

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 16.12.2010
 תכנית שינוי מתארת
 תיק מס' 7

מרחב תכנון מקומי
ראשון לציון

עיריית ראשון לציון
 מינהל הערים
 אגף תכנון בנייה אור
 09 11 2010
 נתקבל
 דואר נכנס מס' 2352

מס' רצ/4/168/1

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 24.01.2013
 נתקבל
 תיק מס' 7

איחוד חלקות בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית:

רצ/4/168

תקנון

זכנית מפורטות מס' 114/10
 ישיבה מס' 114/10
 זנוחלט
 מזכיר הועדה
 יושב ראש

1. **המקום**
 מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 עיר: ראשון לציון, אזור תעשייה חדש, רחוב סהרוב 12

משרד הפנים מחוז המרכז
 מחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אריה תכנית מס' רצ/4/168/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9/9/10 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון
 נוייר הועדה המחוזית

2. **גושים וחלקות:**
 גוש 6097 חלקות: 127, 128
3. **גבול התכנית:**
 כמסומן בקו כחול בתשריט
4. **שטח התכנית:**
 10.714 דונם
5. **בעלי הקרקע:**
 מגדל חברה לביטוח בע"מ,
 רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה טלפון 03-9168612
 מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ
 רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה טלפון 03-9168612

6. **יוזם התכנית:**
 מגדל חברה לביטוח בע"מ,
 רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה טלפון 03-9168612
 מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ
 רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה טלפון 03-9168612

7. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' רצ/4/168/1
 שינוי לתכנית: מתאר רצ/4/168

8. עורך התכנית: אדריכל דן דרין, רח' רדינג 20, תל אביב טל.: 0523.440.690
פקס: 03.7440077
9. תאריך: 15.7.2009
10. מסמכי התכנית:
א. תשריט בקנה מידה 1:500
ב. הוראות התוכנית ובהן 7 עמודים.
ג. נספח תנועה - הוכן על ידי משרד מ.ת.ן - מערכות תעבורה 97 בע"מ, בית הילל 20 ת"א.
11. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצוין בתשריט.
12. מטרות התכנית:
א. איחוד חלקות בהסכמת בעלים
ב. קביעת זכויות הבניה עד 180% משטח המגרש לשטחים עיקריים והגדרת מגבלות בניה.
ג. שינוי ייעוד מתעשייה למגרש מיוחד.
ד. קביעת זיקת הנאה לציבור, במגרש, לאורך רחוב סחרוב ורחוב גינצבורג.
13. הוראות התכנית
1. התכליות והשימושים המותרים במגרש - מגרש מיוחד:
א. מסחר
יותרו עסקי מסחר קמעונאי ופיננסי לסוגיו, אך למעט:
א. חנויות לממכר ירקות ופירות;
ב. חנויות לממכר מזון, בשר ודגים (תותר חנות כל-בו של רשת שווק או מעדנייה).
ג. לא יותרו עסקים הכרוכים בטיגון מזון מוכן, כגון פלפל, שווארמה וכו'. יותרו עסקי מזון לצריכה במקום באגף מזון ייעודי הכולל פתרון איכות הסביבה למטרדי רעש וריח באישור אגף איכות הסביבה;
ד. לא תותר הוצאת סחורות מעבר לתחום החנות אל השטחים הציבוריים, המעברים וכו'.
ה. לא יותרו מועדוני קלפים, ביליארד, סנוקר ומכוני עיסוי במבנה בכללותו.
ו. יותרו בתי קפה בקומות המסחר ובאגף המזון.
ז. לא יותרו עסקים ששטחם קטן מ-10 מ"ר.
ח. יותרו אולמות תצוגה.
ט. יותרו הקמת אולמות לטכסים ושמחות בתנאי אישור אגף איכות הסביבה ותקני חניה.
ב. משרדים
בקומות המשרדים יותרו: מכללות; תעשייה עתירת ידע; משרדים; מוסדות ציבור.
- ה/סייג המוסד - יתרון
- כ"ט ת"ש - 2009 - אגף

2. זכויות בניה מצב קיים על-פי תב"ע רצ/4/168

ייעוד	תעשייה
אחוזי בניה	120%
גובה - מספר קומות	3 קומות

3. זכויות ומגבלות בניה על פי הטבלה.

