

מינהל הדסה
אגף לתכנון וביצוע
06 08 2008
נתקבל

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

מחוז המרכז

תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ / 21/4/168

שינוי לתכנית מס' רצ / 168 / 4

"בזק לזרוב"

הוראות התכנית

- תאריך ועדכונים
- 17/10/02
- 24/10/02
- 28/11/02
- 09/12/02
- 23/01/03
- 23/12/03
- 10/02/04
- 09/09/04
- 11/10/04
- 19/12/04
- 20/12/04
- 27/03/05
- 08/05/05
- 07/07/05
- 14/07/05
- 24/7/05
- 15/01/06
- 23/04/06
- 18/05/06
- 02/07/06
- 30/04/07
- 13/06/07
- 14/10/07
- 06/05/08

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
5.8.07
זחלטת הועדה המחוזית / משנה מיון
2.10.07
תאריך מתכנת המחוז

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.08.2008
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21/4/168/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.8.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
21/4/168/3
5.8.07
יושב ראש
מוכר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק תרשומות המקומיות (ביוב) תשכ"ב - 1962
אישור תכנית מס' 21/4/168/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.8.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. כללי

מחוז:	המרכז
נפה:	רחובות
עיר:	ראשון לציון
מקום:	אזור התעשייה החדש - ראשלי"צ, רח' לזרוב מס' 4 .
גוש:	6097
חלקות:	218
שטח התכנית:	9.677 דונם
בעלי הקרקע:	בזק - חברה לתקשורת בע"מ
יוזמי התכנית:	דרך פי"ת 132 ת"א. טל: 03-6263100 בזק - חברה לתקשורת בע"מ
עורך התכנית:	ט.מ לייטרסדורף. אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ. בשיתוף אדרי. י. כנורי
המגיש:	רח' נחום הנביא 18 ת"א טל: 03-5465148 בזק - חברה לתקשורת בע"מ
קנה מידה:	1: 500

2. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/21/4/168 שינוי לתכנית רצ/168/4 ותחול על השטח התחום בקו הכחול.

3. יחס לתכניות אחרות

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו השטח, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.

4. מסמכי התכנית

- תשריט בק.מ. 1: 500
- תקנון, 8 עמודים
- נספח בינוי מנחה, בק.מ. 1: 500
- נספח תנועה וחניה, בק.מ. 1: 500

5. מטרת התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור תעשייה עתירת ידע / משרדים.
2. תוספת זכויות בניה במגרש מ- 120% ל- 164% ותוספת קומות מ- 3 ק' ל- 14 ק' + ק' לובי + קומת גג.

6. אזור תעשייה עתירת ידע / משרדים

התכליות המותרות: במבנה הקיים – תעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, איחסון וחניה. במבנה החדש – תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסעדה, אולמות תצוגה, בית קפה, איחסון וחניה.

1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.
2. תותר הקמתו של מבנה נוסף עם מרתפי חניה כנדרש.
3. דגש מיוחד יושם בעיצוב המבנה החדש תוך הקפדה על העקרונות הבאים א. תכנון מבנה מודרני, אסטטי ואלגנטי.
 - ב. רגישות תכנונית ויצירת הרמוניה אדריכלית עם המבנה הקיים.
4. גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח כדוגמאת: שיש, אלומיניום, זכוכית, וכד', באישור אדרי' העיר - לא יותר גמר טיח.
5. גג המבנה הקיים (הנמוך) יטופל כחזית חמישית. הגג יגונן וירוצף במרצף צבעוני הכל על מנת לצור נוף סימפטי למבנה הגבוה שלידו – ובאישור אדרי' העיר.
6. מספר הקומות כמופיע בטבלת הזכויות. למבנה החדש תותר קומת לובי גבוהה ובתנאי שגובהה לא יעלה על 6 מ' נטו. שטח הלובי יחושב כשטח שירות.
7. במבנה החדש תותר בניית מרתף בקו בניין 0. תקרת המרתף תונמך מפני הקרקע הסופיים במידה שתאפשר גנון בשיחים ומטפסים, מעבר תשתיות ניקוז ואיטום, אך לא פחות מ- 60 ס"מ מעל תקרת החניון. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה יש להציג אישור מנייב ואישור אדרי' הנוף העירוני לפתרונות המוצעים.
8. השימושים במרתף יהיו לחניה ומתקנים הנדסיים.
9. החניה העילית והתת קרקעית תהיה משותפת לשני המבנים. בתכניות הבקשה להיתר יוצמדו החניות לכל אחד משני המבנים כנדרש עפ"י התקן.
10. בקומת הכניסה תותר בניית מסעדה, מזנון ואולמות תצוגה. לחילופין תותר בניית המסעדה/מזנון בקומת הביניים. בכל מקרה סך הזכויות המוקנות למגרש יהיה בהתאם לטבלת הזכויות.
11. תותר העברת זכויות מבנין לבנין ומקומה לקומה – ובתנאי שסה"כ הזכויות המוקנות למגרש יהיו בהתאם לטבלת הזכויות ובתנאי עמידה בקוי הבנין.

