

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

4009246

**מרחב תכנון מקומי - ראשל"צ**

**תכנית מתאר מס' רצ/בת/18/15/1**

**שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1**

משרד הפנים  
מנהל המרחב המקומי - ראשל"צ  
19-02-1995  
7  
ת"ר מס' \_\_\_\_\_

Handwritten notes in a circle: "קב"ל

**תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים**

**לפי פרק ג' סימן ז' לחוק**

התכנית מוגשת לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)

התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
תכנית מפורטת מס' רצ/בת/18/15/1 נידונה  
ישיבה מס' 12/12/94 מיום 12/12/94  
הוחלט \_\_\_\_\_  
מזכיר הועדה \_\_\_\_\_  
קושב ראש \_\_\_\_\_

**תאריך:**

- 3/5/93 , 22/4/93 , 28/12/92 , 25/1/93 , 6/2/93 , 15/2/93 , 21/2/93 , 18/4/93
- 2/3/94 , 3/1/94 , 28/12/93 , 19/12/93 , 29/11/93 , 14/10/93 , 13/9/93
- 25/12/94

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
18/15/1 רצ/בת/18/15/1  
הועדה לבניה למגורים (מס' 108)  
חלטיה ביום 12/12/94 לאשר את התכנית.  
מנהל מיקוד המבחן  
מזכיר הועדה

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
26-01-1995  
מספר \_\_\_\_\_

מרחב תכנון מקומי ראשל"צ

1. **המקום:**  
מחוז - המרכז  
נפה - רחובות  
עיר - ראשון לציון
2. **גושים וחלקות:**  
גני נתן: גוש 3941 חלקות: 26 : 25 : 24 : 23 : 22 : 8 : 7 : 6 : 5 : 4
3. **גבול התכנית:**  
כמסומן בקו כחול בתשריט
4. **שטח התכנית:**  
184.302 דונם
5. **בעלי הקרקע:**  
~~גני נתן בע"מ~~ **1512-15 בע"מ**
6. **יוזם התכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ
7. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' רצ/בת/18/15/1 שינוי לתוכנית מס' רצ/1/1 על תיקוניה.
8. **עורך התכנית:**  
ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
בשיתוף אדר' י.כנורי
9. **ק.מ.מ.:**  
1 : 1250

10. **מסמכי התכנית:**  
תשריט בקנ.מ. 1250 : 1  
תקנון  
נספח בינוי מנחה בקנ.מ. 1250 : 1  
נספח תחבורה + חוברת ניתוח תחבורתי  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
11. **הגדרות ופרשנות:**  
בתכנית זו תהא לכל מונח שלא הוגדר בה מפורשות המשמעות שיש לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990. בין שהוגדר בהם ובין שלא הוגדר כד, והכל כשאיין כוונה אחרת משתמעת.
12. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצויין בתשריט.
13. **מטרת התכנית:**  
א. שינוי יעוד קרקע מחקלאי-לתעשייה, לציבורי מיוחד ולמסוף תחבורה ציבורית.  
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה  
ג. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
14. **אזור תעשייה (סגול)**  
כל תעשייה שהיא, למעט תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
התכליות והשימושים במגרש התעשייתי כדלקמן: מרכז לוגיסטי - תעשייה (התעשייה לא תהיה תעשיית עתירת מדע) המשרדים והאחסון ישמשו את המפעל בלבד.  
א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה  
ב. תהיה הפרדה פיזית ברורה בין הכניסות לשימושים השונים בתחום מגרש זה.  
ג. תותר בנית מרתף. התכליות במרתף יהיו אך ורק חניה, אחסון ומתקנים הנדסיים. שטח האחסון יהיה 50% משטח קומת המרתף.

#### 14.1 שימושים מותרים

א. בתחום המגרש יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

#### 14.2 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון רשאי לדרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

#### 14.3 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 המגרשים 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.

#### 14.4 חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

14.5 אנרגיה ואיכות אויר

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

14.6 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.

14.7 פסולת

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

ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

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

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

14.8 גינון

בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבניין מן הדרך יש לבצע גינון ונטיעות ופתוח בשטח של לא פחות מ- 20% משטח המגרש.

14.9 שילוט

שיטת השילוט - מיקומו וגודלו יהיה כלול בתוכנית הבקשה להיתר, לא יותר שילוט מודבק ע"ג חזיתות או תלוי ע"ג קונסטרוקציות פלדה. הכל באישור מהנדס העיר.

