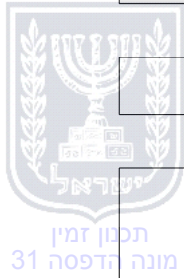


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0570770

G CITY - 7/א/6/168/רצ/מק



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

התכנית ממוקמת באיזור התעשייה המערבי של ראשון לציון, לאורך שדרות משה דיין ממזרח לתחנת הרכבת. התכנית מרכזת זכויות בניה קיימות עפ"י תכניות מאושרות, לכדי מבנה של מסחר ומשרדים בגובה של עד 40 קומות, בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית רצ/2030, וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

G CITY- 7/א/6/168/מק/רצ

שם התכנית ומספר התכנית

413-0570770

מספר התכנית

45.606 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

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	178018
	קואורדינאטה Y	654906

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

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	מוסדר	חלק	138, 379, 391	

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
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
27/06/2017	7072	7532		החלפה	413-0348474
08/12/1988		3599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/2/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/2/3
17/03/1996	2354	4392		החלפה	רצ/168/10
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
31/01/2007	1374	5622		החלפה	רצ/מק/1/1/ח/1
28/07/1996		4431		החלפה	רצ/מק/1/1/טו
16/06/2011	4851	6251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/2/2/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/2/2/1/23
16/12/2010	1505	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/168/6/א/5 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/168/6/א/5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 42 09/01/2018	קיקה ברא"ז	08/01/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח אקוסטיקה ורעש מתחבורה	13: 29 29/07/2018	רונית טורק	11/07/2018	7	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מיקרו אקלים-הצללות ושדה זרימת רוח	10: 49 05/09/2018	רונית טורק	26/08/2018	57	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא		11: 59 07/11/2018	קיקה ברא"ז	05/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 47 05/09/2018	גיפרי וייל	05/09/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 15 10/01/2018	קיקה ברא"ז	09/01/2018	1	1: 500	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			גיי ווסט בע"מ	תל אביב- יפו	בקר אהרון	8	03-7778111	03-6962519	yaronb@gazit-g.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי ווסט בע"מ	תל אביב- יפו	בקר אהרון	8	03-7778111	03-6962519	yaronb@gazit-g.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				גיי ווסט בע"מ	תל אביב- יפו	בקר אהרון	8	03-7778111	03-6962519	yaronb@gazit-g.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיקה ברא"ז		קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		office@kikabraz.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גיפרי וייל	13283389	מ.ת.ן הנדסה תנועה ותחבורה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	Geoffrey@matan-eng.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה (1)		03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת : פארק גירון.



משרד הסביבה והתכנון
מנהל הדפסה 31



משרד הסביבה והתכנון
מנהל הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

מטרת התכנית הינה הקמת מגדל בגובה של עד 40 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) איחוד חלקות 138 ו- 379 לכדי מגרש 100/

2) הגדלת מספר הקומות המירבי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת מ-9 קומות ל-40 קומות.

3) העברת 5,889 מ"ר שטחים עיקריים ו-2,845 מ"ר שטחי שירות ממגרש 101 למגרש 100.

4) הרחבת דרך לכיוון רחוב לישנסקי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201
מסחר ותעסוקה	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	374	0.82
תעשייה, משרדים ומסחר	45,232	99.18
סה"כ	45,606	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	113.77	0.25
דרך מוצעת	257.19	0.57
מסחר ותעסוקה	45,125.24	99.18
סה"כ	45,496.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח 100 יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תכניות רצ/6/א/5 ו-מק/6/א/168/1/23/2/21 הכוללים שימושי הכוללים שימושי תעשיה (במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשיה עתירת ידע), משרדים, מסחר ומרפאות לרבות מעבדות רפואיות.</p> <p>ב. בתא שטח 101 יותרו השימושים עפ"י רצ/6/א/5 ו-מק/6/א/168/1/23/2/21 הכוללים שימושי תעשיה (במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשיה עתירת ידע), משרדים ומסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לגבי קווי בניין בלבד.</p> <p>(2) בתא שטח 100, יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>(א) המסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה א' ע"פ תכנית מק/6/א/168/6 ותכנית רצ/1/3/2, יתר השימושים יותר בכל קומות המבנה.</p> <p>(ב) מעל קומות המסחר תותר הקמת מגדל בגובה של עד 40 קומות כולל קומות המסחר וקומה טכנית על הגג.</p> <p>(ג) כחלק משטחי המסחר תותר הקמת מסעדה, בית קפה ו/או בר בקומת הגג של המגדל.</p> <p>(ד) הקומות הטכניות יותר גם בקומות התחתונות.</p> <p>(ה) בקומות המסחר תותר הקמת גלריה. אם גובה הגלריה יעלה על 2.20 מטר, יחשבו שטחיה כשטח עיקרי, או שטח שירות אם גובהה מתחת ל- 2.20 מטר, בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.</p> <p>(ו) לא תותר הקמת סוככים בקו בניין 0.</p> <p>(ז) תותר בניית רמפה בקו בניין 0, צדדי ואחורי בתנאים הבאים:</p> <p>(1) הסכמת בניינים גובלים.</p> <p>(2) אישור מכבי אש.</p> <p>(3) פתרון תשתיות וגינון.</p> <p>(4) חישוב שטחי הרמפות כשטחי שירות.</p> <p>(5) הוראות בניה באישור מחלקת תנועה בעיירה ואדריכל העיר.</p> <p>(3) בתא שטח 101, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>המסחר יותר בכל הקומות ע"פ תכנית מק/6/א/5 ותכנית רצ/1/3/2 ותוכנית רצ/מק/1/23/2/21.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח בתא שטח 100 לאורך כל רחוב לישנסקי (במקביל לגבול מגרש) ורחוב הלח"י (במקביל לתחום המגדל) בתחום שבין קו הבניין לקו מגרש יהיה ברצף עם המדרכה הגובלת, לא יותר מדרגות, רמפות, גדרות וכדומה בשטח זה. שטח זה יהיה פתוח למעבר לציבור בהמשך למדרכה הציבורית.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>(1) בתא שטח 100, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(א) במרתפים יותר השימושים הבאים: חניה, שטחים טכניים, שטחי שירות לשימושים עיקריים, אחסנה, רחבת פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה.</p>

