

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0630244

רצ/מק/168/8/24 איחוד וחלוקה רח' משה שפירא פינת ספיר

מרכז

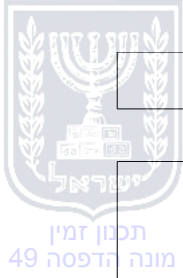
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

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

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רצ/מק/168/24/8 איחוד וחלוקה רח' משה שפירא פינת ספיר

מספר התכנית 413-0630244

1.2 שטח התכנית 8.159 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) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	176615
קואורדינאטה Y	655705

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה המערבי של ראשון לציון, בין פינת הרחובות שפירא וספיר.

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	השר שפירא משה	5	
ראשון לציון	השר שפירא משה	3	
ראשון לציון	ספיר יוסף	5	

שכונה

מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5032	מוסדר	חלק	27-28	

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/168/20	706,224 - 223

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רצ/ 1 / 1 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח תחולנה על תכנית זו.	3912	3387	15/08/1991
רצ/ 1 / 1 / יא	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / יא ממשיכות לחול.	4303	3128	11/05/1995
רצ/ 168 / 20	החלפה	0	0		
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017
רצ/ מק/ 1 / 1 / יא / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / יא / 1. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / יא / 1 תחולנה על תכנית זו.	5715	4315	10/09/2007
רצ/ מק/ 1 / 1 / יד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / יד. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / יד תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996

הערה לטבלה:

י.פ. 7461/ 2/03/17 - עבור תכנית רצ/2030

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת איזון והקצאה	17: 19 11/10/2021	שחר מדינה	27/08/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	17: 21 11/10/2021	שחר מדינה	27/08/2019	23		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 27 11/10/2021	טליה מרקוביץ	11/10/2021		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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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		הוועדה המקומית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)		03-9547619		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הכרמל 20 ראשלי"צ.

1.8.2 יזם**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
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	(1)	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net
שמאי מוסמך	שמאי	שחר מדינה	452		ראשון לציון	פלטין נפתלי	1	03-9516310	03-9516311	Shahar@odeco.il

(1) כתובת: שלמה המלך 10 ראשלי"צ.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
4. קביעת זיקות הנאה.
5. קביעת גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	201, 200
דרך מאושרת	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעסוקה	201, 200
חזית מסחרית	תעסוקה	201, 200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700
מבנה להריסה	תעסוקה	201

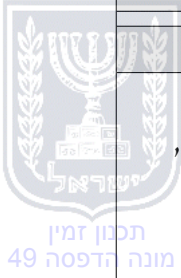
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מומעת	125	1.53
תעסוקה	8,034	98.47
סה"כ	8,159	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	125.13	1.53
תעסוקה	8,038.07	98.47
סה"כ	8,163.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עיקריים: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות, מזנונים, אולמות ארועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות. משניים:</p> <p>1. שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר שטח. (200 מ"ר עיקרי+50 מ"ר שרות) מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים: חינוך, תרבות, דת, רווחה. 2. מתקנים הנדסיים לצרכי האזור עצמו דוגמת תחנת טרפו' לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. 3. חניה תת קרקעית. 4. אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י תמ"א 12 על תיקוניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. בינוי מרקמי של עד 8 קומות. אופי הבינוי ועיצוב החזיתות, כולל חזית אחורית והגגות יהיו בהתאם להוראות תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית לתכנית מאושרת רצ/20/168. 2. חזית מסחרית:</p> <p>במקומות המוגדרים בתשריט - קו סגול המשכי, תוקם חזית מסחרית או חזית פעילה אחרת (כניסות למבנים) לאורך של לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב המסומנת בתשריט. א. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. ב. בשטח שבין תחום הדרך לקו הבניין תחויב זיקת הנאה עפ"י המסומן בתשריט. ג. גובה קומה מסחרית עד 5 מ'. תותר קומת גלריה חלקית. שטחי הבניה של הגלריה מהווים חלק מסך שטחי הבניה המסחריים המותרים במגרש. ד. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי+ שרות) מעל הקרקע, במימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש. מתוך השטח הכולל למסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שירות. ו. במקרה של בניה במימוש חלקי לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי+ שירות) מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע.</p> <p>3. בנייה קיימת עפ"י היתר</p> <p>א. בנייה קיימת עפ"י היתר שאינה חורגת מקווי בניין תקפים לפי תכנית קודמת, לא תחשב כחורגת לתכנית זו. ב. תוספת בניה לגובה, לבנייה קיימת לפי היתר, ללא שינוי קונטור קיים, לא תחשב חריגה גם אם היא חורגת מקווי הבניה של תכנית זו ובתנאי שאושרה ע"י הועדה המקומית והוחלט שאינה חורגת מעקרונות הבנייה של תכנית זו.</p> <p>4. אופניים-במבנים בהם השימוש העיקרי הינו משרדים יש לספק לפחות שתי מערכות מקלחת ומלתחות וכן תא מקלחת נוסף לכל 1000 מ"ר שטח בנוי בשימוש משרדים.</p>