14.10 חומרי גמר

חומרי גמר וציפוי החזיתות יהיו קשיחים כגון: פסיפס, אבן, גרנוליט שיש וכד' לא יותר גמר טיח, הכל באישור מהנדס העיר.

15. **ציבורי מיוחד (חום תחום חום)**  
התכליות המותרות: בתי ספר מקצועיים ותכליות עפ"י הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.  
15.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
16. **מסוף תחבורה ציבורית (חום עם נקודה שחורה)**  
התכליות המותרות: מסוף לתחבורה ציבורית ושרותים נלווים.  
16.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
17. **דרכים**  
הדרכים כמסומן בתשריט יהיו ציבוריים. זכויות הדרך וקווי הבנין כמסומן בתשריט.
18. **נספח תחבורתי**  
הנספח התחבורתי המצורף בזה מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.  
לצורך חישוב תקני החניה נקבעו שטחי השימושים השונים כמפורט בנספח התחבורה.
19. **תשתיות**  
כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.  
התשתיות המיועדות לביטול - יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור אגף תשתית ותחזוקה ע"י וע"ח הבעלים.
20. **מבנים להריסה**  
המבנים המסומנים להריסה - יהרסו ע"י ועל חשבון הבעלים, כתנאי להיתר בניה.
21. **היטל השבחה**  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. **שלבי ביצוע**  
תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים ממתן תוקף לתכנית. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו: ביצוע 100% ממערכות התשתיות ו- 30% משלדי המבנים.

23. **רישום שטחים ציבוריים**  
כל השטחים המיועדים לצרכי - ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת כחוק.

24. **תנאים להיתר**  
א. הגשת תוכנית פתוח ותשתיות מתואמת עם מהנדס העיר ואגף תשתית ותחזוקה והכוללת בין השאר פרטים אופייניים של הגדרות הקירות התומכים הריצופים וכד'.  
ב. במגרש התעשייתי תוקם ע"י הבעלים- חברת אחזקה אשר תדאג לניהול ולתחזוקה הולמת של כל שטח המתחם ובנינו.  
ג. הריסת המבנים המיועדים להריסה - ע"י ועל חשבון הבעלים.  
ד. תנאי למתן היתר הינו הגשת תכנית בינוי, בהתאם לנספח הבינוי המנחה, לאישור הועדה המקומית.

25. **תכנית פתוח**  
הפתוח בתחום המגרשים יעשה ע"י הבעלים עפ"י תוכנית פתוח מתואמת ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

26. **מטלות תחבורתיות:**  
שלב א': עד 50% מהיקף הבניה המתוכנן, סלילת המשך רח' פריימן עד וכולל הש.ב.צ המיוחד, הרחבת צומת פריימן - שמוטקין ורמזור.  
שלב ב': 50% נוספים מהיקף הבניה המתוכנן - הרחבת רחוב שמוטקין, סלילת הרחוב הצפוני החדש עד וכולל הש.ב.צ המיוחד והסדרת מסוף לתחבורה ציבורית.

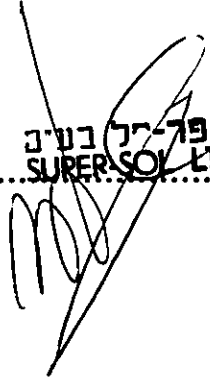
27. טבלת זכויות ומגבלות בניה

הערות	קווי בניין			קומות H	תכסית קומת קרקע	סה"כ % בניה במגרש ומ"ר	% בניה שרות מתחת לקרקע	% בניה שרות מעל לקרקע	% בניה עקרי מעל הקרקע	שטח המגרש בד'	יעוד מס' מגרש
	צד	אחור	קדמי								
מס' הקומות ו/או גובה הבנין כמצויין אינו כולל את מעקות הגג, את המתקנים ההנדסים	5	6	5	4 ק' גובה מירבי למבני אחסנה עד 16 מ' נטו	40%	120% = 131.508 מ"ר	20%	20%	80%	109.590	תעשייה
על הגג, את היציאות לגג, את חדרי המעליות וכד'	6	6	5	4 ק'	45%	280% = 150.223 מ"ר	100%	20%	160%	53.651	ציבורי מיוחד
	6	6	5	1 ק'		10% = 399 מ"ר		5%	5%	3.991	מסוף לתחבורה ציבורית



28. חתימות

שופר-סול בע"מ  
SUPER-SOL LTD. בעלים



..... יזם התכנית

עורך התכנית

