

<p><b>משרד הפנים</b>  <b>מחוז מרכז</b></p> <p>19. 03. 2013</p> <p>נתקבל  תיק מס'</p>
--

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מפורטת מס' רצ 1/85/1 מתחם "ראשונים"

שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/85/1

ושינוי לתכנית מתאר ומפורטת מח/147

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
**משרד הפנים - מחוז המרכז**  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
1/85/1/32 25.11.12  
**לאשר את התכנית**

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ה. ס. ה. 10.6.13  
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

קניית השלום השקעות בע"מ, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב טל. 03-6081300

**בעלי הקרקע:**

קניית השלום השקעות בע"מ, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב 03-6081300

**יוזם התכנית:**

אמיר מן – עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' יגאל אלון 67, תל-

**עורך התכנית:**

אביב 67443

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מפורטת מס' רצ 1/85/1 מתחם "ראשונים"

שינוי לתוכנית מתאר רצ/1/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/85/1

ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מח/147

1. כללי:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רצ 1/85/1 מתחם "ראשונים" – שינוי לתכנית רצ/1/1 ותכנית מפורטת מס' רצ/85/1 ושינוי לתכנית מח/147.

1.2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- 17 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית" - מחייב.
- תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 – מחייב.
- נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 אך מחייב לגבי קווי בניין, גובה מקסימלי, אופי בינוי והקמת מבנה משרדים אחד.
- נספח תנועה וחנייה מחייב בקנ"מ 1:1000.
- חו"ד סביבתית מנחה.
- נספח פיתוח (נוף) מנחה בקנ"מ 1:500.
- נספח תחבורה ציבורית מנחה.
- נספח ביוב מנחה: גיליון תוכנית כללית בקנ"מ 1:1250 וגיליון התכים טיפוסיים בקנ"מ 1:625.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 מקום התכנית:

- מחוז: המרכז.
- נפה: רחובות.
- מקום: ראשון לציון.
- גבולות: בדרום - גבול דרך מס' 431.
- במערב: גבול דרך מס' 412.
- בצפון: גבול "שדרות ניס" המועתק צפונה.

**1.5 גושים וחלקות :**

גוש : 3925.

חלקי חלקות : 13, 467.

**1.6 שטח התכנית :**

30.490 דונם.

**1.7 בעלי הקרקע :**

קניית השלום השקעות בע"מ

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב טל' 03-6081300

**1.8 יוזם התכנית :**

קניית השלום השקעות בע"מ

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב טל' 03-6081300

**1.9 עורך התכנית :**

אמיר מן – עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

67443, מס' רישיון 73630, 23076

**1.10 יחס לתכניות מאושרות :**

על תכנית זו יחולו הוראותיהן של תכניות רצ/1, רצ/1/85, מח/147 בכל מקרה של

סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכניות מקומיות מאושרות, תכרענה הוראות

תכנית זו.

**1.11 מטרת התכנית :**

1.11.1 קביעת שטחי מסחר ומשרדים בסמוך לתחנת רכבת קיימת.

1.11.2 קביעת דרכי גישה ושטח מסוף לאוטובוסים.

1.11.3 קביעת אזורי חנייה מתחת לחלק מהמתחם, כולל שטחי חנייה נפרדים

לשירות תחנת רכבת.

1.11.4 קביעת הוראות בניה, קווי בניין וזכויות בנייה.

1.11.5 קביעת שלבי ביצוע.

- 1.11.6 ביטול באר קיימת.
- 1.11.7 קביעת מגרשים וזכויות מעבר.
- 1.11.8 קביעת מעבר עילי להולכי רגל.
- 1.11.9 קביעת מעבר תת-קרקעי להולכי רגל לאזור תחנת רכבת.
- 1.11.10 הקלה בקווי בניין מכביש מס' 431, מכביש מס' 412 ובקו בנין של הרכבת.

## 2. רשימת תכליות והנחיות בניה לאזור משולב: מסחר, משרדים וחניונים

### 2.1.1 כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, מרושת בקווים בצבע אדום, עפ"י התשריט מיועד לשטחי מסחר, משרדים, וחניונים.

### 2.1.2 תכליות וחלוקת השטחים בין המפלסים השונים

התכליות המותרות יהיו מסחר, משרדים וחניה עפ"י החלוקה כדלקמן:

(א) 4 קומות מרתפי חניה המיועדים לחניה לצורכי הפרוייקט ולצורכי חנה וסע לשרות נוסעי הרכבת בתחנת 'ראשונים' (להלן – "הרכבת").

