

4006733

5

הולק 2
אנכי

✓

מרחב תכנון מקומי

אגף התכנון והנדסה

18-09-1994

2699/9

משרד הפנים
רמלה מינהל

18-10-1994

נתקבל

ראשון - לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/2/17

שינוי לתכנית: רצ/1/1, רצ/1/2

נתקבל

תקנון

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' רצ/1/2/17/2 נידונה

ביום 3.8.94

ישיבה מס' 108

חוזלט

יושב ראש

משרד הפנים מרחב תכנון המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. כ/3/1/17

התכנית מאושרת בכח

סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הוועדה המקומית

כ"א-897

1. **המקום:**
מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: ראשון לציון
2. **גושים וחלקות:**
גוש: 6097 חלקות: 151 (חלק); 182
מגרשים: 19, 20
3. **גבול התכנית:**
כמסומן בקו הכחול בתשריט
4. **שטח התכנית:**
17.943
5. **בעלי הקרקע:**
פרטיים
6. **יוזם התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
7. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/2/17/2 שינוי לתכניות: מתאר רצ/1/1, רצ/1/2/2
8. **עורך התכנית:**
ט.מ. לייטרסדורף אדר' ומתכנני ערים בע"מ
בשיתוף אדר' י.כנורי
9. **ק.מ.:**
1 : 1250
10. **תאריך:**
13/3/94, 20/1/94, 3/12/93, 22/9/93, 20/9/93, 19/9/93, 15/8/93

11. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנ.מ. 1250 : 1
- ב. תקנון + נספח תקן חניה
- ג. נספח בינוי
- ד. נספח תחבורה

12. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצויין בתשריט.

13. מטרות התכנית:

- 1. איחוד חלקות
- 2. קביעת זכויות ומגבלות בניה
- 3. שינוי יעוד מתעשייה למסחר, מלאכה, תעשיית עתירת ידע, משרדים, מוסך, חניה

14. מגרש מיוחד (פסים סגול אפור):

14.1 התכליות והשימושים המותרים באזור:

- א. תעשייה, מלאכה ואחסנה
- ב. תעשיות עתירות מדע
- ג. משרדים
- ד. מסחר אשר יכלול:
 - חנויות למסחר קמעוני, מועדונים, בתי קולנוע, קליניקות, בתי קפה ומסעדות, מוסדות כספיים, אביזרי רכב, סוכנויות לשרותי רכב וכד'.
 - ה. אולמות תצוגה
 - ו. מוסך
 - ז. מרתפי חניה
 - ח. מבנה חניון

14.2 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

תותר המרת שטחי המסחר - לתעשייה / משרדים, לא תותר המרת שטחי התעשייה / משרדים למסחר.

- 14.3 תותר בניית מרתפים בקו בנין 0-, המרתפים ישמשו לחניה, מוסך, מחסנים ומתקנים הנדסיים, כמפורט בטבלת היעודים.
המחסן בקומת המרתף הוא לאחסון בלבד ולא תותר בו מכירה.
שכבת כיסוי הקרקע מעל תקרת המרתף באישור אגף תו"ת להבטחת מעבר תשתיות.
- 14.4 תותר בניית רמפות לכלי רכב בקו בנין 0 - בגבול המערבי עם חלקות (17) (12).
- 14.5 לצורך הגדלת מס' מקומות החניה - תותר, באישור הועדה המקומית, בניית מרתפי חניה נוספים או מבנה חניה נוסף.
- 14.6 במבנה יש ליצור נתק פיזי ברור בין קומות המסחר/תצוגה לשאר הקומות. בנוסף, יש ליצור הפרדה בין הכניסות לקומות המסחר והכניסות לשאר הקומות.
- 14.7 תקן החניה למתחם הנ"ל יהיה כמפורט בנספח החניה המצ"ב, עפ"י התכליות והשמושים.
בשימושים של תעשייה / משרדים התקן יחושב מסה"כ השטחים העיקריים בלבד.
בשימושים מסחריים - התקן יחושב מסה"כ השטחים העיקריים, בהוספת 50% משטחי השרות העיליים בתוך הבניין (לא כולל מבנה חניון) אשר לגביהם התקן יהיה עפ"י 30 : 1.
- 14.8 החניה תיפתר בתחום המגרש בלבד. תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון מלא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לשימושים המבוקשים - הכל בגבולות המגרש בלבד.
כל שינוי ו/או שימוש אחר מהיתר הבניה המצוי בגדר השימושים המותרים בתכנית יהא חייב בעמידה ומלוי כל התנאים והדרישות הסטטוטוריות על פי דין, ותיקני החניה לכל השימושים יפתרו בגבולות המגרש בלבד.
- מספר מקומות החניה - כמופיע בנספח החניה הינו מינימום הכרחי. ככל שיהיו פונקציות נוספות דורשות חניה - יש להמציא פתרונות חניה בהתאם.
- 14.9 גינון ופתוח: 20% משטח המיגרש, במיפס אחד או יותר, ייועדו לגינון ופיתוח כאשר מתוכם רצועה של עד 4 מ' תהיה לאורך החזית/חזיתות. תכנון משטח החניה על גג המבנה יעשה בתאום עם אגף גנים ונוף.
בסה"כ השטחים יחושבו גם שטחי ה"פאטיו" הפנימיים של המבנה.

