

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0609685

ראשון לציון - 'שמש אדומה' - רצ/מק/168/9/6

מרכז

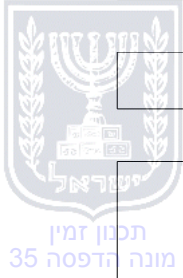
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**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 במערב העיר ראש"צ בשטח התחום ברח' שדרות משה דיין מדרום ואלטלנה מצד מזרח, המתחם מצוי במיקום אסטרטגי בסמיכות לתחנת רכבת ישראל ולפארק המדייה המתוכנן. תכנית זו תואמת לחזון העיר ראשון לציון ולתכנית המתאר רצ/2030 אשר בה האזור מיועד לתעשייה נקיה ומסומן כתחום אזור בניה לגובה עד 40 קומות. בשלב הראשון, תכנית זו מציעה הקמת מגדל משרדים מסחר ותעסוקה בגובה של 25 קומות בהתאמה לזכויות בניה מאושרות ובתאום עם תחנת הרכבת וקוויה העתידיים, והתכנון והפיתוח המוצעים בסמיכות למגרש. בשלב הבא, תוגש תכנית להקמת מגדל נוסף במגרש, אשר יחד ובנוסף לפיתוח המגרשים הסמוכים יהוו מתחם תעסוקה משמעותי ואיכותי בדופן אזור התעסוקה המערבי בעיר. התכנית נערכה בהתאמה לזכויות בנייה ע"פ תכניות מאושרות רצ/168/6/5 ו-רצ/168/6/7 ולתכנית המתאר רצ/2030.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ראשון לציון - 'שמש אדומה' - רצ/מק/168/9 **ומספר התכנית**

מספר התכנית 413-0609685

1.2 שטח התכנית 12,033 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 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6

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	177508
קואורדינאטה Y	655129

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם מצוי באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון בצומת שדרות משה דייין אלטלנה ובסמיכות לתחנת רכבת 'משה דייין'. במתחם קיים כיום אולם אירועים 'שמש אדומה'

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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	144	

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
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/4. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/3. הוראות תכנית תממ/21/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
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
18/09/1980		2658	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/168/6. הוראות תכנית רצ/168/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/168/6
15/08/1991	3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ח. הוראות תכנית רצ/1/1/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ח
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
31/01/1983		2888	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/168/א/6. הוראות תכנית רצ/168/א/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/168/א/6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/168/6/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/168/6/א/1. הוראות תכנית רצ/168/6/א/1 תחולנה על תכנית זו.	3832	1040	03/01/1991
רצ/מק/1/1/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/18. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/18 תחולנה על תכנית זו.	4427		14/07/1996
רצ/1/1/36/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/36 ממשיכות לחול.	6404	3525	24/04/2012
רצ/מק/1/1/טו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1/טו ממשיכות לחול.	4431		28/07/1996
רצ/מק/1/1/יא/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1/יא/1 ממשיכות לחול.	5715	4315	10/09/2007
רצ/מק/1/1/יד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1/יד ממשיכות לחול.	0		27/08/1996
רצ/מק/168/6/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/168/6/7 ממשיכות לחול.	6469	6268	06/09/2012
רצ/168/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/168/א ממשיכות לחול.	1358		11/05/1967
רצ/1/1/יג	החלפה		5280	2245	09/03/2004

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 52 11/11/2018	ערן מבל	08/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 18 16/01/2019	רון ד"ר לשם	30/12/2018	75		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		18: 27 18/06/2019	ערן מבל	18/06/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 17 16/01/2019	אבירם אגאי	25/02/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר -גליון 1	13: 25 18/06/2019	ערן מבל	17/06/2019	1	1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר -גליון 2	13: 25 18/06/2019	ערן מבל	17/06/2019		1: 500	רקע	תשריט התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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			אמן סלה מצליח בע"מ	רמת השרון	חרושת	5	03-5401717	03-5498447	lea@mazliahe.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמן סלה מצליח בע"מ	רמת השרון	חרושת	5	03-5401717	03-5498447	lea@mazliahe.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	(1)	2	03-7554444	03-7553333	shirly@dgsh.co.il
תכנון סביבתי	יועץ סביבתי	רון ד"ר לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6427103	02-6427103	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		

(1) כתובת: דרך בן גוריון 2.

