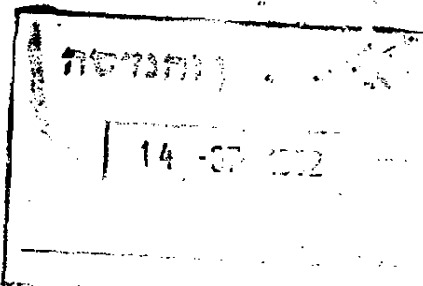


6

29.12.91  
(27.10.91)  
1043-2007  
(תקנון)

4004846

189  
דפ



מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

הכנסת  
22

- תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר רצ/168/7.
- שינוי לתכנית מפורטת רצ/168/4.
- ולתכנית מתאר מספר רצ/1/1; רצ/1/1/ג; ורצ/2000 המופקדת.

1. שם התכנית:

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. (להלן - "התשריט").

2. תחולת התכנית:

התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:500 "מצב קייס" ובקנה מידה 1:500 "מצב מוצע" - מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תשריט התכנית:

פרטי הבינוי כוללים:

4. תכנית בינוי:

1:200 - תכנית קומת מרתף

1:200 - תכנית קומת קרקע

1:200 - תכנית קומה א'

1:200 - תכנית קומה ב'

1:200 - חתך בקנה מידה

חזיתות ופרספקטיבה.

1:200 - נספח חניה

משרד התכנון והמרחב  
ראשון לציון  
7/4/168/3  
30-6-92

יושב ראש

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי במסגרת אחוזי הבניה שיאושרו תוך שמירה על קוי הבנין והאופי הכללי של המבנה, כמו כן תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה ובזנאי שלא יחרגו מסה"כ אחוזי הבניה המותרים ביעוד כמפורט בסעיף 13/4, ובזנאי שתכנית הקרקע לא תחרוג מהמפורט בטבלת השטחים בח.ב.ע. הנ"ל.

5. מקום התכנית:

מחוז: מרכז.

עיר: ראשון לציון.

רחובות: סחרוב פינת רחוב אלחנן.

גוש: 6097 חלקה: 172.

משרד התכנון והמרחב  
מחוז המרכז  
1965

אישור תכנית מס. רצ/168/7

התכנית מפורטת מכח  
סעיף 13/4 לחוק

1

6. שטח התכנית: 6000 מ"ר.
7. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון.
8. בעלי ההקדע: חב' מרכז גו'אי בע"מ.
9. מגיש התכנית: עיריית ראשון לציון.
10. עורך התכנית: אינג' י. חצור.
11. מטרת התכנית:  
 1. קביעת יעוד שטח התכנית לאזור מסחרי במקום שמוש קיים לתעשייה.  
 2. שמוש למחסנים בחלק המסומן במרתף - לשמוש מסחרי.  
 3. לאשר בניה מרתף בגבולות המגרש.  
 4. לקבוע גובה כללי של הבנין עד 19.0 מ' (כולל חדרי מכוונת).  
 5. קביעת הוראות בדבר רשימת תכליות ושמושים.  
 6. קביעת הוראות בדבר אחוזי בניה זכויות בניה וקוי בניה.  
 7. קביעת הוראות בדבר מתן היתר בניה.  
 8. קביעת הוראות בדבר פרטי בנין.  
 9. קביעת הוראות בדבר לוח זמנים לבצוע.
12. התכלית והשימושים: התכליות והשימושים:  
 בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים:  
 א. משרדים ושירותים מסחריים.  
 ב. מוסדות כספיים.  
 ג. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.  
 ד. שטחי ומתקני חניה במרתפים.  
 ה. אולמי חתונות ושמחות.

ו. בתי קולנוע ושטחי בידור וספורט.

ז. אולמי תצוגה ואולמות מכירה של תוצרת  
וכן חנויות, כולל חנויות כלבו  
גדולות.

ח. ושיווק של: קרמיקה; אריגה; קש; עור; הדפסות;  
מסגרות; דפוס; תכשיטים; קונדיטוריה; מאפיה;  
מעדניה; שעונים; מצלמות; מחשבים; ביגוד וכו'.

ט. שמוש דו-תכליתי במקלט באישור הוועדה המקומית:

1. מועדונים.

2. מופעים.

3. תצוגות.

י. תכנית הפתוח תיעד 30% משטח המגרש לגינון ורחבות  
מגוננות, בהתאם לתכנית פיתוח שתכלול מפלסים, גישות,  
תאורה וכו' - באישור אדריכל העיר.

כל שטחי הגנון בקומות הבנין יחשבו כשטח מגונן.

### 13. הוראות בדבר הוצאת היתרים וזכויות בניה:

הוועדה המקומית תהא מוסמכת להוציא היתרי בניה על פי הזכויות הבאות:

1. מבנה בן שלוש קומות מעל הקרקע + קומת מרתף.

2. סה"כ שטחים לניצול - 108.50% משטח המגרש.