מסחר ותעסוקה	4.1
<p>(ב) ניתן יהיה לבנות מרתפים בגבול מגרש.</p> <p>(ג) ברוחב רצועת קווי הבניין, תקרת המרתף העליון תהיה לפחות 1 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות, למעט מרתפים שניבנו או קיבלו היתר בניה לפני תאריך קבלת תוקף תכנית זו.</p> <p>(ד) תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>(2) בתא שטח 101, יחולו הוראות עפ"י תכנית מק/168/6/א/5 ותכנית רצ/1/2/3 ותוכנית רצ/מק/1/23/2/21.</p>	



דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.2.2

דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	8	5	(4) 40	(3)	70	160754	69100	30485	(2) 61169	(1) 34176	100	מסחר ותעסוקה
(10)	(9)	2	(8) 8	77	70	39913	22112	(7) 6000	(6) 11801	11056	101	מסחר ותעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לאחר הפקעות. זכויות הבניה חושבו לפי שטח המגרש המקורי בהתאם לתכנית רצ/מק/6/168/א/5 - 34,550 מ"ר.
- (2) השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 יותרו בתא שטח 100 בכל השטחים ובכל הקומות ללא מגבלה, שימושי המסחר במבנים הקיימים יותרו בקומות הקרקע ובקומה הראשונה. שימושי המסחר למגדל יותרו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה.
- (3) גובה מקסימאלי 180 מ' מעל פני הים. ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ואו אנטנות וכדו', גובה רום המכשול לא יעלה על 165+ מ' מעל פני הים.
- (4) כולל קומה טכנית על הגג.
- (5) קו בניין קדמי לרח' לישנסקי הינו 8.5 מ'. לרחוב ההגנה הינו 7 מ', לרחוב הלח"י הינו 5 מ', כמצויין בתשריט התכנית.
- (6) היקף השטחים והשימושים המותרים בתא שטח 101 הינו בהתאם לתכניות תקפות ולאחר ניווד של 5,889 מ"ר שטח עיקרי למגרש 100.
- (7) היקף השטחים והשימושים המותרים בתא שטח 101 הינו בהתאם לתכניות תקפות ולאחר ניווד של 2,845 מ"ר שטח שירות למגרש 100.
- (8) 8 קומות + קומה מפולשת.
- (9) קו בניין צידי הינו 4 מ'.
- (10) קו בניין קדמי לרח' בסקינד הינו 5 מ', לרח' ילדי טהרן הינו 8 מ', כמצויין בתשריט התכנית.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר שתכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>א. הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסה למבנה, חומרי בניין וגמר, תאורה וכו'.</p> <p>ב. הוראות מפורטות לחיבור קומות המסחר של המגדל באמצעות גשרים לקומות המסחר הקיימות במתחם.</p> <p>ג. ביטול מקומות חניה בחניון עילי בהתאם למסומן בנספח הבנוי, לטובת הרחבת מדרכות ומעברים להולכי רגל שרוחבם לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>ד. אופן הטיפול בשטחים הפתוחים לרבות גינות, נטיעות עצים, הצללות, פיתוח מדרכות וכו'.</p> <p>ה. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתחום התכנית.</p> <p>ו. פיתוח תא שטח 100 לאורך כל רחוב לישנסקי (במקביל לגבול מגרש) ורחוב הלח"י (במקביל לתחום המגדל) בתחום שבין קו הבניין לקו מגרש יהיה ברצף עם המדרכה הגובלת, לא יותרו מדרגות, רמפות, גדרות וכדומה בשטח זה. הוראות הפיתוח ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר לציבור בהמשך למדרכה הציבורית.</p> <p>ז. התוכנית תכלול ליווי של יועץ אקלימי לטובת מתן פתרונות מפורטים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים.</p> <p>ח. מתן מענה לפתרון עקרוני למערכות טכניות הכוללות מערכות אוורור (חניונים, בתי אוכל וכד'), מנדפים, חדרי חשמל, מתקנים טכניים וכו'.</p> <p>ט. הוראות בדבר פתרונות אשפה ופסולת.</p> <p>י. הוראות בדבר שלביות ביצוע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, הינו בדיקה תחבורתית מקיפה בתחום איזור התעשייה המערבי שתוכן ע"י העירייה ותדון בוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה הכולל הצגה של הפרטים הבאים:</p> <p>(1) הסדרת הפניה ימינה ממשה דיין לרחוב לישנסקי באמצעות רמזור.</p> <p>(2) ביטול מעגל התנועה בבסקינד - הלח"י.</p> <p>(3) תכנון מעגל התנועה בבסקינד - ילדי טהרן.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סביבתי שיכלול בחינת שדה וזרימת הרוח במודל CFD בפנינת הרחובות הלח"י/לישנסקי, במרפסת הגג המתוכננת, ובאזורים נוספים ככל שנדרש, כמו כן תכנון אמצעי מיגון רוח במידת הצורך בהתאם לתוצאות המודל, לאישור אגף קיימות וסביבה בעירייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס המגדל המתוכנן בחלקת המקור 138 הינו, כדלקמן:</p> <p>א. ביצוע השינוי בפועל של הפרטים עפ"י נספח התנועה המאושר להיתר.</p> <p>ב. הקמה של חברת ניהול ואחזקה, או התקשרות עם חברה קיימת לאחזקה וניהול המבנים והשטחים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביצוע בפועל של פיתוח החניון העילי בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p>	<p>6.3</p>