4.1	תעסוקה
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תשמר זיקת הנאה עפ"י המסומן בתשריט לטובת שימוש הציבור במפלס הרחוב. 2. יש לאפשר חיבור ונגישות של הולכי הרגל במדרכות. 2. הנחיות לגבי אופן העיצוב ופרטי הפיתוח של השטחים המוקצים לציבור יהיו בהתאם לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית עפ"י הוראות תכנית מאושרת רצ/168/20. 3. חל איסור על הקמת גדרות וכל חסימה אחרת אשר בתחום זיקת ההנאה.</p>
ג	<p>אזורים מיוחדים אזורי השירות :</p> <p>1. אזורי השירות של הבניינים, אזורי החניה ומתקני הטיפול בפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.</p> <p>2. לא תותר הקמתן של רמפות חיצוניות לצרכי עליה לבניינים. 3. לא תותר הקמתן של רמפות ירידה לחניונים בקו בנין 0.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים ראשיים : דרך לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. שימושים נוספים: חניה, תשתיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>נטיעת עצים : עומק בית גידול לעציצים בתחום דרכים יהיה 1.00 מ', לפחות. שבילי אופניים: שבילי האופניים יסללו בעת ובעונה אחת עם סלילת הדרכים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	4	8	31	12875	4125		2250	6500	2467	200	תעסוקה	תעסוקה		
(1)		5	5	5	8	31	25615	8236		4384	12995	5567	201	תעסוקה	תעסוקה		

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין למרתפים הינם 0, בתנאי שיתאפשר מעבר תשתיות ועומק של 1.00 מ' לפחות לבתי גידול לעצים.
- תותר המרת שטחים עבור שטחי מלונאות. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1 מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי

התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. יעודי קרקע ותכליות החייבים במיגון אקוסטי על פי תמ"א/2/4, לרבות אולמות אירועים, הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה/בקשה להקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.2 חניה

1. מספר מקומות חניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. עד שתמומש במלואה מערכת להסעת המונים, על פי הוראות המעבר, תתאפשר הקמת מקומות חניה מעבר למותר עפ"י התקנות התקפות לעת אישור התכנית, אולם מקומות החניה העודפים יתוכננו באופן שיאפשר הסבתם בעתיד לשימושים אחרים כשטחי שירות כחלק מהיקף שטחי השירות המותרים ביעוד זה. הסבת השימוש תתבצע עם הפעלת מערכת הסעת המונים. הפחתת מקומות החניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
3. כאשר תופעל מערכת הסעת המונים ניתן להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות לשימושים אחרים, התואמים לשימושים המותרים בתא השטח.
3. ליד כל מבנה לתעסוקה יש להקצות אזור חניה לאופנים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. יש להבטיח שמקום החניה לאופנים יהיה נגיש למשתמש.
3. בחניה תת קרקעית- תובטח שכבת אדמה מעל המרתפים שלא תקטן מ-1 מטר בכל מקום בו מתוכנן פיתוח וגינון.
4. בחניה תת קרקעית תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם לתקנים ו/או להנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.3 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי בניה ירוקה ת"י 5281 על שינוייו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.4 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות האגף לקיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון:
אקוסטיקה:
תוגש חוות דעת אקוסטית הכוללת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון:
תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
איכות אוויר:
יוצגו אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה של פעילות ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה שינוע ותנועת כלי רכב.
יוצגו מערכות אוורור בחניונים תת קרקעיים.
זיהום קרקע:
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר היסטורי ותוכנית דיגום למשרד להגנ"ס מחוז מרכז, לקבלת אישורם על היעדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA), או על סיום פעולת חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>פסולת: הגשת נספח פסולת בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה (פסולת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, ציטוטוקסית). כמו כן יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה. קרינה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפריקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. מוניעת מפגעים בזמן עבודות תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש בלבד ולא בתחום המרחב הציבורי. ניקוז: מתן פתרון לנגר עילי כולל השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי טיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. חומרים מסוכנים: סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות החלות על התכנית. אמצעי הפרדה פיסיים מרחביים בתכנון המבנה לצורך מניעת מטרדים סביבתיים התקנת מערכת טיפול קדם (מפריד שומנים) טרם חיבור למערכת הביוב העירוני.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניקוז</p> <p>הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית באמצעות צינורות, מובלים סגורים, יתוכנן יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך, כגון: יתושים, ריחות וכו'.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. איכות השפכים המוזרמים לרשת הביוב העירונית תהייה בהתאם לקבוע בכלי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"א - 2011. ב. כל מגרש ומבנה בתחום תכנית זו, יחובר למערכת ביוב מרכזית. ג. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב לשפכים תעשייתיים, בטרם חיבורן לרשת הביוב העירוני. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות. ד. שפכים תעשייתיים ותמלחות, במידה ויוצרו, יופרדו מזרם השפכים הכללי ויטופלו במתקנים מתאימים. ה. בכל המגרשים בהם מתוכננים מרתפים, תישאר רצועת קרקע ברוחב 3 מ' לפחות להצבת</p>	<p>6.8</p>



<p>6.8</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>מתקני</p> <p>קדם טיפול בשפכים ותשתיות.</p>
<p>6.9</p> <p>פסולת בניין</p>	<p>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.</p> <p>2. מתן תעודת גמר יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.</p>
<p>6.10</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנלי"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.</p> <p>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 תרניים ואנטנות, הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל.</p> <p>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.</p>
<p>6.11</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי כללית עפ"י הוראות תכנית מאושרת רצ/20/168.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, כולל פינוי חומ"ס ופסולת חומ"ס לאתר מורשה.</p> <p>3. אסבסט:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מצוי אסבסט יהיה פירוק ופינוי האסבסט בתחום המגרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. במסגרת בקשה להקמת בית עסק חדש, לאישור הרחבה, שדרוג או שינוי יעוד, תנאי לצתן רישון עסק יהיה הסרת ופינוי מוסדר של אסבסט משטח האתר.</p> <p>ג. פירוק מבנים עם מרכיבי אסבסט צמנט ייעשה בהתאם להנחיות "הוועדה המקצועית לאסבסט ואבק מזיק" בעניין עבודות בניה, פירוק והריסה של מורי אסבסט צמנט במבנים.</p> <p>ד. פינוי האסבסט יערך על ידי בעלי רשיון לעבודה באסבסט.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה, יהיה אישור תשריט לצרכי רישום.</p>
<p>6.12</p> <p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים יועצים</p>



6.12	הוצאות הכנת תוכנית
	ורישומים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
6.13	הריסות ופינויים
	מבנה בתשריט מצב מוצע המסומן בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

טבלת הקצאה ואיזון

בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 413-0630244

חלקות 27 ו-28 בגוש 5032 (רחוב ספיר 5 פינת רחוב שפירא 5-3, אזור תעשייה מערבי, ראשון-לציון)

נתוני המקרקעין						
מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה	בעלים	החלק בנכס	החלק בנכס (%)
1	5032	27	1,990	עיריה	בשלמות	100.00%
2	5032	28	6,169	עירייה	3669/6169	59.47%
				שבתאי בנימין	2500/6169	40.53%
			8,159	סה"כ		

בעלים	מצב נכנס					מצב חדש					תשלומי איזון	
	מגרש	שטח מגרש	חלק במגרש	שווי מגרש (ש"ח)	חלק יחסי (%)	מגרש	שטח מגרש	שווי מגרש (ש"ח)	חלק יחסי (%)	מקבל (ש"ח)	משלם (ש"ח)	
עיריה	223	1,990	100.00%	6,947,588	16.29%	201	5,567	30,956,344	66.27%		91,061	
	224	6,044	59.47%	21,240,989	49.79%	200	2,467	15,756,563	33.73%	91,061		
שבתאי בנימין			40.53%	14,473,282	33.93%							
דרך	706	125				700	125					
סה"כ		8,159		42,661,859	100.00%		8,159	46,712,906	100.00%			

הערות:

- שטח החלקות הינו עפ"י נסחי רישום מקרקעין.
- שטח המגרשים במצב קודם (223 ו-224) ובמצב חדש (200 ו-201) הינו עפ"י תכנית מפורטת 413-0630244.

שחר מדינה	452	27.08.2019	
שם שמאי המקרקעין	מספר רשיון	תאריך קובע	חתימת השמאי

עמוד 1 מתוך 1