(2) כתובת: הנטקה 36.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש לתכנון	נקבע תא שטח לתכנון כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי תא שטח 100

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית היא הקמת מגדל בן 25 קומות המשלב מסחר תעסוקה ומשרדים תוך ניצול זכויות מאושרות ובהתאמה לתכנית המתאר רצ/2030 ולחזון העיר ראשון לציון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1) תוספת קומות, לגובה של עד 25 קומות, בהתאמה ל'אזור חיפוש לגובה' ע"פ רצ/2030.
- 2) תוספת קומת חניה בתת הקרקע בנוסף לשתי קומות החניה המאושרות.
- 3) הקטנת קו בניין קדמי (לכיוון רח' אלטלנה) מ 4 מ' ל 3 מ'.
- 4) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100
להריסה	מסחר ותעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	85	0.71
תעשיה משרדים ומסחר	11,948	99.29
<b>סה"כ</b>	<b>12,033</b>	<b>100</b>

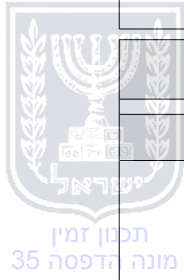
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84.9	0.71
מסחר ותעסוקה	11,911.85	99.29
<b>סה"כ</b>	<b>11,996.75</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<b>שימושים</b> השימושים המותרים על פי תכנית רצ/6/168/א 5 לשימושי תעשיה, משרדים ומסחר ותעשיה עתירת ידע.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. בשלב הגשת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מחלקת תכנון ועיצוב אדריכלי בעירייה. 2. השימושים לתעסוקה ומשרדים יותרו בכל המפלסים מעל הקרקע. 3. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
ב	<b>אדריכלות</b> הבינוי והאדריכלות ייעשו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתעשה בתאום עם מהנדס העיר.
ג	<b>מרתפים</b> 1) חניה פריקה וטעינה ואצירת אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד, בתאום עם אגף תכנון תשתיות ותנועה. 2) תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 3) ניתן לבנות עד 3 קומות מרתפי חניה מתחת לקרקע. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לא תתאפשר חניה עלית. 4) ניתן יהיה לבנות מרתפים בגבולות מגרש בקו בניין אפס. ובגבולות המגרש בקו בניין אפס. 5) ברוחב רצועת קווי הבניין, תקרת המרתף העליון תהיה לפחות 1 מ' מתחת פני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות. 6) יישמר שטח חלחול מי נגר של 15% משטח המגרש, יתאפשר עד 5% איסוף מי גשמים מגגות מבנים. 7) מיקום מתקנים טכניים כגון טרנספורמציה, חדרי שנאים ומתקני חשמל אחרים (בהתאם להנחיות חברת חשמל בעת הוצאת היתרי הבניה), קווי תקשורת יהיו בתחום המגרש בתת הקרקע.
ד	<b>זיקת הנאה</b> על פי תשריט מצב מוצע תשמר זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.
ה	<b>תשתיות</b> 1) תקרת המרתף העליון תהיה לפחות 1 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות ושמירת בית גידול לעצים באישור הוועדה מקומית. 2) חניות לפריקה וטעינה, מתקנים טכניים ומתקני אשפה יהיו תת קרקעיים בתאום עם אגף קיימות וסביבה בעירייה.
ו	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים בהתאם לתכניות מאושרות ולחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>ב. שטח מעבר הולכי רגל, כלי רכב, שבילי אופניים, גינון תאורה ומעבר תשתיות עליון ותת קרקעיות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											9626 מ"ר			מסחר ומשרדים ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
											9626 מ"ר			תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(5) 3	(4) 8	8	(3) 8	3	(2) 25	110	(1) 70	30684 מ"ר		9626 מ"ר	19252 מ"ר	11948	100	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
												85			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

הערה ברמת הטבלה:

(א) היקף השטחים המותרים לבניה במ"ר הינו בהתאם לתכנית רצ/מק/168/6/א.5.

(ב) שטח עיקרי יתחלק ל 80% לתעסוקה, ו- 80% למשרדים ומסחר.

(ג) יותרו מרתפי חניה בקו בניין אפס.

(ד) הגובה המירבי לקומת מסחר - 7 מ'.