(ב) קומת הקרקע תיועד ל:

(1) שטח עיקרי של 3,500 – 4,000 מ"ר ייועד למטרות כמפורט בסעיף ג' ו/או ד' שלהלן ויהווה חלק מסה"כ השטח כמפורט בסעיף ג' ו/או ד' שלהלן ובתנאי שסה"כ שטחי המסחר בשלושת המפלסים לא יעלה על 12,500 מ"ר שטחים עיקריים.

(2) מרכז תחבורתי – מתח"ם – כניסות ויציאות לחניונים ציבוריים וחניון חנה וסע לשרות נוסעי הרכבת בהיקף של לפחות 600 מקומות חניה הכוללים רכב דו גלגלי במפלס הקרקע, שירותים טכניים והנדסיים, מעברים לציבור, מבואות למבני המסחר והמשרדים, רמפות, שטחי תפעול, פריקה וטעינה, (מבלי לפגוע בתקן החנייה) מסוף אוטובוסים לרבות, דרכי גישה לאוטובוסים, לרכב שרות, לרכב חירום ולרכב פרטי, שטחי תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, עפ"י נספח התנועה והחנייה המחייב.

(ג) שתי הקומות שמעל קומת הקרקע אך למעט שטחי מבנה המשרדים האמורים בסעיף ד' להלן מיועדות למסחר בשטח עיקרי של עד 12,500 מ"ר (כולל שטח המסחר בקומת הקרקע התחתונה) הכולל חנויות

מסוגים שונים, מסעדות, בתי קפה, מסעדות מזון מהיר, אזורי בילוי וכו'.

ד) יתרת שטחי הפרוייקט תיועד למשרדים במבנה אחד בשטח עיקרי של 24,285 מ"ר לרבות שטחים המשרתים את המשרדים בקומות המסחר.

שטחי המשרדים יכללו:

בית רופאים, מרפאות, משרדים לתכליות שונות, מרכזי כנסים, אולמות ארועים ושמחות, אולמות תצוגה, סניפי בנק ודואר, מועדונים לפעילות פנאי, בריאות וספורט, מרכזי לימוד בתי ספר, מכללות, אולפנות, שטחי ציבור וכו'.

### 3. תנאים לביצוע התכנית :

#### 3.1 הוראות בניה

3.1.1 צורת הבינוי, שטחי הבנייה וגובה המבנה המופיעים בנספח הבינוי הנם מנחים וסכמתיים בלבד. התכנית מבטאת את מגמות הבינוי ומשמשת כקו מנחה בלבד. נספח הבינוי מחייב ביחס לאופי הבינוי, קווי בניין, גובה בינוי מקסימלי והקמת מבנה משרדים אחד.

סטיה מעקרונות בינוי אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002). תכנון צורת ועיצוב המבנה ניתן לשינוי בלי שהדבר ייחשב סטייה מתכנית זו.

התכנית תתואם עם תוכנית הבינוי הגובלת מצפון ככתוב בסעיף 6.6 להלן.

3.1.2 שטחי המשרדים יתוכננו במבנה אחד. גובה המבנה יקבע בתיאום עם מנהל התעופה האזרחי והוועדה המקומית, ובכל מקרה לא יעלה על 150 מ' מעל מפלס פני הים.

3.1.3 קווי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

3.1.4 קווי בניין:

קו בניין מציר כביש 431 יהיה 60 מ'. במחלף ראשונים קו הבניין יהא 10 מ' מגבול המגרש.

קו בניין מגבול דרך 412 יהיה 10 מ'.

קו בניין על קרקעי ותת קרקעי מציר מסילת הרכבת יהיה 60 מ'.

