

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1



נבדק וניתן להפקיד/לאשר

22.7.12 חלטה הועדה המחוזית להחליטה ביום 22.7.12  
אוריאל אוריאל

מכתב המחוץ  
לנוכחות מ"ר מ"כ

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/168/75

משרד הפנים
מחוז מרכז
20-05-2015
נתקבל
תיק מס'

מתחם "על האיילון" מערב ראשל"צ

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

אישורים

הפקדה	

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
 ועדה מקומית לבניה ראשונית  
 יבנית מפורטת  
 איורה מפתח  
 22/7/12 תחום תיק  
 14/1/14

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז המרכז          הוועדה המחוזית החליטה ביום:          כ.ב. 28.7.12 (כ"ג/168/75)          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית 27.7.2015</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוגשת מהווה השלמה והגדלה של מתחם מיוחד לתעסוקה - מסחר, תעשייה ומלאכה ותעשייה עתירת ידע, באזור תעשייה במערב ראשלי"צ, בדגש של תעשיית עתירת ידע ותקשורת. המיתחם יהווה סמל ונקודת ציון באיילון-דרום, לאזור התעשייה המערבי של ראשלי"צ וכשער כניסה לעיר מכיוון כביש 20 ו-431, וישען גם על נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית (רכבת, רכבת קלה).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מתחם "על האיילון" מערב ראשל"צ	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
רצ/168/7/5	מספר התוכנית		
53.848 דונם		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
29.03.15	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	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 177.400  
קואורדינטה Y 655.200

1.5.2 תיאור מקום מתחם הגובל בצידו המערבי באיילון דרום, בצידו הדרומי בשד' משה דיין, בצידו הצפוני ברחובות לח"י, ההגנה והאצ"ל, ומגיע בצידו המזרחי עד רח' לישנסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון  
שכונה אזור תעשייה מערבי  
רחוב עליית הנוער, אצ"ל, לח"י, ההגנה.  
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	151, 153, 147
3947	מוסדר	חלק מהגוש	56	50

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
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/6/92	4019	תכנית זו משנה רק את ההוראות ל"מגרש מיוחד" בחלקה 56. קו הבניין כלפי דרך 972 ("נתיבי איילון") והרכבת- יישאר בתוקפו.	שינוי	רצ/168/2/5
22.6.95	4315	קביעת חניון בחלקה 147	כפיפות	רצ/1/2/2/10
18.9.80	2658	הוספת תוואי דרך חדשה לחיבור ל"נתיבי איילון"	שינוי	רצ/168/6
11.5.67	1358	שינוי סיווג המגרש מ"תעשייה" לתעסוקה ומסחר	שינוי	רצ/168/א
31.1.83	2888	הוראות ל"איחוד וחלוקה" באזור התעשייה	שינוי	רצ/168/6/א
17.7.01	5003	הוספת יעוד שצ"פ	שינוי	רצ/168/4/6
9.3.04	5280		כפיפות	רצ/1/1/1-יג- שטחי שרות
23.4.02	5068		כפיפות	רצ/מק/168/ 6/5
23.1.00	4845		כפיפות	תמ"א 3 תיקון 44
15.10.98	4687		כפיפות	תמ"א 23 תיקון 9
		עפ"י סעיף 15.1 בהוראות התכנית, קווי בניין מאושרים בתכניות מפורטת- יישארו בתוקפם.	כפיפות	תמ"א 4/23/א
20.5.97	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א 2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי צפירי גנני, פלג אדריכלים	29.03.15	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי צפירי גנני, פלג אדריכלים	29.03.15	1	ל"ר	1 : 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי צפירי גנני, פלג אדריכלים	29.03.15	1	ל"ר	1 : 500	מנחה	נספח בינוי
		הנדסה בע"מ	29.03.15	1	ל"ר	1 : 1250	מנחה	נספח תנועה

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



## 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
לי"ר	לא רלוונטי
ת.ע.י.	תעשייה עתירת ידע
תעשייה עירונית נקיה	תעשייה שאינה פולטת מזהמים לסביבה.

