

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 09.11.2010
 נתקבל
 תיק מס': _____

תוכנית מפורטת מס' רצ/168/6/א'5

שינוי לתוכנית מפורטת רצ/168/6, רצ/168/א/6
 רצ/168/10, רצ/168/11

ת ק נ ו

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 5/א/6/168/32
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.11.09... לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תוכנית מפורטת מס' רצ/168/6/א'5
 תוכנית לבניה ראשון-לציון

- תאריך:
- 27/05/97
 - 01/06/97
 - 27/08/97
 - 13/10/97
 - 17/03/98
 - 31/03/98
 - 25/10/98
 - 13/12/98
 - 16/12/98
 - 31/12/2000
 - 29/04/01
 - 18/11/01
 - 22/06/03
 - 17/01/06
 - 07/02/06
 - 25/06/07
 - 19/11/07
 - 05/07/09
 - 22/09/10

נכנית מפורטת מס' רצ/168/6/א'5
 ישיבה מס' 201000021 חיום
 זוזחלט
 מזכיר הועדה
 יושב ראש

עיריית ראשון-לציון
 מינהל הנדסה
 אגף תכנון ובניה
 25-10-2010
 מס' 2054
 מס' 9013

- מתוז** : המרכז
- נפה** : רחובות
- מקום** : ראשון לציון
- גושים וחלקות** : גוש 3946, חלקות: 145-121, 153-147
- שטח התכנית** : 283.116 דונם
- קנה מידה** : 1:1250
- בעל הקרקע** : פרטיים + עירייה
- היזום** : הועדה המקומית ראשלי"צ.
- עורך התכנית** : ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ -
בשיתוף אדרי' כנורי

- (1) **שם התוכנית:**
 תוכנית זו תקרא: תוכנית מפורטת מס' רצ/6/168/א'5/ שינוי לתוכנית מפורטת מס' רצ / 168 / 6 / רצ/6/168/א, רצ / 168 / 10, רצ / 168 / 11.
- (2) **מסמכי התכנית:**
 1. תשריט בק.מ. 1:1250.
 2. תקנון (10 עמ').
 3. נספח תחבורה.
- (3) **מטרת התכנית:**
 1. שינוי ייעוד מאזור-תעשיה, תעשיה מלאכה ומסחר ואזור מיוחד - לאזור תעשיה משרדים ומסחר.
 2. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
 3. קביעת אזורי חניה.
 4. קביעת תקני חניה.
- (4) **אזור לתעשיה, משרדים ומסחר:**
 התכליות המותרות במגרשים בתחום התכנית יהיו: תעשיה, משרדים ומסחר.
 1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
 2. במסגרת הזכויות לתעשיה תותר גם "תעשיה - עתירת ידע".
 3. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- (5) **אזור מסחרי**
 התכליות המותרות, זכויות ומגבלות בניה – הכל עפ"י תוכנית מס' רצ / 168 / 6 / א / 3
- (6) **אזור לחניה ציבורית:**
 1. ניתן לקבוע באישור הועדה המקומית, כי 20% מסך החניה הנדרשת בכל מגרש ומגרש עפ"י תקן, ימצא את פתרונו באזור לחניה ציבורית.
 2. יש לרשום הערת אזהרה למגרשי החניה הציבורית, כך שלא יהיה ניתן לשנות את יעודם, אלא אם ניתן פתרון חניה חלופי לחניה הנדרשת עפ"י תקן.
- (7) **שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד**
 התכליות המותרות בש.צ.פ יהיו עפ"י רצ/1/1 ובנוסף – גינון, שתילה, תשתיות הנדסיות, רהוט גן וכד'.
 בש.צ.פ המיוחד תותר בנוסף – חניה וכלביה עפ"י ת.ב.ע מס' רצ/4/6/168 בתוקף.
- (8) **זכות מעבר לציבור**
 בשטחים המסומנים בתשריט – תינתן זכות מעבר לציבור – הכל עפ"י ת.ב.ע מס' רצ / 168 / 10.
- (9) **חניה:**
 א. תקן החניה לכל מגרש ומגרש יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
 ב. החניה תהיה בגבול המגרש. ניתן יהיה לבנות - 2 - מרתפי חניה בגבולות המגרש, קו בנין 0.
 ברוחב רצועת קוי הבנין, תקרת המרתף העליון תהיה לפחות 1. מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות – באישור אגף תשתית ותחזוקה, למעט מרתפים שניבנו או קיבלו היתר בניה לפני תאריך קבלת תוקף של תוכנית זו.