	חניה	6.4
	<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. ב. כל החניה עבור שטח המגדל המתוכנן בחלקת המקור 138 יהיה בתת הקרקע. ג. כל תוספת זכויות מכוח תכניות עתידיות במגרשים אלו תחייב את ביטול החניון העילי הקיים במגרש 100 והתקנת מקומות חניה אלה במרתפים. שטח זה יפותח כשטח לרווחת באי המקום ויהיה פתוח לציבור הרחב. תותר בו גישה לרכב חירום.</p>	
	איכות הסביבה	6.5
	<p>השימושים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף קיימות וסביבה בעיריית ראש"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: רעש, זיהום אוויר, אוורור חניונים, פסולת, אקוסטיקה, אסבסט, קרינה ומניעת מפגעים בזמן עבודות.</p>	
	בניה ירוקה	6.6
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, ע"פ ת"י 5281 ובנייה בת קיימא ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
	אקוסטיקה	6.7
	<p>א. מפלסי הרעש המצטברים מכלל המערכות לא יחרגו מהמפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, כלפי המבנים בתחום התכנית וכלפי שימושים רגישים שבסביבה. ב. ליצירת אקלים אקוסטי במבנה התעסוקה יש לבצע חלונות עם כושר בידוד אקוסטי של 28 DB לפחות. בשלב ההיתר ייקבעו פרטי החלונות בתאום עם אגף הקיימות ואיכות הסביבה של עיריית ראש"צ.</p>	
	ניהול מי נגר	6.8
	<p>א. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו עפ"י דו"ח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית המתאר הארצית החלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות גובה הבניה במישור הגישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה (להלן: "המגנל"י") והגבלות גובה מיכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לכל חלקי המבנה, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמופרט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4. ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ו/או אנטנות וכדו', גובה רום המכשול לא יעלה על +165 מ' מעל פני הים. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.10	הריסות ופינויים
	תנאי להקמת מגדל המשרדים במגרש 100 בהתאם לתוכנית זו, הינו הריסת המבנה הקיים בחלקה 138.

6.11	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.12	איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה מחדש יבוצע בהתאם לטבלאות ההקצאה המצורפות להוראות תוכנית זו.