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

הגדלת זכויות הבניה במגרש המסווג כ "מגרש מיוחד" ב- 41,650 מ"ר שטחים עיקריים ו- 49,600 שטחי שרות נוסף על הקיים, לשם הקמת בניין לתעשייה עתירת ידע, תעשייה עירונית נקיה ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה בחלקה 56 בגוש 3947 של 41,650 מ"ר שטח עיקרי ו- 49,600 מ"ר שטחי שירותים לשימוש של תעשיות עתירות ידע, תעשייה עירונית נקיה ומשרדים. תוספת זכויות הבניה תהייה בשני מגדלים מעל שתי קומות חניה, הכל מעל בניין קיים למסחר ותעשייה.
- קביעת תוואי דרך המקשרת בין רחוב לח"י ורחוב עלית הנוער, לשיפור מערך התנועה באזור.
- שינוי יעוד ממגרש מיוחד למגרש למסחר ותעסוקה.
- שינוי ייעוד מ "מגרש מיוחד" וממגרש ל "תעשייה" ל"דרך מוצעת".
- שינוי ייעוד מ "שטח ציבורי פתוח" לחניון, לשם תוספת חניה ציבורית.
- קביעת קווי בניה חדשים עפ"י הבינוי המוצע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 53.848 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
1) עפ"י פירוט בטבלה סעיפים 5.1, 5.2. כולל שטח עיקרי שמתחת לכניסה הקובעת.	9,142		ללא שינוי	9,142	מ"ר	מסחר
	58,716 (הערה 1)		+ 41,650 השטח העיקרי הנוסף, מעל לכניסה הקובעת.	17,066	מ"ר	תעסוקה (תעשייה, מלאכה ומשרדים)



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ותעסוקה	100	
דרך מוצעת	200	
חניון עם הנחיות מיוחדות	301, 300	
שטח ציבורי פתוח	400	
דרך מאושרת	500	

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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	בניין הקיים - התחנות: עפ"י התכניות המאושרות, לרבות מסחר לסוגיו, אולמות תצוגה ומכירה, בתי מלאכה לרבות בית דפוס, בתי קולנוע ובתי שעשועים.
ב.	בתוספת הבניה המוצעת - הבניין העליון: תעשיות עתירות ידע, תעסוקה עירונית שאינה גורמת למטרדים, משרדים למינהם ושרותים נלווים.
4.1:2	הוראות
א.	שימושים קיימים בבניין (התחנות) הוראות תכנית זו יחולו על בניה חדשה ואינן באות לשנות את השימושים וזכויות בניה המותרות עפ"י רצ/168/2/5 ואלו קיימות בפועל בבניין. ניתן יהיה לשנות את תמהיל השימושים המותר עפ"י התכנית התקפה, מבלי לשנות את סה"כ השטחים העיקריים. שינוי כזה מחייב עדכון מאזן חניה ואישור ועדה מקומית.
ב.	היקף שטחי המסחר בבניין סה"כ היקף השימוש המסחרי בבניין יהיה בהתאם להיתר הבנייה המאושר - 9,142 מ"ר. תוספת לשטח המסחרי המאושר תהווה "סטייה ניכרת".
ג.	בינוי ניתן יהיה לחבר בין המגדלים המוצעים בחיבור מלא או חלקי.
ד.	אקוסטיקה 1. היתרי בניה בתחום מר"מ 1 כהגדרתו בתמ"א 2/4 יינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית. הבניה האקוסטית תבוצע עפ"י נספח א-2 לתמ"א 2/4. 2. אישור חיבור לתשתיות יהיה בתנאי אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבניה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי.