- 3.1.5 עיצוב חזיתות המבנה - כל חומרי הגמר יהיו עמידים וברמת גימור גבוהה בהתאם לתכנית עיצוב ובאישור מהנדס העיר. חיפוי חזיתות המבנה יעשה באבן, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום וכיוצ"ב.
- חזית רחוב הרצל תאופיין כחזית ירוקה ומגוננת וישמר מקום למסלול אופניים לאורך הרחוב.
- תישמר שפה תכנונית ועיצובית מתואמת ככל הניתן בתכנון פיתוח השטח של פרויקט מתחם ראשונים לתכנון פיתוח מבנה תחנת הרכבת.
- 3.1.6 השילוט וההכוונה למסוף האוטובוסים, לתחנת הרכבת ולדרכי גישה אליהם, יעוצבו עפ"י הנחיות הועדה המקומית ובתאום ואישור רכבת ישראל.
- 3.1.7 המתחם המסחרי, מסוף האוטובוסים ודרכי גישה ורמפות יטופלו באמצעים אשר יבטיחו מיגון אקוסטי לשטחים הסובבים. הכל בהתאם להנחיות המפורטות של היחידה הסביבתית של הועדה המקומית וכמפורט בחוות הדעת הסביבתית המשמשת כמסמך מנחה של התכנית.
- 3.1.8 ביטול באר קיימת.
- 3.1.9 תהא זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע למסוף התחבורה ולחניון המיועד לשרות הרכבת במיקום שיקבע בהיתר בניה. הקומה תשמש לכניסות וליציאות לאזורי החניה התת קרקעיים עפ"י נספח התנועה והחניה המחייב המצ"ב לתכנית.
- 3.1.10 בקומת הקרקע תינתן זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור הולכי הרגל, בין אזור החניה לאזור תחנת הרכבת כמסומן בנספח הבינוי, מעבר זה יותאם לתקן הישראלי לאנשים עם מוגבלויות.
- 3.1.11 במסגרת תכנית המתוכננת מצפון רצ/ 1/ 81, תוכנן מעבר עילי מעל שדי נים המוסט שיקשר בין שטחה של תכנית זו לשטח שמצפון לכביש שדי נים. סימון המעבר על גבי נספח הבינוי של תכנית זו הוא מנחה. מעבר זה יותאם לתקן הישראלי לאנשים עם מוגבלויות.
- 3.1.12 בכל שלבי הבניה של שטחי המסחר ו/או המשרדים ו/או המרתפים תובטח אפשרות לחניה עבור נוסעי הרכבת של 600 מקומות חניה לכל הפחות לרבות חניה זמנית חליפית, בהתאם לצורך, במיקום לפי התכנון החליפי הזמני שנקבע בנספח התנועה והחניה המחייב. הקמת החניון הזמני יהיה תנאי להיתר.

- 3.1.13 בכל מקרה לא יינתן היתר בניה עד שיוכח לשביעות רצון הועדה המקומית כי לתחנת הרכבת קיימת בפועל חנייה חלופית ודרכי גישה, וכי רכבת ישראל אישרה כי חנייה זו הושלמה בפועל וכי הנה מתאימה לצרכי נוסעיה לתקופת הביניים.
- 3.1.14 בזמן הביצוע ינקטו על ידי יזם התכנית כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לפגוע בביצוע ובתפעול הרכבת.
- 3.1.15 ככל שהפתרון לחניה החלופית יקבע באזור שאינו מיועד לפיתוח עירוני/דרך על פי תמ"מ/21/3 – יובא הפתרון לאישור הועדה המחוזית.
- 3.1.16 הוראות תמ"מ/א/23 והוראות תמ"מ/א/6/3 עומדות בעינן, והוראות תכנית זו לא יטילו מגבלות על הרכבת ותפעולה.

**לוח חלוקת השטח וזכויות הבניה**

3.2

**מצב מאושר לפי תכנית מס' רצ/1/85**

הערות	קווי בניין	שטחי תת קרקעי %	אחוזי בניה		תכסית קרקע	גובה בניינים	שטח (דונם)	מגרש (ד)	יעוד
			עיקרי %	שרות %					
			ללא אחוזי בניה			18.856	לא מוסדר	שטח לחניה לנוסעי תחנת הרכבת	

**מצב מוצע**

הערות	קווי בניין	שטחי חניה עיליים ותת קרקעיים (במ"ר)	שטחי בניה (במ"ר)		תכסית קרקע מקסימלית	גובה	שטח (דונם)	מגרש (ד)	יעוד
			עיקרי	שרות					
<p>בתוך שטחי השרות יכללו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי אחסנה ומחסנים, מבואות ומעברים, פירי מדרגות, מעליות, טכני, אזורי פריקה וטעינה, מרחבים מוגנים, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</li> <li>קטע מעבר תת-קרקעי לאזור תחנת הרכבת.</li> <li>בתוך שטח החניון המיועד לרכבת ישראל ישוריניו 600 מקומות חניה במפלסים השונים המיועדים לכך.</li> </ul>	עפ"י התשריט	82,095 מ"ר	24,365 מ"ר	12,500 מ"ר למסחר	75%	עד 36 קומות ועד 150 מטר מעל פני הים לפי הנמוך מביניהם.	1	אזור משולב מסחר, משרדים ואזור חניה	

**הערות**

- יותר שינויים במיקום התכליות והשימושים השונים המפורטים לעיל בתוך המבנה, באישור הועדה המקומית.
- לא תותר המרת שטחים משימושים שאינם מסחר למסחר והמרתם תהווה סטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002).