- ג. ניתן יהיה לקבוע, באישור הוועדה המקומית, כי 20% מסך החניה הנדרשת בכל מגרש ומגרש עפ"י תקן, ימצא את פתרונו באזורים לחניה ציבורית.
- ד. תותר חניה עילית בקומה מפולשת מעל למפלס ק. הקרקע המסחרית. השטח הנ"ל יחושב כשטח שירות. העליה ברמפה עפ"י תוכנית מס' רצ' 1 / 1 / טו'.

(10) חישוב זכויות הבניה

- א. זכויות הבניה בכל מגרש ומגרש באזור תעשיה, משרדים ומסחר- יחושבו עפ"י שטח החלקה המקורי למעט זכויות חלקה 148 אשר יחושבו עפ"י שטח המגרשים החדשים עפ"י תוכנית זו.
- ב. התכנית נועדה להוסיף זכויות ותכליות ואינה גורעת מזכויות, תכליות והוראות בניה על פי תכניות מאושרות.

(11) איחוד וחלוקה:

- יותר איחוד חלקות לפי תשריט איחוד באישור הוועדה המקומית, כהקלה. חלוקת חלקות לחלקות משנה תותר רק באישור הוועדה המקומית תוך הצגת פתרון נגישות וחניה. חלקה מינימלית לא תיפחת מ- 2.0 דונם.

(12) שימושים מותרים והנחיות סביבתיות:

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

א. רעש

- השימושים השונים יעמדו במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ב. פסולת

1. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
4. יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה ובתנאי שיעמדו בהוראות תמ"א 2/4 לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה כמפורט בסעיף מס' 21 להלן.
5. לא יהיו תהליכי ייצור העלולים לגרום להיווצרות פסולת מסוכנת או רעילה.
6. פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתרי בניה תוצג הערכה כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בנין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

ג. שפכים

- שפכי אזור התעשיה יחוברו למערכת הביוב המרכזית ולמתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- איכות השפכים המוזרמים מכל מפעל אל מערכת הביוב המרכזית, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/ או בדרישות המשרד לאיה"ס.
- בהתאם לצורך יתוקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המפעל, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכות הניקוז ו/ או מי התהום.

- ד. **ניקוז**
תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
- ה. **זיהום אוויר**
כל פעילות תעשייתית תידרש בהתקנת אמצעים למניעת פליטות לאוויר מכל מקור במפעל (תהליכי הייצור , מערכות דלק ואנרגיה , מתקנים הנדסיים, וכו') על מנת לעמוד בדרישות המשרד לאיח"ס ובתקנות הקבועות בחוק.
- ו. **חומרים מסוכנים**
לא תותר פעילות מפעלים הכוללים שימוש / אחסנה של חומרים מסוכנים.
- ז. **מבנה תעשייה רב תכליתי**
שפכים – בתכנון התשתיות יוקצו שטחים במגרש להקמת מתקני קדם טיפול טרם החיבור למערכת המרכזית.
זיהום אוויר – יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים במבנה לרבות בינוי פיר.
רעש – יובטחו אפשרויות התקנת אמצעים למניעת רעש מפעילות המפעל.
פסולת – יתוכנן אתר לפסולת בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה , הידועים או העתידיים , תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים כולל מכלים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ובתנאי שיעמוד בהוראות תמ"א 2/4 לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה כמפורט בסעיף 21 להלן .
- ח. **חוות דעת סביבתית**
מוסד תכנון רשאי לדרוש חוות דעת סביבתית 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.
- (13) **גינון**
בחזיתות הראשיות ובתחום קו הבניין מן הדרך יש לבצע גינון, נטיעות ופתוח בשטח של לא פחות 20% משטח המגרש בכפוף לתוכנית רצ' / 1 / 1 / י"ד.
- (14) **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.
- (15) **חומרי גמר**
חומרי גמר וציפוי החזיתות יהיו קשיחים כגון : פסיפס, אבן, גרנוליט, קירות מסך, שיש וכד' לא יותר גמר טיח, הכל באישור מהנדס העיר.
- (16) **מבנים קיימים**
למבנים קיימים שהוקמו בהיתר קודם לתחילתה של תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספת ובלבד שהתוספת תהיה עפ"י הוראות תוכנית זו ותקן החניה אף הוא עפ"י הוראות תוכנית זו .
- (17) **גובה המבנים :**
גובה המבנים לא יעלה על 77 מ' מעל פני הים .