4.2 שם ייעוד: חניון	
4.2.1	שימושים
א.	חניה ציבורית משולבת בגינן לצורך חניון לבאי אזור התעשייה, עפ"י הוראות תכנית רצ/168/6. החניה העילית תהייה חניית מטע – עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות.
ב.	תשתיות הנדסיות עפ"י אישור מהנדס העיר.
4.2.2	הוראות
א.	פיתוח השטח
ב.	מתן עדיפות למשתמשי הרכבת
	השטח ישמש לחניה ציבורית מגוננת, עפ"י הנחיות מח' הגנים בעירייה. מדיניות ההפעלה של החניה הציבורית תינתן עדיפות למשתמשי הרכבת.

4.3 שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.3.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות הנדסיות וכד', כאמור בתכנית המתאר של ראשון לציון ובאישור מהנדס העיר.
4.3.2	הוראות
א	מעבר צנרת תת קרקעית
ב	מעבר להולכי רגל
	בקטע דרך מס' 2, בחלקים שמתוך חלקות 56, 153 יותר השימוש: (1) למעבר תת-קרקעי של קווי מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים של המגרש חל' 56 (ת"ש 100) ולגישה להתקנתם ותחזוקתם, ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת בעלי חל' 56 (ת"ש 100). (2) להתקנת שילוט הפניה לחל' 56 (ת"ש 100) ולכניסות לחניון ולמשק, בתנאי אישור ועדת שילוט של עיריית ראש"צ, וע"פ חוקי העזר העירוניים
	ינתן מעבר להולכי רגל מהחניות הציבוריות שבתחום התכנית (תאי שטח 300, 301) אל הרכבת.

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים
א.	גינן ונוי.
4.2.2	הוראות
א.	פיתוח השטח
	השטח ישמש לגינן ולתשתיות הנדסיות, עפ"י הנחיות מח' הגנים בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
5	5	בתשריט	2	120 מ' (הערה 2) 30 (הערה 1)	85%	לי"ר	לי"ר	721.6	150,101 מ"ר	שטחי שטח שלא לתנינים - 61,178 מ"ר עפ"י הפירוט כלחלן: <b>בבנין הקיים:</b> שטחי שטח שלא לתנינים - 20,578 כליסה, ק. ביניים, קומות, א. ב, ובג. <b>בבנין החדש:</b> שטחי שטח - שאינם חנוניים - 11,000 מ"ר לתנינים בבנין החדש - 29,600 מ"ר. סה"כ שטחי שטח - 40,600 מ"ר. שטחי שטח - 41,650 מ"ר. סה"כ עיקרי = 62,874 מ"ר.	20.876	100	מסחר ותעסוקה

**הערות:**  
 1. עפ"י החלוקה כלהלן: בבנין הקיים: קומת כניסה + קומת ביניים + 2 קומות, סה"כ 4 קומות. בבנין החדש: 2 סיפוני חניה חדשים מעל גג חניה של המבנה הקיים + ק. ביניים + 21 קומות למשרדים ות.ע.י. + 2 קומות טכניות = 30 קומות.

2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שרות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עוררנים ומנופים בזמן הבניה הוא 180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
3. קווי בניין לדרכים המקיפות התכנית יהיו 5.0-0.0 מ', עפ"י המסומן בתשריט.
4. קו מגבלות הבנייה כלפי מערב יהיה 75.0 מ' מציד דרך "עתבי אילון" ומצד הרכבת, כמסומן בתשריט.

## 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

הנתונים הם עפ"י הוראות תכנית רצ/168/7/5 והיתר הבניה שניתן

עוד	מס' חלקה	גודל מגרש (זונם)	שטחי בניה - מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה	מתחת לכניסה	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות						מתחת לכניסה (הערה 1)	עיקרי שרות	מטח לכניסה	קדמי ימני
אזור מיוחד	3	21.880 דונם	21,224	20,578	4,984	67,852 מ"ר	416.2	לי"ר	לי"ר	85%	12 מ'	3	0/5	5	5