3. מעברים להולכי-רגל, שרוחבם מעל 6.0 מ', מעברי מילוט ורחבות, חדרי  
מדרגות, חדרי שירות ומכונות, שטחי חניה, פריקה וטעינה, רמפות, דרכי-גישה  
לרכב, אטריום להולכי-רגל, ומרתף לשירותים טכניים ואחסנה - לא ייכללו  
במסגרת אחוזי בניה מותרים. כל שטח במרתף אשר משמש למחסן מסחרי - יכלול  
באחוזי הבניה.

4. קוי בנין - כמצויין בתשריט "מצב מוצע".

חזיתות הבנין ושטחי המעבר לצבור יהיו מצופים בצפוי קשיח בעל עמידות לזמן  
ארוך, באשור אדריכל העיר.

5. גובה מבנה - כמתואר בפרטי בינוי, חתך ק.מ. 1:200. עד לגובה 19 מ' (כולל  
חדרי מכונות).

6. פתוח שטח - תכנית פתוח השטח לרבות גדרות, גינון וכו' - תבוצע בתאום  
ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

7. מקלטים - יותר שמוש דו-תכליתי במקלטים, בתאום ואישור הג"א והוועדה  
המקומית לתכנון ובניה.

8. חניה - בהתאם להוראות תקני החניה ועל פי הוראות של אגף מהנדס העיר. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את גודל השטחים המסחריים בהיתרי הבניה - בהתאמה למספר מקומות החניה בפועל, וזאת עד להשלמת מספר מקומות החניה בהתאם לתקן.
9. אשפה - פתרונות לפינוי אשפה, סילוק שפכים וזהום אויר ומזוג אויר - יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה בעריית ראשון לציון.

#### 14. שטחי מסחר

- א. בקומת מרתף - (מחסן מסחרי) - 12.73%  
 ב. בקומת הקרקע - 30.48%  
 ג. בקומה א' - 33.43%  
 ד. בקומה ב' - 31.86%  
 סה"כ אחוזי בניה - 108.50%

#### 15. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מס' רצ/4/168. על כל תקוניה, במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית - תכרענה הוראות תכנית זו.

#### 16. חברת אחזקה:

מגישי התכנית יקימו חברה לאחזקה אשר תתפעל ותתחזק את כל השטחים המשותפים לרבות שטחים צבוריים, שטחי גינון, מעברים פסג'ים, אטריום, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, אזורי פריקה וטעינה, כבישים פנימיים וכו'. מגישי התכנית יגרמו שחב' האחזקה תחתום על הסכם עם העירייה ותכלול גם בטיחות להבטחת תפעול חברת האחזקה לפני הפקדת התכנית.

#### 17. היטל השבחה:

1. היטל השבחה יוטל כחוק.

#### 18. איכות הסביבה - ראה נספח מצורף.

ראה תיק תכנ"ן

יוני ל. חצור  
חברת בנין בע"מ  
רח' סמית הירש 22, תל אביב  
03-542883

..... תאריך:

..... חתימת עורך הבקשה

..... תאריך:

..... חתימת בעלי הקרקע  
..... גינאי גבס בע"מ

## נספח: איכות הסביבה

1. שימושים מותרים - בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים להלן ובתנאי שיעמדו בדרישות תיכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים). או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מחקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

א. השימושים והתכליות המותרים עפ"י תכניות מתאר מאושרות.  
ב. שמושים שעניינם שרותים שמטרתם לעזר ולרווחה להעשייה ולעובדיה.

2. הוראות כלליות - א. כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז וחיפול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ניב - באמצעות מחקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981-תשמ"ב קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במחקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

3. פסולת -

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי וזרואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאחר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאחר מוסדר כדין. מתקני דחיסה יקבלו אישור מוקדם של הרשות.

4. רעש -

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

5. איכות אויר -

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות של חוקי עזר (מניעת זיהום אויר) התשמ"ח-1988.

6. תכנית פתוח -

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באשורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפתוח תכלול את הנושאים הבאים: שביילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של חשתיות: מיס, ניקוז, טפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיננון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.

התכנית חוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח המגרש לגיננון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מנוזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

7. שמושים חורגים - כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

8. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לחחסם המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור. הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פחרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בחקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלחי סביר) תשל"ז 1977. ובחוקי עזר (מניעת רעש) החשמ"ח - 1988.

9. איכות הסביבה - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא: מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פחרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוקי עזר (מניעת זיהום אויר).

אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

10. היחר בניה למבנה רב שמושי - יכלול את כל הנדרש ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס משתמשים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות, לטרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

11. כל בדיקה וכל מסמך המחוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פחרונות בעת תקלות במערכות השונות.



## 12. היתרי בניה -

1. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יחרת השטח הבלתי מבונה. בקשה להיתר חידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מסומך מטעמו של היזם.

1.1. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המשחמש. מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערכת הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

1.2. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

1.3. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום הפרויקט.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לחקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בשרותים נלווים. תאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום הפרויקט.