(ה) חלוקת שימושים: בקומת קרקע - מסחר, קומה 1 ועד לקומה 25 תעסוקה, מעל זה קומה טכנית.

(ו) תכסית: 70% עד קומה רביעית, 50% בקומות העליונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית למרתפים 85%.

(2) קומת כניסה 24 קומות וקומת גג למתקנים טכניים.

(3) 8 או 5.5 מ'.

(4) 8 או 3.5 מ'.

(5) לכיוון רח' אלטלנה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מחלקת קיימות וסביבה ומחלקת תכנון ועיצוב אדריכלי בעירייה. תכנית זו תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הוראות מפורטות בדבר העמדת מבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.</p> <p>ב. פיתוח, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, קומות קרקע, פיתוח מדרכות.</p> <p>ג. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בדגש על 'צל טבעי בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחיה ומיקומה.</p> <p>ד. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>ה. אמצעים להפחתת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>ו. הצגת פתרונות נגישות, תנועה וחניה והקצאת חניות לרכב שיתופי, אופניים ורכב דו גלגלי במקום מואר ונגיש ככל הניתן.</p> <p>ז. התכנית תראה פתרונות גישה לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>ח. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה ירוקה לפי סעיף 6.7.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תנועה</b>
<p>א. כמות החניה הנדרשת תהינה על פי תקן חניה תקף בזמן מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. פתרון חניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לנספח תנועה מנחה לתב"ע.</p>	
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>1. תשמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ותאפשר חיבור מ'מטרו טק' הסמוך ועד לרחוב אלטלנה. מיקומה של רצועת המעבר במגרש יוכל להשתנות בהתאמה לבינוי המוצע בשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. שטח זה יהיה פתוח לציבור ויהיה נגיש וברציפות עם המדרכה הגובלת. לא יותרו גדרות בתחום זה.</p> <p>3. שטח זה יפותח על ידי מגיש הבקשה להיתר ובהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>4. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש.</p> <p>5. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי לאכלוס.</p>	
<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק, רעש מטוסים- מר"מ 1 ומזעור סכנת ציפורים כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4- תכנית מתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. יידרש אישור רשות שדות התעופה האזרחית לנושא גובה הבניין.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית לנושא גובה בניין.</p> <p>3. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.5 עיצוב אדריכלי	6.5
<p>א. העמדת המבנה תהיה תוך התייחסות לרחובות הגובלים ולסביבה, בהקפדה על גינון ושימוש באלמנטים סביבתיים.</p> <p>ב. העיצוב האדריכלי ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים בעלי עמידות גבוהה.</p> <p>ג. חזיתות המסחריות יתוכננו עם חזית אדריכלית ייצוגית פעילה לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>ד. עיצוב המבנים ייעשה תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השרות, ובהתאמה להנחיות מרחביות של עיריית ראשון לציון ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ה. גגות המבנה המסחרי יתוכננו כחזית חמישית מטופחת.</p>	



6.6 איכות הסביבה	6.6
<p>1. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות למטרדי רעש, זיהום אויר, אוורור חניונים, פסולת, אקוסטיקה, אסבסט, קרינה ומניעת מפגעים בזמן עבודות, באישור אגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.</p> <p>2. אוורור חניונים</p> <p>תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקומי פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חרום, וכן פתרונות אוורור וטיפול במקורות העלולים לייצר מטרדי ריח - בתאום עם הנחיות אגף קיימות וסביבה עיריית ראשון לציון.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות לעניין האויר הצח המיוחד אל הבניין, ויוצגו מיקומי פליטת מזהמים מהחניון, בתי האוכל, מערכות הסקה ומערכות חרום.</p> <p>4. קרינה</p> <p>תכנון ראשוני של הפרוייקט ייעשה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימאלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. חומרים מסוכנים</p> <p>ייאסר שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים בתחום המגרש.</p>	