שטח המגרש הוא 10,714 מ"ר. זכויות הבניה יהיו עד 19,285 מ"ר (לפי 180% משטח המגרש) לשטחים עיקריים. תותר המרת שטחי מסחר-לתעשיות עתירות ידע, משרדים, אולמות, מועדונים, וכו', כמפורט בסעיף 13.1 לעיל.

א. טבלת חלוקת זכויות הבניה במבנה

שטח המגרש, נושא זכויות הבניה = 10,714 מ"ר

מפלסים	שימושים	תת-קרקעי				על קרקעי				סך הכול
		שטח עיקרי		שטח שרות*		שטח עיקרי		שטח שרות*		
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
מפלס רחוב גינזבורג	מסחר חניה אחסנה אחרים	2,500	23	2,625						
סך הכול		2,500	23	3,925	36	6,425				
מפלס רחוב סחרוב	מסחר אחסנה אחרים			4,425		800		1,200		
סך הכול				4,425	41	2,000	19	6,425		
גג הקומות המסחריות	משרד/מועדון אחסנה אחרים			300		80		305		
סך הכול				300	3	385	4	685		
14 קומות טיפוסיות**	משרדים אחסנה אחרים			12,060		750		3,250		
סך הכול				12,060	112	4,000	37	16,060		
גג עליון טכניים	מתקנים טכניים					200		200		
כל המבנה		2,500	23.33	3,925	36	6,585	61	29,795		

* שטחי השירות כוללים: חניה, מבואות, מעברים, מדרגות, ממ"קים, חדרים טכניים ואחסנה

** שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 1,300 מ"ר שטח עיקרי.

4. חניה

א. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0-0. המרתפים ישמשו בראש ובראשונה לחניה

והיתרה למחסנים, ממ"קים, חדרי מכונות, מעברים, מדרגות, רמפות לרכב, מתקנים הנדסיים וכו'. המחסנים הם לאחסון בלבד, ולא תותר בהם מכירה. שכבת כיסוי הקרקע מעל תקרת המרתף, במרווח בין קו הבניין לקו המגרש, תהיה לפחות 1.0 מ', להבטחת מעבר תשתיות, באישור מהנדס העיר, אגף תו"ת והיחידה לאדריכלות נוף.

ב. תותר בניית רמפות יורדות לכלי רכב בקו בנין 0-

ג. תנאי לתכנית בניין ערים מפורטת יהיה מתן פתרון מלא לתקן החניה בהתאם לתקן התקף באותו מועד ולהוראות תכנית זו ובהתאם לשימושים המבוקשים - הכול 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, ותקני החניה לכל השימושים יפתרו בגבולות המגרש. ניתן יהיה לבנות עד 4 קומות מרתפי חניה.

5. קווי הבניין

קווי הבניין לשתי הקומות המסחריות יהיו 5 מטרים כלפי חלקות 126 ו-129, וכלפי הרחובות סחרוב וגינזבורג. קווי הבניין למגדל יגדלו, מעבר ל-5 המטרים, ב-1 מטר לכל קומת משרדים כלפי חלקות 126 ו-129. כלפי הרחובות סחרוב וגינזבורג קווי מגדל המשרדים יהיו 5 מטרים.

6. גובה הבניין

גובה הבניין לא יעלה על 105.30 מ' מעל פני הים, כולל אנטנות ומתקנים טכניים. גובה מעקה בנוי מעל תקרת קומת משרדים אחרונה יהיה עד 103.30 מ' מעל פני הים.

7. גינון ופיתוח

20% משטח המגרש, במפלס אחד או יותר, ייועדו לגינון. 8% מהגינון יהיה ברצועות לאורך חזיתות המבנה לרחובות סחרוב וגינזבורג, באישור היחידה לאדריכלות נוף. תכנון הגינון במשטח החניה על גג המבנה יהיה באישור היחידה לאדריכלות נוף.

14. תשתיות

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות על פי תכנית רצ/1/ח'. תחנת הטרנספורמציה במידה ותידרש, תהיה משולבת במבנה, באישור חברת החשמל.

