

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0656132

רצ/1/67/21 היוזמה 2 (מגרש 102) אזור תעסוקה מעוין שורק



מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 413-0656132

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

להפקיד את התכנית

05/09/2023

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שימושים בתא שטח 102/ חלקה 63 באזור תעשייה מעוין שורק, כולל: מסחר לשרות העובדים והמבקרים באזור. חניון ציבורי ומעבר תת קרקעי מהחניה אל מתחם איקאה.

תחום התכנית כולל חלקה מחלקה 28 (תא שטח 4) בו היא קובעת זיקת הנאה למעבר רכב על מנת לאפשר כניסה/יציאה משותפת לשתי החלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/1/67/21 היוזמה 2 (מגרש 102) אזור תעסוקה מעוין שורק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0656132

12.720 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	178505
	קואורדינאטה Y	650887

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	היוזמה	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5419	מוסדר	חלק	63	28, 32, 34-35

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
413-0824409	102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



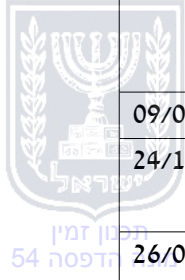
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/1/1 יג
24/12/2009		1085	6036	לעניין זיקת הנאה בלבד בתא שטח 4	שינוי	רצ/1/67/8 1
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רצ/2030 לעניין השימושים המותרים בתחום התכנית.	שינוי	רצ/2030
28/07/1996			4431		כפיפות	רצ/מק/1/1 טו
10/09/2007		4315	5715		כפיפות	רצ/מק/1/1 יא/1
24/03/2021		4535	9501		החלפה	413-0824409



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צפריר גנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צפריר גנני		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 48 27/07/2023	צוק שמעון	07/07/2023	21		רקע	ניהול מי נגר
לא		11: 58 27/07/2023	צפריר גנני	20/07/2023		1: 500	רקע	בינוי
לא		09: 11 14/08/2023	צוק שמעון	07/07/2023		1: 200	רקע	ניקוז
לא	מחייב לעניין כניסה/יציאה מרח' היוזמה	12: 03 19/07/2023	אבי בוידק	18/07/2021		1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		12: 02 19/07/2023	צפריר גנני	25/06/2021		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
	פרטי			אמ. בי. אייץ'	ראשון לציון	היוזמה	1	03-7969702		
	פרטי			ברונפמן פישר (ב.פ.) סחר	ראשון לציון	היוזמה	1	03-7969702		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמ. בי. אייץ'	ראשון לציון	היוזמה	1	03-7969702		
פרטי			ברונפמן פישר (ב.פ.) סחר	ראשון לציון	היוזמה	1	03-7969702		

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	צפריר גנני	27109	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		Zafir@pelle g-arch.com
	יועץ תחבורה	אבי בוידיק		א. בוידיק- כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	22	03-6881550	03-6881551	boidek@netv ision.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 54



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	אבו עקל ניזאר	1211		ערערה	ערערה	68	04-6358339		3dmap2010@gmail.com
	יועץ תשתיות	צוק שמעון		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

הוספת שימושים לחניון ציבורי וחזית מסחרית לשירות העובדים והמבקרים באזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים של חזית מסחרית חלקית לרחוב היוזמה, ללא תוספת שטחי בניה.
2. תוספת שימוש לחניון ציבורי דו קומתי תת קרקעי.
3. הוראות להקמת מעבר להולכי רגל מתחת לכביש עירוני, רחוב היוזמה.
4. תוספת קומה, ללא תוספת שטחי בניה.
5. הגדלת גובה מותר מעל מפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