הערה: 1. עפ"י היתר הבניה שניתן.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאים להיתר לביצוע הדרכים**
- (1) הגשת תכניות פיתוח לקטעי הדרך בקני"מ 250:1 שתכלולנה מערכות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון וכל יתר התשתיות הדרושות.
- (2) אישור מהנדס העיר לתכניות הפיתוח.
- (3) תכנון מערך שבילי אופניים וחנייה לאופנועים ואופניים.
- ב. בניה משמרת מים**
1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד בשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. היתר בניה יוצא רק לאחר מילוי התנאים הבאים:
- 3.1 שטחי החילחול יהיו בחלקים הדרומיים או המזרחיים של התכנית, באזורים שאינם צמודים לאזור התעשייה.
- 3.2 תופעל תכנית לניטור ובקרה של איכות מי הנגר העילי. במידה ויתברר כי הם מזוהמים, ינקטו הפעולות המתאימות למניעת זיהום (ביקוי מגרש תניה לקראת החורף וכו').
- 3.3 תוקם ותופעל תכנית לניטור השפעת התכנית על איכות מי התהום. התכנית תבוסס על הקידוחים מי תהום אשר יאושרו על ידי רשות המים בטרם ביצועם.
- ג. תיאום עם רכבת ישראל לעניין מעבר הולכי רגל**
- היתר בניה יוצא רק לאחר תיאום עם רכבת ישראל לעניין מעבר הולכי רגל מחניון הרכבת (חניון משה דיין) אל תחום התכנית.
- ד. לא ינתן היתר בניה ו/או איכלוס ושימוש במגרש מסחר ותעסוקה (ת"ש 100) למבנה העליון (החלק החדש) אלא לאחר מילוי דרישות אגף איכות הסביבה ואגף תו"ת בעיריית ראשלי"צ.**

**6.2. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון**

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון (165 מ' מעל פני הים).
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א (כ-15 מ' מתחת סף גובה מירבי).
4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהא אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהא קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 כהגדרתו בתמ"א 2/4. היתרי בניה בתחום מר"מ 1 יינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית. הבניה האקוסטית תבוצע עפ"י נספח א-2 לתמ"א 2/4.

**6.3. תנועה וחניה**

- א. בצומת רחובות עלית הנוער – וההגנה יותקן רמזור עפ"י הצדקים תנועתיים ובתאום גורמי התנועה המוסמכים, אשר יהיה מחובר ב"גל ירוק" ליתר הרמזורים בציר אצ"ל – עלית הנוער (חלקת "טעם ישראל" – הגובלת בתכנית), עפ"י תוכנית תחבורתית שתאושר ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- ב. תקן החניה לבניה הנוספת, עפ"י תכנית זו, יהיה לכל היותר- 125 : 1.
- תוספת חניה לבניה החדשה, מעבר לתקן זה, תהווה סטיה ניכרת.
- ג. תכנון מערך שבילי אופניים וחנייה לאופנועים ואופניים יהיה תנאי להיתר בניה.
- ד. החניונים בתחומי התכנית יתוכננו על פי הדרישות לחניית רכב מונע בגז.