6.13	הפקעות ו/או רישום
	א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית ראשון לציון. ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית ומתן התחייבות לרישום השטחים המיועדים לשטחי ציבור על שם העירייה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של התצ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.15	עתיקות
	גוש 3946 חלקות 143-138, 127, 126 הינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, י.פ. 3915 מיום 22.8.91 עמ' 3594 ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.

6.16	חשמל
	א. כל הטרנספורמטורים (שנאים) יותקנו בתוך המבנה באחריות היזם. ב. אין להרשות כל בניה מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להרשות כל בניה או בליטה בבנין ממרחק קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמשל מקו החשמל הקרוב ביותר לקרקע - במקרה והקו הוא של מתח גבוה, או במרחק של 3 מ' אם הקו הוא במתח נמוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.17	תשתיות
	כל התשתיות יהיו תשתיות תת קרקעיות, התשתיות המיועדות לביטול - יבוטלו או יועתקו בתאום מול אגף שפ"ע בעירייה.

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

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31





תכנון זמין
מונה הדפסה 31

טבלת הקצאה לתכנית מס' 413-0570770 שם התכנית רצ/מק/6/168/א/7-G CITY



פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שעבודים או משכנתאות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	מספרים ישנים של החלקה	שטח החלקה הכלול החלקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות באחוזים
1	3946	138	ג'י ווסט בע"מ	הערת בעלויות: מס' שטר 4353/2009/2, מתאריך 22/01/2009, החלק בנכס בשלמות. הערת משכנתאות: מס' שטר 9957/2009/02, תאריך 24/02/2009, מהות הפעולה משכנתא, בעלי המשכנתא שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, סוג זיהוי חברה, מס' זיהוי 511742066, החלק בנכס בשלמות. הערות: מס' שטר 19710/2005/1, תאריך 16/06/2005, מהות הפעולה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, שם המוטב עיריית ראשון לציון, הערות: ראה ילקוט פרסומים 5402 מיום 31.05.05 עמוד 2854 על חלק מהחלקה. הערה: מס' שטר 55351/2009/1, תאריך 08/12/2009, מהות הפעולה הערה כל חוב היטל השבחה, שם המוטב עיריית ראשון לציון, סכום 2,000,000 ש"ח, הערות: ראה מכתב הא-09 מיום 26.11.09. הערה: מס' שטר 38364/2010/1, תאריך 19/08/2010, מהות הפעולה הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב עיריית ראשון לציון הערות: רצועת קרקע בשטח 260 מ"ר	520042995	3946/119	6,465	6,465	100
2	3946	379	ג'י ווסט בע"מ	הערת בעלויות: מס' שטר 44677/2011/1, מתאריך 04/10/2011, מהות הפעולה איחוד, הבעלים ג'י ווסט בע"מ, החלק בנכס בשלמות. הערת משכנתאות: מס' שטר 44677/2011/1003, תאריך 04/10/2011, מהות הפעולה משכנתא, בעלי המשכנתא שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, סוג זיהוי חברה, מס' זיהוי 511742066, דרגה ראשונה, סכום ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 9961/2009/1, החלק בנכס בשלמות. הערת משכנתאות: מס' שטר 44677/2011/1000, תאריך 04/10/2011, מהות	520042995	3946/129-130-137	28,085	28,085	100



					<p>הפעולה משכנתא, בעלי המשכנתא שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, סוג זיהוי חברה, מס' זיהוי 511742066, דרגה ראשונה, סכום ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 9977/2009/1, החלק בנכס בשלמות. הערת משכנתאות: מס' שטר 44677/2011/1001, תאריך 04/10/2011, מהות הפעולה משכנתא, בעלי המשכנתא שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, סוג זיהוי חברה, מס' זיהוי 511742066, דרגה ראשונה, סכום ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 9977/2009/2, החלק בנכס בשלמות. הערת משכנתאות: מס' שטר 44677/2011/1004, תאריך 04/10/2011, מהות הפעולה משכנתא, בעלי המשכנתא שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, סוג זיהוי חברה, מס' זיהוי 511742066, דרגה ראשונה, סכום ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 9977/2009/3, החלק בנכס בשלמות. הערת משכנתאות: מס' שטר 44677/2011/1002, תאריך 04/10/2011, מהות הפעולה משכנתא, בעלי המשכנתא שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, סוג זיהוי חברה, מס' זיהוי 511742066, דרגה ראשונה, סכום ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 9986/2009/1, החלק בנכס בשלמות.</p>				סה"כ
	34,550	100							

פרטי המגרשים המוקצים

תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלק באחוזים	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים	מס' תא שטח	מס' גוש	מס' סידורי
		מסחר ותעסוקה	100	*34,550	520042995	ג'י ווסט בע"מ	100	3946	1
			100	34,550					סה"כ

* כולל הפקעות