18) עתיקות :

גוש 3946 חלקות 126, 127, 143-138 הינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, י.פ. 3915 מיום 22.8.91 עמ' 3594 ויחולו על השטח זה הוראות החוק כאמור .

19) תשתיות :

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.
התשתיות המיועדות לביטול - יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור אגף תו"ת, ע"י וע"ח הבעלים.

20) הסדרי תנועה :

א. כל שינוי בהסדרי התנועה בשד' משה דיין, לרבות בנגישויות לשד' משה דיין בתחום התוכנית, יבוצע רק לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית הסדרי תנועה לאותו שינוי .

ב. בחיבור רח' אלטלנה לשד' משה דיין, תתאפשר תנועת כלי רכב משד' משה דיין לכיוון רח' אלטלנה בלבד . לא תתאפשר יציאת כלי רכב מרח' אלטלנה לשד' משה דיין .

ג. לעת הגשת בקשה לפיתוח מגרשים 132-134 יבחנו אפשרויות הגישה למגרשים אלה כולל אפשרות כניסה מרח' בסקינד ומתוך אזור החניה הציבורית .

21) הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק, רעש מטוסים – מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א .
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו .
הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגרונים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו .
3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א 2/4 . 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" שיצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר .
4. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה – שימושים ותכליות המהווים גורם משיכה לציפורים, לרבות מתקנים לחומרים ברי מיחזור, מתקני דחיסה, אתר פסולת וכו', חייבים בקביעת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנת ציפורים, בהנחיית ובאישור רשות התעופה האזרחית .
5. תנאי להעמדת מנופים ועגרונים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון" .
6. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית .

22) תנאים להיתר בניה:

- 1) היתרי בניה לתכלית המוגדרת כ"תעשייה" ינתנו רק לאחר מיון והסכמה ואישור של היחידה לאיכה"ס.
- 2) תנאי להיתר בניה נוסף, מעבר ל- 70% מזכויות הבניה המותרות בתוכנית זו, יהיה עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת לגבי עומס התנועה באזור שתכלול הצעות אופרטיביות לפתרונות – במידה וידרשו. אישור הבדיקה ומסקנותיה יהיו בסמכות משרד התחבורה. ביצוע הפתרונות יהיה חלק מהיתרי הבניה.
- 3) תנאי להיתר הינו רישום הערת אזהרה למגרשי החניה הציבורית מס' 1/147, 5/148 ו- 2/149, הקובעת כי לא ניתן לשנות יעודם אלא אם ינתן פתרון חניה חלופי לחניה הנדרשת עפ"י התקן.
- 4) לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 185,000 מ"ר עיקרי בתחום התוכנית, אלא לאחר שיפור צומת לישנסקי-משה דיין בפועל, עפ"י תוכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה.

23) היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

24) שלבי ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

25) טבלאות זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה:
מצב קיים : לפי רצ / 168 / 6 / א' בתוקף

קווי בנין			אחוזי בניה עיקריים	מס' קומות גובה	שטח מינימלי	ייעוד
אחורי	צד	חזית				
6 מ'	4 מ'	כפי שמסומן בתשריט	40% בקומה סה"כ 120%	12 מ. גובה מקסי לא יותר מ- 3 קומות	2 דונם	אזור תעשייה 121-126, 129-137 153 ; 141-145

מצב קיים : לפי רצ / 168 / 10 בתוקף

מס' קומות מקסימלי	% בניה מירבי		עיקרי עילי	ייעוד	חלקה
	שטחי שירות				
	מתחת לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת			
3 X 40	200%	40%	60% מסחר/ משרדים 60% מלאכה/ תעשייה	תעשייה מלאכה ומסחר	127
3 X 30%	200%	50%	90% מסחר	אזור מיוחד	138
3 X 40%	200%	40%	120%	תעשייה מלאכה ומסחר	140