6.4 שמירה על איכות סביבה – למגרש "מסחר ותעסוקה" (ת"ש 100)	
<b>איכות אויר וחומ"ס</b>	<p>א. תקני הפליטה הנדרשים הם תקנים לאזור רגיש.          ב. חל איסור על שימוש באמוניה בתחום התכנית.          ג. ניתן יהיה לפתוח החלונות בכל חדרי המבנה.          ד. כל הפליטות בתחומי התכנית תצאנה באמצעות ארובות הגבוהות ב- 3 מ' מעל גג כל מבנה במגרש סמוך בטווח של 20 מ'.          ה. יעשה טיפול במניעת פליטות אויר וריחות:</p> <p>1. תוכן תשתית למערכות טיפול והולכה של פליטות אויר וריחות, לרבות בית דפוס ובתי אוכל, כך שימנעו מטרדי אויר וריח בתחום התכנית.          2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהווה אישור התשתיות המוצעות למערכות טיפול והולכה של פליטות אויר וריחות על ידי היח"ס.          3. אישור היח"ס על ביצוע התשתיות לשיעור רצונה יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
<b>תחבורה</b>	<p>כתנאי למתן היתר בניה יוגש נספח תחבורה שיכלול תכנון מערך שבילי אופניים, תכנון מקומות חניה נגישים לאופנועים ואופניים, תכנון מעבר נגיש להולכי רגל לתחנת הרכבת והקצאת מפרצים להורדת ואיסוף נוסעים/שליחויות.</p>
<b>בינוי</b>	<p>בבקשה להיתר בניה תידרש הקמת מקלחות לנשים ולגברים בצמוד לחדרי השרותים בכל קומה.</p>
<b>אקוסטיקה</b>	<p>א. מבנה המעטפת בבניה החדשה המוצעת בתכנית יעמוד בדרישות הפחתת רעש מטוסים, בהתאם לתמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון, והן להפחתת רעש התחבורה מנתיבי איילון.          ב. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות להפחתת רעש מפעולת מערכות הנדסיות וחניות פתוחות בשני מפלסי החניון העיליים (12.00 + ומעלה) לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.          ג. ניתן יהיה לפתוח פתחים בחניה הפתוחה בשני מפלסי החניון העליון (12.00 ומעלה) גם לכיוון דרום, מותנה בכך שאין מערכות אוורור מאולצות בהם ומערכות רועשות אחרות.          ד. לא תותקנה מערכות הנדסיות לכיוון דרום.          ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הפתרונות ע"י היח"ס.</p>
<b>עבודות הקמה ופיתוח</b>	<p>א. תנאים להיתר לביצוע הדרכים          (1) הגשת תכניות פיתוח לקטעי הדרך בקני"מ 250:1 שתכלולנה מערכות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון וכל יתר התשתיות הדרושות.          (2) אישור מהנדס העיר לתכניות הפיתוח.          (3) תכנון מערך שבילי אופניים וחנייה לאופנועים ואופניים.          ב. לא ניתן היתר בניה ו/או איכלוס ושימוש במגרש מסחר ותעסוקה (ת"ש 100) למבנה העליון (החלק החדש) אלא לאחר מילוי דרישות אגף איכות הסביבה ואגף תו"ת בעיריית ראשלי"צ.          ב. פינוי פסולת בניין          בשלב היתר הבניה יוגש נספח פסולת שיכלול:</p> <p>1. הערכה כללית עבור עבודות הבניה והפיתוח המתוכננות וכן ניצול של פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות.          2. הוראה כי פסולת הבניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה עפ"י החוק.          3. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.          4. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות ליח"ס קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי עפר לאתר מורשה כנדרש.</p>
<b>טיפול בפסולת</b>	<p>א. יש לתאם ולאשר באגף איכות הסביבה והתברואה פתרונות לטיפול באשפה, מניעת זיהום אויר רעש וכד'.</p>

<p>ב. איסוף אשפה בתחום המגדלים יתבצע ע"י חברת הניהול ובאחריותה.  ג. סוגי הציוד לטיפול באשפה בתחום הפרויקט ייקבעו בשלב האישורים לקראת היתר בניה.  ד. הבקשה להיתר בניה תכלול הנחיות לטיפול בפסולת באופן שימנע מטרדי ריח ומפגעים ועל פי עקרונות הקיימים (הפחתה, הפרדה ומיחזור) והקמת מתקני האצירה הדרושים לטיפול בפסולת אלה.  ה. אישור יח"ס לפתרונות המוצעים לטיפול בפסולת על פי עקרונות הקיימים יהווה תנאי למתן היתר בניה.  ו. אישור יח"ס כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונה יהווה תנאי למתן טופס 4.</p>	
<p>א. כל השפכים התעשייתיים בעלי עומס אורגני מפעילות בתי אוכל למיניהם יופנו, בהתייעצות עם מתכנני המתקן, לטיפול במתקן קדם טיפול שפכים מרכזי.  ב. במידה ויווצרו בתחום העסקים שפכים הדורשים טיפול נוסף לזה הקיים במקום, יוגשו הפתרונות המוצעים לאגף איכות הסביבה בטרם בניית המתקנים.  ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יח"ס לפתרונות המוצעים לטיפול בשפכים הנובעים מהפעילות העסקית בתחום התכנית.</p>	<b>טיפול בשפכים</b>
<p>החלקים הפנויים של המגרש המיועדים לכך יהיו מגוננים. גינון מעל תקרות מרתפים ו/או גגות יקבל שכבת מצע בעומק 60 ס"מ לכל הפחות.  יותר שימוש באדניות מוגבהות לצורך נטיעת עצים.</p>	<b>גינון</b>
<p>הבניין ייבנה עפ"י עקרונות רבים ככול האפשר בהתבסס על "בנייה ירוקה" עפ"י ת"י 5281.</p>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>על גבי המבנה ניתן יהיה להקים מתקן תאים פוטו וולטאים לשם אספקת חשמל מאנרגיית השמש.</p>	<b>אנרגיה וניצול שטח הגג</b>
<p>תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.</p>	<b>תשתיות</b>
<p>הקמת מתקני קרינה ואנטנות סולאריות יהיו לאחר תיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<b>מתקני קרינה ואנטנות סולאריות</b>