15. **תשתיות:** כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות עפ"י תכנית רצ/1/1/ח'. תחנת הטרנספורמציה תהיה משולבת במבנה.
16. **איכות הסביבה:**
- בתחום התכנית לא תותר תעשייה מזיקה או שימושים תעשייתיים / מסחריים המהווים פגיעה או הפרעה באיכות הסביבה, הגורמים למטרדי רעש, אבק, ריחות וכיו"ב.
- אגף איכות הסביבה רשאי לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה מהיזם ולחייבו לפעול עפ"י המלצות התסקיר. כמו-כן יש לתאם ולאשר עם אגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה, סילוק שפכים, זיהום אויר וכו'.
- 16.1 בתי עסק המכילים מטבחים יחויבו בהתקנת ציוד למניעת זיהום אויר כגון ארובות או פתרונות שווי ערך. הפתרון האדריכלי יופיע בבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 16.2 פתרון שיטת מיזוג אויר יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, ישולב בעיצוב החזיתות ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 16.3 שפכים.
- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.
- 16.4 חומרים מסוכנים
- האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

16.5 אנרגיה ואיכות אויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים ברמה גבוה למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

16.6 רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלס הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

16.7 פסולת

א. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

ד. יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

ה. פסולת "חומרים מסוכנים": יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאתר רמת-חובב.

17. עיצוב אדריכלי - חומרי גמר חזיתות:

המבנה יצופה בחומרי גמר קשיחים כגון: אבן, פסיפס, קרמיקה, אלומיניום וכד' באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.

17.1 השילוט יהיה משולב ארכיטקטונית במבנה עצמו או בגדרות, ויהווה יחידה תכנונית אחת. לא יותר שילוט מודבק על חזיתות או מותקן על גבי קונסטרוקציה פלדה. מיקום סוג וגודל השילוט - יופיע במסמכי הבקשה להיתר.

18. נספח בינוי עפ"י הועדה המחוזית:

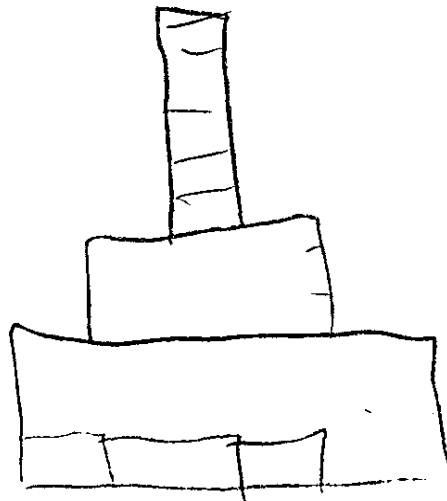
נספח הבינוי המצ"ב הינו חלק ממסמכי התכנית.

שינויים שונים בעקבות התכנון המפורט לא יהוו שינוי לת.ב.ע למעט שינויים במספר הקומות, שטחי הבניה וקוי הבנין.

19. **תנאי להיתר:**
1. הגשת תשריט לצורכי רישום
 2. במסגרת הזכויות הקיימות - במידה ומערך השימושים ישתנה - תותאם טבלת החניה בהתאם, עפ"י התקן התקף בזמן השינוי (תקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983) ובאישור מהנדס העיר.
 3. אישור תכנית פיתוח
 4. אישור תנאי איכות הסביבה עפ"י המפורט לעיל.
 5. אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי בהתאם למפורט.
20. **תנאי לאיכלוס:**
1. לא יוצא טופס 4 לאיכלוס אלא לאחר ביצוע כל מערכות הכבישים החדשים של אזור התעשייה עפ"י תכנית רצ/10/2/2/1
 2. הקמת חברת אחזקה אשר תנהל ותתחזק את המבנה, מערכות, שטחי החניה הבנין וכד'.
21. **הפקעות:**
- כל השטחים המיועדים, לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.
22. **היטל השבחה:**
- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
23. **ביצוע:**
- הפרויקט יבוצע ויושלם תוך 10 שנים מאישור התכנית.

24. טבלת שטחים:-

קוי בניין	סה"כ שטח בניה	שטח שרות נוסף לחניה על ותת קרקעי	מלאכה, (מוסד) וחניה יתת-קרקעית			תעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים		מסחר / תצוגה		מפלסים	תכסית ק.ק. 60%	שטח חמגוש
			מחסנים, שטחי שרות טכניים	חניה וחניה אופרטיבית	עיקרי	שרות על קרקעי	עיקרי	שרות על קרקעי	עיקרי על קרקעי			
עפ"י תשריט			8,943 מ"ר	9,000 מ"ר	1,500 מ"ר (מוסד)					- 6.00	10.765 מ"ר	17.943 דונם
			17,943 מ"ר							- 3.00 סה"כ		
									8,971 מ"ר	10,766 מ"ר	+ 0.00 + 6.00 סה"כ	
						3,589 מ"ר	12,854 מ"ר				7 קומות סה"כ + מתקנים על הגג	
		14,000 מ"ר							סה"כ שטח שרות נוסף לחניה על ותת קרקעית			
	69,623 מ"ר								סה"כ שטח בניה			