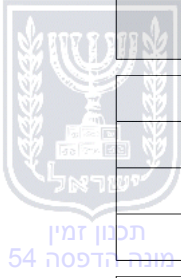
יעוד	תאי שטח
תעשייה	102, 4
שטח ציבורי פתוח	13, 2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	102, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה	102
להריסה	תעשייה	102
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	1
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	13, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	348.97	2.74
שטח ציבורי פתוח	104.8	0.82
תעשייה	12,266.24	96.43
סה"כ	12,720.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	348.97	2.74
שטח ציבורי פתוח	104.79	0.82
תעשייה	12,266.25	96.43
סה"כ	12,720.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח 102 -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרכזים לוגיסטיים. 2. תעשיה (יותר מפעלי תעשייה שאין בהם פוטנציאל לזיהום וסיכונים סביבתיים). 3. מלאכה. 4. משרדים הקשורים ישירות לתעשיה, לוגיסטיקה ותפעול חברות. 5. מעבדות מרפאות ומכונים. 6. שרותי תחבורה. 7. חניון ציבורי. 8. מסחר נלווה לשירות העובדים והמבקרים באזור, כגון מסעדות, בתי קפה ומזנונים. <p>תא שטח 4 השימושים בהתאם להוראות תכנית מס' רצ/1/67/1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המסחר בתא שטח 102 יותר בקומת קרקע בלבד ויתוכנן כחזית מסחרית הפונה לרחוב היוזמה. מיקום החזית המסחרית ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בהוראות פרק 6 בעניין. 2. גובה קומת מסחר לא יעלה על 7 מ'. 3. ההוראות לעניין לתא שטח 4 יהיו בהתאם לתכניות התקפות טרם אישורה של תכנית זו.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>**ביתן שומר**</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת ביתן שומר לרבות המתקנים הקשורים בו, במרווח הבניה הקדמי (מחוץ לקו הבניין המותר). המיקום יהיה בהתאם למיקום שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח. 2. השימוש המותר במבנה יהיה אך ורק לביתן השמירה. 3. ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה ויהיה חלק בלתי נפרד מעיצובם. 4. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. תותר חניה תפעולית בלבד מעל הקרקע. 2. החניה עבור השימושים במגרש תהיה בקומות המרתף העליונות. <p>חניון ציבורי בתא שטח 102 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הצמדת חניות. 2. ניתן יהיה לבנות את החניון התת-קרקעי לפני מתן היתר לבניין, שהחניון ישמש גם את הבניין העתיד להיבנות. 3. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ולאופנועים.

4.1	תעשיה
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. במקום בו סומנה בתשריט זיקת הנאה למעבר ברכב, בחלקה המזרחי של התכנית תיקבע זיקת הנאה (חציה בתא שטח 4 (חלקה 28), וחציה בתא שטח 102 (חלקה 63)) למעבר כלי רכב עבור כניסה ויציאה לחניה דרך כביש משותף, ולצידה זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>2. במקום בו סומנה בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, בחלקו הצפוני של תא שטח 102 תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הרחבת המדרכה לרוחב 3 מ' במיקום תחנת האוטובוס. תתאפשר גמישות למיקום זיקת ההנאה בהתאם למיקום תחנת האוטובוס.</p> <p>3. תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי בין קו הבינוי של החזית המסחרית בתא שטח 102 לגבול המגרש לטובת גישה להולכי רגל לשטחי המסחר, ובהתאם למיקום החזית המסחרית כפי שייקבע בתכנית הבינוי ופיתוח.</p> <p>4. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.</p> <p>5. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>6. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>7. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד.</p> <p>8. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירוי אך יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח ציבורי פתוח שבילים ומעברים להולכי רגל מעבר תת קרקעי להולכי רגל תשתיות תת קרקעיות</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. מעבר ציבורי תת קרקעי להולכי רגל.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי יתאפשר מעבר תת-קרקעי דו-קומתי להולכי רגל, במפלסים המתאימים למפלסי החניון הציבורי. בשני קצותיו תהיה גישה נגישה. המעבר יאפשר מעבר מעליו של תשתיות עירוניות, קיימות ועתידיות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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 הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	3	6	30 (2)		65	10000		8400	(1) 16252	12000	102	תעשייה	תעשייה		
										(4) 20000				102	חניון	תעשייה		
				2					(5) 210							שטח ציבורי פתוח		
				2					(5) 698							דרך מאושרת		