**6.5 הנחיות בטיחות**

<p>א. לבנין תותקן רחבת היערכות לרכב כיבוי, כמפורט בתקנות התכנון והבניה התוספת השניה סעיף 7.00.03. במידת הצורך וע"פ הנדרש בתקנה הנ"ל תותקן רחבת היערכות נוספת לכל בנין. מיזות כל רחבה (אורך ורוחב) תהייה ע"פ התקינה הנ"ל או ע"פ הוראות מפקח כבאות ראשי, כפי שיקבע על ידו מעת לעת. הוצאת היתר מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.  ב. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי כבאות יתוכננו למעמס 36 טון או לחילופין 21 טון לצמד סרנים.  ג. תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית במים ספרינקלרים בכל שטחי המבנה. לצורך כך יבנה מאגר מים וחדר משאבות כיבוי אש.  ד. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשילוב עם מערכת הספרינקלרים בשטחים הציבוריים, פרוזורים וחללים טכניים.  ה. תותקן מערכת כריזת חירום שתכסה את כל שטחי הפרויקט.  ו. תותקן מערכת "טלפון כבאים" במגדלי המשרדים בהתאם לתקן.  ז. איזור לובי המעליות במגדל ובקומות החניון יופרדו מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.  ח. ייעשו סידורי שליטה בעשן בכל מפלס קומתי בהתאמה לתקן.  ט. תותקן מערכת "על לחץ" בחללי חדרי מדרגות מוגנים המשרתים את מגדל המשרדים.  י. מערכת אספקת גז בישול (גפ"מ) תתאים לת"י 158 ובכלל זה מיקום צובר הגז.  יא. במבואת הכניסה לאיזור המסחרי ולובי הכניסה למגדל המשרדים תותקן עמדת פיקוד כבאים שתכיל את כל פעילות החירום של הבנין.</p>
--

**6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.7 הפקעה ורישום**

א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית ראשון-לציון ללא תמורה.

**6.8 "זיקת הנאה"**

א. תירשם זיקת הנאה בקטע דרך 2 (שבין ת"ש 100 ו- וחלי 153 בגוש 3946), לטובת בעלי ת"ש 100 לצורך תחזוקת קווי תשתית ומערכות תת-קרקעיות.

**6.9 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**6.10 עתיקות**

על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.

- א. 1. 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.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.



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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנה מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית ראש"צ			מגיש התוכנית
		עיריית ראש"צ ב.ר.א.פ. ייזום פרויקטים בע"מ			בעלי עניין בקרקע
		ג'מוויו אל.טי.די ואחרים (ע"י לגובה נכסים בע"מ)			
88-2.15		ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים (1997) בע"מ	050080191	אדר' צפריר גנני בשיתוף יעקב מאור-מתכנן ערים	עורך התכנית

ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים (1997) בע"מ