12. גובה המבנה לא יעלה על מפלס אבסולוטי +180 מעל פני הים .
13. תוספת שטח עיקרי ושטח שירות ו/או הקטנת קווי בנין ו/או שינוי במיקום המבנה ו/או שינוי במיקום הכניסות והיציאות לרכב – יהוו סטיה ניכרת מהוראות התוכנית .
- נספח הבינוי המנחה ונספח התנועה והחניה יהיו מתאימים לנושאים אלו .

7. טבלת זכויות ומגבלות בניהמצב קיים

האזור	צבע או סימון	מספרי חלקות	שטח החלקה	מס' ק' מותר	אחוזי בניה לק' בניה לק'	צדדי	אחורי	חזית
תעשייה	סגול	115,116	כמפורט בתשריט אך לא פחות מ- 1000 מ"ר	גובה מותר 12.0 אך לא יותר מ- 3 ק'	40% לא כולל מרתף	5.0	6.0	כמפורט בתשריט

מצב מוצע

שטח מגרש	הגדרת המבנה וקומות	שטח עיקרי עילי				שטח שרות עילי	שטח שרות תת קרקעי	סה"כ שטח בניה	קווי בניין			
		אחסן	מלאכה	ת.ע.י	מסעדה מזנון אולמות תצוגה				משרדים	אחורי	צדדי	קדמי
9.677	מבנה קיים						1,642	1,642				
		קומת כניסה	940	450	815		415		2,620			
		קומה א'			1,336		279		1,615			
		קומה ב'			1,629		375		2,004			
		קומה ג'			1,229		430		1,659			
		קומת גג					46		46			
	סה"כ מבנה קיים	940	450	5,009		1,545		1,642	9,586			
			66% = 6,399									
עפ"י התשריט	מבנה חדש	3 - מרתפים						17,000	17,000			
		לובי, כניסה				500	1,500		1,250			
		ק. ביניים					1,000		1,000			
		14 ק'			4,500	4,500	2,500		11,200			
		גג					200		200			
	סה"כ	מבנה חדש	9,500				5,200	17,000	29,650			
סה"כ כללי			164% = 15,899		6,745		18,642	39,236				

8. איכה"ס:**8.1 זיהום אוויר**

1. בחניונים הת"ק יותקנו מערכות אוורור מאולץ עם פיקוד המבוססת על גלאי CO.
2. פתחי האוורור של החניונים ימוקמו במקומות לא רגישים – רחוק מריכוזי אדם.
3. מתקני אנרגיה שיופעלו באמצעות שריפת דלק בפרוייקט, יבנו כך שלא יגרמו לזיהום אוויר ובאישור אגף איכות הסביבה.
4. מערכת האוורור תספק ספיקת אוויר בשיעור של 300 ליטר לדקה לכל יחידת שטח רצפה של 1 מ"ר.
5. לאחר התקנת מערכת אוורור והפעלתה בכל שעות פעילות החניון יתקין בעל החניון שלט: "החניה מותרת לכלי רכב גפ"מ".
6. מערכת האוורור תחובר למערכת התראה קולית המתריעה על אי תקינות או הפסקה בהפעלת כל אחד מהמפוחים במערכת האוורור.
7. הפתח הראשי של יציאת האוויר במערכת האוורור מתוך החניון החוצה, ימוקם רחוק ככל הניתן כך שלא ייפלט אוויר ישירות לסביבה הקרובה.
8. הפתח הראשי במערכת האוורור של כניסת האוויר לתוך החניון לא ימוקם בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון כביש.
9. כדי למנוע מטרדי ריח מהסביבה מומלץ להתקין בבניין החדש חלונות אטומים ולאטום את החלונות בבניין הקיים שפונים לצד צפון.

8.2 מערך איסוף ומיחזור פסולת מוצקה

1. איסוף הפסולת יעשה באמצעות דחסנים.
2. מספר הדחסנים, נפחם ומיקומם יתואם ויאושר ע"י מח' איכה"ס בעירית ראשל"צ ויופיע בתכניות הבקשה להיתר.
3. גובה חדר האשפה יתוכן באופן שיאפשר פריקה וטעינה נוחים של הדחסנים.
4. הפתרונות לאיסוף פסולת מוצקה יכללו: חדר מיחזור בתוך המבנה
מכבש קרטונים
דחסן לפסולת עיסקית

8.3 רעש

1. יוגשו פתרונות למניעת מפגעי רעש מהתקנת מערכות הנדסיות על גג הבניין ותבדק השפעתן על אזור המגורים הסמוך לאזור התעשייה בשכונת בן-גוריון בחולון.
2. התוכנית חלה בתחום מגבלות רעש לפי ת.מ.א 2/4 ויחולו עליה הוראות תוכנית ת.מ.א 2/4.

3. בבניין הקיים מומלץ לבדוק את מצב החלונות בחזיתות: הצפונית והמערבית ולשפר את כושר הבידוד האקוסטי של החלונות בהם מפלס הרעש במשך היום עולה על 45 דציבל.
4. במבנה החדש מומלץ שהחלונות יהיו בעלי איטום משופר. מומלץ שהזכוכית בחלונות תהיה בעובי של 6 מ"מ לפחות.