6.7 בניה ירוקה	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, ע"פ ת"י 5281 ובנייה בת קיימא ואישורים ע"פ מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. עיצוב המבנים יתבסס על החלת עקרונות בנייה ירוקה כגון תכנון תשתיות לרכבים חשמליים ועמדות טעינה, שימוש בחומר בניה ממוחזר, התאמה לאקלים וכיו"ב, על פי הנחיות וועדה מקומית ראשון לציון.</p> <p>3. וויסות חום וקרינה במהלך עונות השנה ובמהלך היממה ייעשה באמצעות עצי צל נשירים בשטחי הגינון, נטיעות עצים בעלי נוף רחב לאורך צירי התנועה ושביל ההליכה תוך שמירה על המשכיות רצועות הגינון הקיימות לאורך הרחובות הגובלים בשטח התכנית.</p> <p>4. בתכנון ישולבו מיני צומח מקומי בעלי כושר הפצה והתבססות גבוה, עמידות כנגד מזיקים, אשר יתרמו לחיזוק רציפות המערכת האקולוגית במרקם העירוני הבנוי, ניצול מיטבי של מי נגר, קיום אוכלוסיית מיני בר וכיו"ב.</p>	



6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.8
<p>1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ובהתאם להנחיות ואישור אגף הסביבה בעיריית ראשון לציון והגופים המוסמכים.</p> <p>2. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות למטרדי רעש, זיהום אויר, אוורור חניונים,</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.8**

פסולת, אקוסטיקה, אסבסט, קרינה ומניעת מפגעים בזמן עבודות, באישור אגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.

3. תנאי להיתר בניה, לרבות היתר הריסה, יכלול מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות, ובכלל זה כיסוי מכולות פסולת למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולי אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש בלבד ולא בתחום המרחב הציבורי.

4. פסולת

א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

ב. תנאי להיתר בניה - הגשת נספח פסולת עם פירוט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת על פי מדיניות העיריה. כמו כן יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה.

ג. יוגש נספח פסולת עם פירוט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת על פי מדיניות העיריה. כמו כן יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה.

ד. מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתת הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על פי ההנחיות התקפות לאותה עת ובהתאם למסמך 'עקרונות תכנון למערך אצירת הפסולת והמחזור במתחם' שהוצגו לאגף קיימות וסביבה עיריית ראשון לציון. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

ה. לא יהיו תהליכי ייצור העלולים לגרום להיווצרות פסולת מסוכנת או רעילה.

6. הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה

שימושים ותכליות המהווים גורם משיכה לציפורים, לרבות מתקנים לחומרים ברי מחזור, מתקני דחיסה, אתר פסולת וכו', חייבים בקביעת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנת ציפורים, בהנחיית ובאישור רשות התעופה האזרחית.



**פסולת בניין**

**6.9**

1. פסולת הבניין תפונה לאתר יעודי מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

2. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

**אקוסטיקה**

**6.10**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעניין הרעש הצפוי להשפיע מהפרוייקט על הסביבה כגון, מערכות מכאניות לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אורורר מאולץ בחניונים, רעש סביבתי הצפוי להשפיע על על הפרוייקט (כגון רעש תחבורה, רעש מטוסים) וכיו"ב.

ב. השימושים השונים יעמדו במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

**ניהול מי נגר**

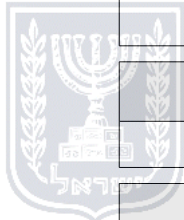
**6.11**

א. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים משטח המגרש לקליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע.

ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים, אם יותקנו עפ"י דוח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות ותעלות חלחול, קידוחי החדרה ואמצעים אחרים אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.



<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית לנושא גובה בניין. 2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מחלקת קיימות וסביבה ומחלקת תכנון ועיצוב אדריכלי בעירייה בהתאם לנדרש בסעיף 6.1.
<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי למימוש הבניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
<b>6.14</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית ראשון לציון.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק
<b>6.16</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישלמו על ידם, בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**תכנית שמש אדומה – 314-0609685**

**נספח זכויות מאושרות ע"פ תכנית רצ/6/168 א/5**

קווי בניין			מס' קומות מס'	% בניה שרות תת קרקעי	% בניה שרות על קרקעי	סה"כ עיקרי %	% מ"ר עיקרי		שטח חלקה	יעוד	חלקה
צדדי	אחורי	קדמי					תעשיה	משרדים מסחר			
8	8	ע"פ תשריט	8 קומות + מפולשת + 2 מרתפי חניה	200%	80%	160%	80%	80%	12,033	תעשיה משרדים ומסחר	144
						19,252	9,626	9,626			

