחר ותעשייה	102, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,208	14.93
תעשייה	12,581	85.07
סה"כ	14,789	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,208.25	14.93
דרך מוצעת	282.77	1.91
מסחר ותעשייה	12,303.06	83.16
סה"כ	14,794.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים המתחם ישמש לתכליות הבאות: - פעילות ייצור באופי התואם לשימושים הקיימים, משרדים, ושרותים לתפעול, ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך תפעול המקום. - שרותים מסחריים כגון חנויות לממכר מוצרי המפעל, חנויות סופרמרקט, מסחר קמעונאי, בנקים ושרותי תקשורת. - מזנונים, בתי קפה והסעדה. - חנוון מקורה
4.1.2	הוראות א עיצוב אדריכלי בגבולות מגרשים יותרו הקמת גדרות וקירות תומכים בגובה עד 1.5 מ' לכל היותר. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר יוקמו קירות מדורגים במרחק 1.2 מ' לפחות. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות מגרשים. הקמת גדרות תותר רק בחזיתות שאינן כוללות מסחר. מפלסי קרקע בתחום המגרש יהיו בהפרש גובה של עד 1.5 מ'. ב איכות הסביבה א. לא תותר בתחום התכנית תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרים הדברה, אחסון חומרים מסוכנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ב. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/קרקע כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993 או בעלי פסולת רעילה. ג. מניעת מפגעי רעש- בכל בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי. ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ג דרכים וחנויות - הנגישות, הכניסות והיציאות ומקומות הטעינה והפריקה יבוצעו כמוצע בנספח התנועה. - הסדרי החניה יהיו בהתאם לתקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. ד שילוט וסימון תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות השילוט, על פי הנחיות הוועדה המקומית שרונים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחנויה. לא תותר כל

4.2

דרך מאושרת

בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.

4.2.2

הוראות

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

תשמש למעבר כלי רכב מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה.

4.3.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת למבנה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בק"מ 1: 250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה אל המגרש. הבקשה תכלול התייחסות לפיתוח נופי למתחם ולסביבתו הקרובה באמצעות שתילת עצים גינון ושימור עצים בוגרים קיימים ככל הניתן.
2. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחובות מרוצפים, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן הפתרון התנועתי בתחום המגרש.
3. תנאי להיתר - אישור פתרון לניהול מי נגר עילי ע"י מהנדס העיר, בהיקף שיעמוד, לכל הפחות ביעד של 310 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1: 50) בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).
4. במסגרת התכנית ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הסדרי התנועה והחניה בתכנית על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר חפירה או בניה ראשון, הינו ביצוע סקרי קרקע, סקרי גז בקרקע וככל שיידרש גם חקירת מי תהום, בהתאם להנחיות רשות המים. בהתאם לממצאים, ככל שיימצא זיהום במי התהום, תוכן תכנית לטיפול בזיהום מי התהום שתאושר ע"י רשות המים.
7. ככל שיידרש טיפול במי התהום, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות המים לסיום הטיפול, או אישורה לכך שהטיפול החל ושניתן לבצע את העבודות הנכללות בבקשה להיתר במקביל להמשך הטיפול בזיהום.
8. תכנית ניהול הנגר תעודכן ע"פ הנחיית רשות המים בהתאם לממצאי סקרי הקרקע וגז הקרקע, וחקירת מי תהום, ככל שתדרש.

6.2

איכות הסביבה

- כללי
א זיהום אויר
1. כל פעילות תעשייתית ו/או אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועים ברשיון העסק התקפים.
 2. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו) יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
 3. מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו) יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות ריחות.
 4. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.
- ב. רעש
1. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ועדכוניהן מעת לעת. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.
 2. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם

6.2

איכות הסביבה

אחר.

6.3

תשתיות

1. ביוב :

כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
תנאי למתן היתר השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות.

2. מים :

תוגש תכנית למערכת המים, שתאושר ע"י משרד הבריאות ותתואם עם הוועדה המקומית.

6.4

חניה

במתחם יוקצו חניות אופניים מסודרות במספר מוקדים זמינים ובולטים וגם במפלס קומת המסחר.

6.5

חשמל

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי להיתר בניה, הבטחת סידורים לנכים במבנה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לבנות בשלבים ובלבד שבכל שלב תובטח החניה והנגישות ויפותח השטח שמסביב למבנה.	
2	הסדרת פתרונות תחבורתיים ומקומות חניה, באישור הוועדה המקומית	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : עד 5 שנים מיום אישורה.