8.4 טיפול בשפכים

- בעת תכנון המרתף, יש ליצור תנאים להתקנת מתקני קדם טיפול בשפכים תת-קרקעיים.

8.5 צובר גז

- בתחום המגרש ימוקם צובר גז תת-קרקעי.
- המיקום המומלץ כמסומן בנספח הבינוי המנחה ונספח התנועה.

8.6 הגבלת בניה בגין תמא 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בו-גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים – מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ב. הגבלות בניה בגין גובה – התכנית ממוקמת בתחום המישור האופקי של המגנליה. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/2/3. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א/2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".
- ד. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

9. סידורי כבאות

1. למבנה החדש יתוכננו 3 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 8x14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה.
2. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 32 טון (21 טון לצמד סרנים)
3. רחבות לרכב כיבוי והגישה אליהן ימוקמו על גבי ריצוף.
4. בתכנון המפורט יש למקם צובר גפ"מ לשימוש מסעדה/בית קפה. מיקום הצובר ותואי צנרת אספקת יתוכננו עפ"י התקנים הרלוונטיים.

5. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המבנה החדש.
6. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המבנה החדש.
7. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
8. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
9. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלים.
10. תותקן מערכת כריזה בכל שטח הבנין .
11. במרתפים 1 ו- 2 מרחקי ההליכה עד לחדרי המדרגות לא יעלה על 50 מ' .

10. הריסה

הרמפה העגולה מיועדת להריסה - כמצוין בתשריט, ותהרס בד בבד עם התקדמות הבניה.

11. גינון ופיתוח

20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. התפלגות שטחי הגנון בתכנית עפ"י נספח הבינוי המנחה.

12. היתר בניה

בתוכניות להיתר שיוגשו לוועדה המקומית יש לצרף חישוב מעודכן של שטחי המבנה הקיים עפ"י היעודים בפועל, תוך גריעת שטח הרמפה המיועדת להריסה .

13. נספח בינוי מנחה

נספח הבינוי המנחה הינו חלק ממסמכי התוכנית. היזם רשאי להגיש תכנית בינוי שונה מתוכנית זו, אולם עליה לעמוד בכל הקריטריונים, והמגבלות של תכנית זו - ובאישור הוועדה המקומית. למרות האמור לעיל - נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי הנושאים המצויינים בסעיף 6 (13) לעיל .

14. נספח תנועה וחניה מנחה

נספח התנועה והחניה, הינו מנחה בלבד . מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה . הוספת מקומות חניה מעבר למפורט בטבלת החניה תחשב כסטיה ניכרת מהתוכנית . שינויים בהסדרי התנועה או בפתרון החניה בתחום המגרש - בעקבות התכנון המפורט - לא יהווה שינוי לתכנית זו. למרות האמור לעיל - נספח התנועה יהיה מחייב לגבי הנושאים המצויינים בסעיף 6 (13) .

15. פסולת בנין

- 1) פינוי פסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט 1998 .
- 2) הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח .

16. תנאים להיתרי בניה

1. תנאי לקבלת היתר בניה – הצגת פתרון חניה זמני לכלי הרכב למשך תקופת הבניה, מאושר ע"י מהנדס העיר .
2. תנאי למתן היתר בניה – עדכון רמזור סחרוב-אלחנן ע"ח מבקש הבקשה להיתר .
3. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לאשר התוכנית באגף איכות הסביבה של העיריה בהיבטים של: רעש, טיפול בשפכים ומערך איסוף ומיחזור פסולת מוצקה .
4. תנאי להיתר בניה – הצגת הסדר פינוי פסולת למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין .

17. שלבי הביצוע

- א. פינוי החניה העילית למגרש חילופי – לתקופת הביניים .
 - ב. בניית המבנה החדש .
 - ג. הריסת הרמפה העגולה .
 - ד. עבודות גמר ופיתוח .
 - ה. איכלוס המבנה הנוסף .
- בתאום עם מהנה"ע, היזם והקבלן, ניתן לשנות את שלבי הביצוע עפ"י אילוצים שונים בעת תחילת הבניה .

18. תנאים לאיכלוס

1. גינון ופיתוח הגג של המבנה הקיים ואישור אדריכל הנוף העירוני .
2. שיפוץ החזית המזרחית של המבנה הקיים (לאחר הריסת הרמפה) ברמת גימור של המבנה הקיים לשביעות רצון אדרי' העיר .
3. הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/יחידה סביבתית .

19. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

20. מועד ביצוע

- מועד משוער לביצוע הינו 5 שנים מיום אישור התוכנית .

21. חתימות



גדי אליקים
מנהל אגף בינוי ונכסים
חטיבת תפעול ולוגיסטיקה

בעלי הקרקע, היוזמים והמגיש:

בזק - חברה לתקשורת בע"מ
דרך פיית 132 טל: 03-6263100

אוריאל וינאי
אוריאל וינאי
מנהל
אגף שירות לקוחות

עורך התכנית:

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים וינטרנל (1973) בע"מ
בשיתוף אדריכל י.כנורי