25. חתימות:

יוזם התכנית:

נ"פ - חברה לנכסים
והשקעות (1987) בע"מ
ח"פ 0-41-51

מבצע - חברה להשקעות
ולנכסים בע"מ

גודיניק השקעות
ולנכסים בע"מ
ח.פ. 4-10-193410-51

אלישג וינר
נכסים והשקעות בע"מ
ח"פ 9-159186-51

פעמי אורה
נכסים והשקעות בע"מ
ח.פ. 2-33454-51

א. ציקרט (1988) נכסים
והשקעות בע"מ
ח.פ. 4-6-133414-51

בנק-אמ-בנק חניה
לנכסים בע"מ

נחום ציקרט נכסים בע"מ

בני אריה מרסקובסקי בע"מ

בעל הקרקע:

מוסט מ. לימרוסדורף
א. כותלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

עורך הבקשה:

נספח תקן חניה

תקן מקומות חניה

1. מסחר

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
		מקום חניה אחד למשאית
1.1 לקניון (כולל שטח אחסנה)	לכל 15 מ"ר	לכל 1,000 מ"ר
1.2 לחנויות מכל הסוגים:		
א. עד 500 מ"ר	לכל 25 מ"ר	לפחות מקום אחד למשאית
ב. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2000 מ"ר	לכל 35 מ"ר	לכל 750 מ"ר
ג. עבור תוספת השטח מעל 2000 מ"ר	לכל 45 מ"ר	לכל 1000 מ"ר
1.3 מסעדות, בתי קפה ובתי אוכל	לכל 10 מ"ר	לכל 500 מ"ר
1.4 אולמות תצוגה	לכל 50 מ"ר	

הגדרה של "קניון" - מרכז קניות, בידור ועסקים בשטח מעל 5,000 מ"ר שטח עיקרי ברצף בקומה אחת או יותר. אולמות תצוגה, מכירות ושרותים הקשורים לנושאי התצוגה יחושבו בניפרד לצורכי חניה, מהשטחים של חנויות במרכז הקניות.

חערה כללית לגבי "מסחר"

בפרויקטים מסחריים כאשר לא נקבע היקף שטחי בתי קפה ומסעדות, תחושב דרישת החניה לפי תקן של 10 : 1 עבור 20% מהשטחים המסחריים. אישור הפעלה לשטחים של בתי קפה ומסעדות מעל ל- 20% הנ"ל יותנה במתן חניה נוספת כנדרש.

2. משרדים

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
2.1 שירותי אשנב- משרדים המבוססים על קבלת קהל (כגון: בנק, דואר, גביה וכו')	לכל 25 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית
2.2 משרדים אחרים	לכל 30 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית

3. בידור

שימוש קרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית מקום חניה	
		למשאית אחת	לאוטובוס אחד
		למשאית אחת	לרכב פרטי

4. תעשייה ומלאכה

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
4.1 תעשייה ומלאכה	לכל 70 מ"ר	מקום חניה אחד למשאית
4.2 מבנה אחסנה חלפים מחסנים	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) ולכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד
4.3 תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר	לכל 30 מ"ר עד 35 מ"ר (לפי שיקול דעת הועדה המקומית)	לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד

הערה:

מחסנים ששטחם פחות מ- 200 מ"ר ואשר צמודים לשימוש מסחרי - דרישות החניה יחשבו לפי "מסחר" - סעיף 1 לחלק זה.
מחסנים ששטחם עולה על 200 מ"ר - דרישות החניה יחשבו לפי "מבנה כאחסנה" - פסקה 4.2.

5. מתקני תחבורה

מקום חניה אחד לאוטובוס	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
		5.1 מוסך (מפעל לשרותי תחזוקה לרכב מכל סוג)
	לכל מ"ר של שטח המבנה המיועד לתאי לעבודה ייקבעו 3 מ"ר כשטח חניה	

טבלת החפיפה לשימושי קרקע מעורבים

הדרישות למקומות חניה לפי חלקי היממה באחוזים			שימושי הקרקע
ערב ולילה	אחרי הצהריים	לפני הצהריים	
30%	100%	80%	חנויות, מסחר קניון משרדים אולמות בידור מסעדות ובתי קפה תעשייה ומלאכה
100%	80%	80%	
30%	80%	100%	
100%	50%	10%	
100%	80%	50%	
30%	70%	100%	

הערות:

לגבי שימושי קרקע שלא נכללים בטבלת החפיפה-הועדה המקומית או הועדה המחוזית (לפי העניין) רשאית לקבוע שיעורי חפיפה לפי שיקול דעתה.
באזורים בהם קיים מחסור גבוה בחניה, הועדה המקומית/המחוזית רשאית שלא להיתר חישוב חניה בחפיפה.