מצב קיים : לפי רצ/168/6/א/3 בתוקף - לחלקה 128 אזור מסחרי

גובה מירבי	%	שטח נטו מ"ר	קומה
18.5 מ'	24.0%	1234.9	קרקע
	23.1%	1190.7	ביניים
	23.7%	1239.4	א'
	25.0%	1289.6	ב'
	14.2%	735.0	ג' (גג)
	-	(4227.0)	מרתף חניה
	110.0%	5689.6	

מצב קיים : לפי רצ / 168 / 11 - בתוקף לחלקה 139

טבלת שטחי שירות						טבלת שימושים עיקריים						
סה"כ		מ"ר	%	מ"ר	%	סה"כ		מ"ר	%	שימוש	הקומה	
מ"ר	%					מ"ר	%					
584.2	20%	379.0	26.0	179.2	41.7	1220.0	41.7	1220.0	41.7	מסחר	קרקע	
350.6	12%	50.4	60.0	45.1	195.1	1220.0	41.7	1220.0	41.7	תעשייה	שניה	
438.2	15%	200.0	30.0	208.2	208.2	1220.0	41.7	610.0	20.8	תעשייה	שלישית	
						610.0	20.8	610.0	20.8	מסחר		
1373.0	47%	250.4	469.0	71.1	582.5	3660.0	125			סה"כ מעל פני הקרקע		
5550.0	190%	תת-קרקעי מ"ר 5550.0									סה"כ מתחת לפני הקרקע חניון-	

מצב קיים לפי רצ/2/2/1 ו- רצ/מק/1/66/2 בתוקף, לחלקה 148

קוי בנין			מס' קומות	אחוז בניה	מגרש מינימלי	יעוד
אחורי	צידי	קידמי				

6	4	עפ"י התשריט	3-קומות או 4- - קומות	40% ב-3 קומות 120% בניה מירבית, או 30% ב-4 קומות היינו 120% בבניה מירבית	5.0 ד'	תעשייה
---	---	----------------	--------------------------	---	--------	--------

טבלת מצב מוצע

צדדי	קוי בנין		מס' קומות מכס'	מס' בניה קרקעי	מס' בניה שדות קרקעי	סה"כ עיקרי 160% במ"ר **	% תיר עיקרי		מס' חלקה רשומה * שטח החלקה המקורי בזונם	יטוד
	אחורי	קדמי					מס' חלקה רשומה * שטח החלקה המקורי בזונם	% תעשייה 80%		
			8 קומות + מפולשת 2 מרופני חניה	200%		7,212	מס' חלקה רשומה * שטח החלקה המקורי בזונם	3,606	4,508	אורך
			גובה המבנים לא יעלה על 77 מ' מעל פני הים			4,488		2,194	2,743	תעשייה
						10,008		5,004	6,255	מס' חלקה רשומה * שטח החלקה המקורי בזונם
						5,536		2,768	3,460	124
						9,604		4,802	6,003	125
						6,892		3,446	4,307	126
						7,733		3,866	4,833	127
						9,016		4,508	5,635	129
						9,156		4,578	5,722	130
						9,318		4,659	5,824	131
						7,340		3,670	4,588	132
						6,570		3,285	4,106	133
						7,356		3,678	4,598	134
						8,604		4,302	5,378	135
						9,068		4,534	5,667	136
						9,092		4,546	5,683	137
						10,344		5,172	6,465	138
						4,878		2,439	3,049	139
						4,876		2,438	3,047	140
						6,870		3,435	4,294	141
						9,868		4,934	6,168	142
						5,608		2,804	3,505	143
						19,252		9,626	12,033	144
						5,740		2,870	3,587	145
						20,040		10,020	12,529	148/1
						16,816		8,408	10,509	148/3
						26,170		13,085	16,356	153
						5,689.6		5,689.6	5.145	מס' חלקה רשומה * שטח נסר
						263,043.6		134,366.6	160,852	מס' חלקה רשומה * שטח נסר
								128,677	148/4 - ר	מס' חלקה רשומה * שטח נסר

למעט מגרשים 148/3 ו-148/4
** למעט מגרש מס' 128

26. חתימות :

_____ : בעל הקרקע

_____ : היוזם

טומס מ. לייטרסדורף
אדריכלים ופחמני ערים (1972) בע"מ
רח' נחום 18, תל-אביב, 63503
טלפון: 03-5465148/69

_____ : עורך התכנית