15. 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. יוגש תסקיר השפעה על הסביבה למנהל לטיפול איכות הסביבה שיכלול את דרכי הטיפול ברעש, זיהום אויר, שפכים תעשייתיים, פסולת מוצקה ופסולת מסוכנת.

1. מזהמי אוויר

יוגשו פתרונות של מתקנים מרכזיים לטיפול במזהמי אוויר ממטבחים של בתי אוכל, שיוקמו במסגרת הפרויקט.

2. מיזוג אוויר

פתרון שיטת מיזוג אויר יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, ישולב בעיצוב החזיתות, ויאושר על ידי מהנדס העיר.

3. שפכים

- א. תובטח קליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסיבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים במגרש בטרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת שלן חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- ה. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

4. חומרים מסוכנים

חל איסור מוחלט להקים עסקים המחזיקים חומרים מסוכנים ו/או רעילים.

5. אנרגיה ואיכות הסביבה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון גז, חשמל ואנרגיה סולרית בלבד ושימוש בסולר לגנרטורי חירום.

6. רעש

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

7. פסולת

- א. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית רשל"צ.
- ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים הציבוריים.
- ד. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכול בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- ה. בפסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאתר רמת-חובב.

שירותי כבאות

16.

רשמי
מנהל
077-2000000

1. לכל מגדל יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה, בשתי חזיתות, במידות 8X14 מ', במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד, באישור איגוד ערים - אזור רשל"צ.
2. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס של 30 טון [טון לצמד סרנים].

- ?לדג ג'לג' האסר.

17. עיצוב אדריכלי - חומרי גמר חזיתות

1. המבנה יצופה בחומרי גמר קשיחים, כגון: אבן, קרמיקה אלומיניום, וכו', באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.
2. השילוט יהיה משולב ארכיטקטונית במבנה. לא יותר שילוט מודבק על חזיתות או מותקן על גבי קונסטרוקציה פלדה. מיקום, סוג וגודל השילוט, יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
- 3.

18. תנאי להיתר

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מתחם.
2. אישור תכנית בנין ערים מפורטת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
3. אישור תכנית בנין ערים מפורטת מותנה באישור שירותי כבאות.
4. הגשת תשריט לצורכי רישום, כולל זיקת ההנאה לציבור.
5. במסגרת הזכויות הקיימות, במידה ומערך השימושים ישתנה, תותאם טבלת החניה בהתאם, על פי התקן התקף בזמן השינוי ובאישור מהנדס העיר.
6. אשור תסקיר השפעה על הסביבה על ידי המנהל לטיפול איכות הסביבה
7. אישור תכנית פיתוח, גיבון והשקיה.
8. אישור תנאי איכות הסביבה על פי המפורט לעיל.
9. אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי.
10. הסדרת הכניסה לחניון הפרויקט מרחוב גינבורג.
11. אישור מתקן לטרנספורמציה על ידי המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.
12. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
 - 12.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
 - 12.2 הגבלות בניה בגין גובה – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי של המגנל"ה, על פי הוראות תמ"א 2/4.
 - 12.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"צ 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".
 - 12.4 תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

19. תנאי לאכלוס

- תוקם חברת אחזקה על ידי היזם ועל חשבונו אשר תנהל ותתחזק את המבנה, המערכות, שטחי החנייה בבניין וכדומה.

20. היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. ביצוע

הפרויקט יבוצע ויושלם תוך 15 שנים מאישור התכנית.

22. יחס התוכנית לתוכניות תקפות

תוכנית זו מבטלת את תוכנית רצ/מק/168/4/15 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4948 מיום 7.11.2001.

23. חתימות:

יוזם התכנית: מגדל חברה לביטוח בע"מ, רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה

~~מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ~~


~~מגדל חברה לביטוח בע"מ~~

בעל הקרקע: מגדל חברה לביטוח בע"מ, רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, רחוב אריה אפעל 4, קריית אריה, פתח תקווה

~~מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ~~

~~מגדל חברה לביטוח בע"מ~~

עורך התכנית: אדריכל דן דרין, רח' רדינג 20, תל אביב



הועדה המקומית לתכנון ולבניה: