

5019218

מבא"ת 2006

תכנית מס' רצ/מק/168/23  
 עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה  
 מגר תכנון בניין עיר

28 05 2012

נתקבל

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נושאי הפנים  
 מחוז מרכז

29. 05. 2012

נתקבל  
 תיק מס'

### הוראות התוכנית

עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה  
 מגר תכנון בניין עיר

19 07 2012

נתקבל

תוכנית מס' תוכנית מס' רצ/מק/168/23

שם תוכנית: ~~מתחם "קרסו"~~

משרד הפנים  
 מחוז מרכז

14. 08. 2012

נתקבל  
 תיק מס'

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובנייה      ראשון-לציון      אישור תוכנית מס' רצ/מק/168/23</p> <p>הועדה הכתובת: ראשון לציון, אבן ג'ון 10      ת.ד. 209, 5120301</p> <p>28/7/12</p> <p>מנהל תוכנית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה הוראות וזכויות בנייה מתוכנית מאושרת רצ/168/6/א'5 לצורך הקמת מבנה משרדים ומסחר בחלקה 126.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם "קרסו"	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
רצ/מק/168 / 23	מספר התוכנית		
8.601 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
3	מספר מהדורה בשלב		
22.05.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 4,5,6,9	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 קואורדינטה X קואורדינטה Y  
 $X = 177762.029$   
 $Y = 655072.423$
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא באזור התעשייה החדש (המערבלי), רח' ההגנה 13 ורח' הלח"י 14 בסמוך לצומת נתיבי איילון ושד' משה דיין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון  
 התייחסות לתחום הרשות נפה כל תחום הרשות מרכז ראשון לציון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רח' ההגנה 13 ורח' הלח"י 14

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק מהגוש	126,141	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.05.95	4303		כפיפות	רצ/1/1/א
28.07.96	4431		כפיפות	רצ/1/1/ט"ו
16.12.10	6173		שינוי	רצ/168 / 6 / א/5
25.05.97	4525	על תחום התוכנית חלות הוראות ומגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א/4/2 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון לענין גובה ומכשול דקיק, לענין הגבלות בניה במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א /4/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		י.ג.גרות אדריכלים בע"מ	22.05.2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
		י.ג.גרות אדריכלים בע"מ	22.05.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		י.ג.גרות אדריכלים בע"מ	28.03.2012	1		1:250	מנחה	נספח כינוי
		י.ג.גרות אדריכלים בע"מ	22.09.2011	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	nadlan@carasso.co.il	03-6394242		03-6381127		רח' ריביל 26 תל אביב	510488190	קרסו נדל"ן בע"מ			קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nadlan@carasso.co.il	03-6394242		03-6381127	רח' ריביל 26 תל אביב	510488190	קרסו נדל"ן בע"מ			קרסו נדל"ן בע"מ	מנהל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nadlan@carasso.co.il	03-6394242	052-5661166	03-6381127	רח' ריביל 26 תל אביב	510488190	קרסו נדל"ן בע"מ			קרסו נדל"ן בע"מ

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yygranot@yygranot.co.il	04-8611322	052-4474500	04-8611311	רח' חורזי 3 33045, חיפה	511909921	י.ג. גרנות אדריכלים בע"מ	27744	050827484	ירון גרנות	אדריכל
main@ar-dan.co.il	03-6958427	054-2121124	03-6959771	רח' ינאח אלון 159 ת"א	511907131	י"א-ד"ר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	19917	050728666	אריאלה אושפיז	מחננס
isboumap@netvision.net.il	03-9603067		03-9607316	משב חמד 125		יאר איזובצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין	542		יאר איזובצקי	מורד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ל.ה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבנה משרדים בן 11 קומות מעל קומה מסחרית ו 2 קומות חניה תת-קרקעיות, בחלקה 126

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 הגדלת מספר קומות מותר מ-8 ל-11 קומות מעל קומת עמודים (3 קומות תוספת) -לא כולל קומת גג טכנית ומתקנים טכניים על הגג.
- 2.2.2 שינוי גובה מירבי לבניין מ 77.0 מ' מעל פני הים ל 97.0 מ' מעל פני הים לפי סעיף 62א(א)5.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין בחלקה 141 לפי סעיף 62א(א)4.
- 2.2.4 איחוד שתי חלקות בבעלות אחת לחלקה אחת.
- 2.2.5 שינוי חלוקת שטחי בנייה בתוכנית אחת עד 50% לפי סעיף 62א(א)6.
- 2.2.6 הבלטת גגון בקומת קרקע כ-3.0 מ' למרווח צידי לפי סעיף 62א(א)5.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.601 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		160%	0	160%	%	מסחר ותעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			100	מסחר ותעשייה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
99.4%	8551	100%	8601
0.6%	50		

↓

אחוזים	יעוד	תעשייה, משרדים ומסחר
	מסחר ותעשייה	
	דרך מאושרת	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותעשייה	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
תעשייה משרדים ומסחר ע"פ המפורט ברצ/168/6/א'5 סעיף 4.	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
מסחר יותר בקומת קרקע ובגלריה בלבד בהתאם לתוכנית רצ/168/6/א'5.	<b>א.</b>
בהתאם לתוכנית רצ/168/6/א'5, בחזית חלקה 126, בתחום רצועת קווי הבניין, תקרת קומת החניון העליון תהיה נמוכה ב 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות.	<b>ב.</b>
מספר קומות החניה התת-קרקעיות ומספר מקומות החניה לרכבים פרטיים (עבור מלוא זכויות הבנייה) יהיו מחייבים ע"פ המופיע בנספח הבינוי ונספח התנועה. מספר מקומות החניה לרכבים פרטיים יחושב ע"פ יחס של 1:40 למשרדים ו 1:30-1:35 למסחר.	<b>ג.</b>
תשומת לב מופנית לכך שחלקות 126, 141 הינן בתחום שטח עתיקות מוכרז ע"י רשות העתיקות ויחולו על השטח הוראות החוק כאמור.	<b>ד.</b>
בקומת הקרקע של חלקה 126 תותר הבלטת גגון של הקומה המסחרית כ 3.0 מ' לתוך המרווח הצידי.	<b>ה.</b>

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ רצ/5/א/6/168**

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לחזום (יח"ד/נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		יעוד
			שטחי בניה	סה"כ	מעל לכניסה הקובעת								קדמי	צדדי-שמאלי	
					שרות	עיקרי									
8	126	4307	80%	80%	(2)	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	77 מ' מעל פני הים	2	8 קומות מעל קומת ע"פ תשריט	תעשייה ומסחר		
			80%	80%	(2)	(2)					2	2 קומות מעל קומת ע"פ תשריט			

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לחזום (יח"ד/נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		יעוד
			שטחי בניה	סה"כ	מעל לכניסה הקובעת								קדמי	צדדי-שמאלי	
					שרות	עיקרי									
מסחר ותעשייה	100	8601 (1)	10,318 מ"ר (120%) (1)	3444 (40%)	(3) (2)	-	160%	ל.ר.	ל.ר.	97 מ' מעל פני הים	2	11 (3) 4 קומות מעל קומת ע"פ תשריט מוצ"ב	מסחר ותעשייה		
			80%	80%	(2)	(2)					2	2 קומות מעל קומת ע"פ תשריט מוצ"ב			

הערות:

1. אחוזי הבנייה המותרים יחושבו בהתאם להוראות תוכנית רצ/5/א/6/168 ע"פ שטח המגרש לפני הפקעה של 1.0 מ' בחזית לרחוב החגנה לטובת הורחת דרך - כלומר מתוך 8601 מ"ר ולא מתוך שטח המגרש במעל 8551 מ"ר.
2. שטחי שירות יחושבו ע"פ תוכנית מאושרת רצ/5/א/6/168 : 80% עם קומה מפרלשת) 1 - 200% שירות תת-קרקעי.
3. תותר בניית גלריות בתחום הקומה המסחרית בהתאם להוכנית רצ/1/1/1 (מתחת לגובה 2.20 מ' תחושבנה הגלריות כשטחי שירות)
4. לא כולל קומת טכנית על הגג.

**6. הוראות נוספות**

6.1

ע"פ תוכנית מאושרת בתוקף רצ/6/168/א/5 למעט ההוראות ששוננו בתוכנית זו.

**6.2 עתיקות**

בתוכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרו "ראשון לציון" ועל כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.

**6.3 הריסת מבנים**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתוכנית זו.

**6.4 הגבלות בניה בגין תמ"א/4/2 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון**

- 6.4.1 על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק, רעש מטוסים – מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהיה 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.
- 6.4.2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומת גג טכנית וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/4/2 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות מתקנים על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
- 6.4.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התוכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ע"פ תמ"א/4/2. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית ע"פ תמ"א/4/2, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א – "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיצורף למסמכי היתר לבניה/בקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסכי ההיתר.
- 6.4.4 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- 6.4.5 תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלות יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.5 הפקעה**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

**6.6 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.7 תשתיות**

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבוננו.

**6.8 הוצאות**

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12/69 לחוק.

**6.9 בניה משמרת מים**

יותרו לפחות 15% שטחי גינון מתוך שטח המגרש הכללי. הנגר העילי יועבר להחדרה באמצעות מערכת הניקוז העירונית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית**

כ 5 שנים מיום אישור התוכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ	24.5.12
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:
קרסו נדל"ן בע"מ	510488190	24.5.12	510488190
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	24.5.12
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:
י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	511909921	24.5.12	511909921
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ	24.5.12
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:
קרסו נדל"ן בע"מ	510488190	24.5.12	510488190
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ	קרסו נדל"ן בע"מ	24.5.12
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:
קרסו נדל"ן בע"מ	510488190	24.5.12	510488190