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

הוראות טבלה 5:

יותר ביתן שומר בשטח של 8 מ"ר ברוטו, בנוסף לשטח הבנייה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 450 מ"ר בחזית מסחרית להסעדה ולמסחר תומך בלבד.
- (2) גובה הבניה המירבי אינו כולל מערכות טכניות, יציאת חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, ארובות ומתקנים טכניים אחרים.
- (3) על פי תשריט.
- (4) עבור חניה ציבורית, תותר בניית מרתף ורמפות גישה לחניה תת קרקעית בקו בניין אפס, בכפוף להוראות ניהול מי נגר בפרק 6.
- (5) לטובת מעבר תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	שטח הגינון בתחום המגרש לתעשייה יהיה בהתאם להוראות תוכנית רצ/מק/1/1/י"ד. תחנות השנאים יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תכלול את המסמכים הבאים ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חוות דעת סביבתית המציגה פתרונות למניעת סיכונים, מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, רעידות, חומרים מסוכנים, ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אוויר או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב הפעילות המוצעת בתחום שטח התכנית. 2. נספח אקוסטי המפרט את מפלסי הרעש הצפויים מהשימושים המבוקשים והמערכות המכניות. 3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות הועדה המקומית התקפות לאותה העת. 4. מיקומי פליטת מזהמים מהחניון, בתי האוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנראטור). <p>ב. ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 1092 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), תכנון זמין מונה הדפסה 54</p> <p>בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).</p> <p>- יש להקצות איזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות ופתרונות לקליטת מי הנגר משטחי המבנים והפיתוח בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר.</p> <p>- יש להציג פתרונות למניעת זרימה של מים מהרחוב לעבר מרתפי החניה.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	תוספת זכויות למסחר בתחום תכנית זו מעבר למוצע בה, תהיה סטייה ניכרת מתכנית זו.
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל הפחות, אשר תכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת מבנים, וחתכים וחזיתות. 2. מיקום השימושים השונים, כולל מיקום החזית המסחרית. 3. מפלסים, קווי בניין, מרווחים בין בניינים. 4. גובה מבנים וגובה קומות. 5. עיצוב אדריכלי. 6. מיקום שטחי המסחר. 7. מיקום זיקות הנאה בהתאם להוראות פרק 4 בעניין. 8. פיתוח, כולל חומרי גמר, מיקום הגינון ונטיעות. 9. פתרונות חניה, כולל מיקום כניסות לחניונים, חניות תפעוליות ודרכי גישה להולכי רגל. 10. תשתיות, מתקנים הנדסיים.



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>11. פתרונות פיננסיים אשפה וגזים. 12. פתרונות ניהול מי נגר. 13. מיקום והנחיות לביתן שומר.</p> <p>ב. תאום מול היחידה הסביבתית ברשות המקומית, כולל לעניין מניעת זיהום אוויר וריחות, אוורור חניונים, מניעת סיכונים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ומניעת זיהום מים, מניעת מטרדי רעש, אבק ופתרונות לעודפי עפר.</p> <p>ג. אישור הידרולוג לפתרון לניהול מי נגר בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות נספח ניהול מי נגר לתכנית זו.</p>	

תשתיות	6.6
<p>תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בדרכים ובמגרשים לרבות במרווחי הבניה שבתחום המגרשים כולל אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים. כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<p>הוצאות עריכת התכנית הכוללת: תכנון עיר, תכנון נופי ופיתוח, תכנון תשתית לסוגיה, מדידות, יעוץ משפטי ואגרות, מדידות ותכנית לצרכי רישום יחולו על בעלי הזכויות על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 (12).</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 8 שנים מיום אישורה.