- 3.3 חנייה :
- 3.3.1 חנייה תמוקם במרתפים ו/או כחניה מגוננת על גג מבנה המסחר ותהיה עפ"י תקן חניה מקסימאלי של 1:40 ובהתאם לנספח התנועה והחניה המחייב. חניה המיועדת למסחר לא תוצמד ותשמש את כלל הציבור.
- 3.3.2 אזור חנייה נפרד בן 600 מקומות חניה יוקצה לצרכי רכבת ישראל בלבד (לעיל ולהלן – חניון הרכבת) חניון הרכבת יוקם כמתואר בנספח התנועה והחניה המחייב והגישה לחניון תהיה נפרדת מהגישה לפרוייקט כמתואר בנספח החניה המחייב.
- 3.3.3 לא תותר נגישות ישירה ברכב מחניון הרכבת לחניוני פרויקט המסחר והמשרדים.
- 3.3.4 שינויים ברכיבי נספח התנועה והחניה המחייבים, לאחר אישור תוכנית זו, יהיו בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית בעת אישור התכנית, ובתיאום עם רכבת ישראל ובאישור מחלקת ההנדסה של עיריית ראשון לציון, יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה. במידה ולא תהיה הסכמה בין הצדדים יובא הנספח המתוקן לאישור הוועדה המחוזית.
- 3.3.5 הפריקה והטעינה של הפרוייקט תהיה בחצרות משק במסגרת שטחי השירות.
- 3.3.6 תוספת חניות מעבר לתקן החנייה, תהווה סטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, תשס"ב - 2002). למרות האמור, ניתן יהיה להוסיף חניות ציבוריות עבור נוסעי הרכבת ובלבד שיובטח השימוש הבלעדי לנוסעי הרכבת.
- 3.3.7 במידה ובעת הוצאת ההיתר ימצא שהתכנית מציעה פחות מ- 600 חניות לטובת הרכבת, תותר עוד קומת חניה תת-קרקעית עבור השטח החסר להשלמת מס' החניות ל- 600. שטחים אלו יתווספו לשטחי השירות המותרים בתכנית ולא יהוו שינוי לתכנית.

3.4 מתקנים לאיסוף אשפה :

ימוקמו במקומות מוסתרים שלא יהוו מטרד, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית פיתוח.

4. הנחיות איכות הסביבה :

- 4.1 שימושים מותרים
- 4.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 4.1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי היחידה לאיכות הסביבה.
- 4.1.3 חל איסור על הקמת תחנות תדלוק או קיומם של מיכלי דלק מכל סוג שהוא בתחום הפרויקט.
- 4.1.4 האמצעים האקוסטיים בתכנון המפורט יקבעו בשלב הוצאת היתרי בנייה, בהתאם לבדיקה עדכנית של הרעש הצפוי מהמסילה. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בפרוייקט בהתבסס על תכנית מפורטת של המבנה ותכניות של המסילה והדרך, בדיקה זו תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותהווה תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בתכנית.
- 4.1.5 הועדה המקומית בשלב הוצאת היתרי בניה, ומחלקת רישוי עסקים לא יאשרו שימושי תעסוקה העלולים לזהם את מי התהום בתחום התכנית.
- 4.2 שפכים
- 4.2.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול העירוני.
- 4.2.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא "תפגע" בצנרת ובמתקנים.
- 4.2.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 4.2.4 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

4.2.5 הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

4.3 חמרים מסוכנים

א. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י חוק חומרים מסוכנים.

ב. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים בכמויות הדורשות קבלת היתר רעלים עפ"י החוק.

4.4 אנרגיה ואיכות הסביבה

ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באמצעות מתקן טיהור אויר מרכזי.

4.5 רעש

4.5.1 על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.

4.5.2 שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל. סעיף זה לא יחול על תחנת הרכבת.

4.5.3 נספח אקוסטי מפורט יוגש ליחידה הסביבתית בעיריה לפני קבלת היתרי הבניה.

4.5.4 הנספח יפרט עוצמות רעש לכלל חזיתות מקבלי הרעש בכל הקומות במבנים עם ובלי המיגון האקוסטי.

4.5.5 הנספח האקוסטי יציע תכנון מפורט של אמצעים להפחתת רעש מהפעילויות והמתקנים בפרויקט, אשר עלולים להטריד את אזורי המגורים הסמוכים.

4.5.6 הנספח האקוסטי יציע תכנון מפורט של אמצעים להפחתת רעש ורעידות מתחנת הרכבת ומסילת הברזל ומדרך 431, ככל שיוכח שיש צורך בכך, כל מיגון המחויב מעצם קיומה של תחנת הרכבת ומסילת הברזל ודרך 431, יהווה תנאי להיתר.

- 4.6 איכות אויר
- יותר שימוש בגז בישול, חשמל ואנרגיה סולארית בלבד. למרות האמור לעיל מותר שימוש בסולר להפעלת גנרטורי חרום בלבד.
- 4.7 איכות אויר - איורורר חניונים
- 4.7.1 האיורורר (טבעי או מאולץ) יתוכנן כך שריכוז ה-CO בתוך החניון יהיה על פי התקן המאושר בעת מתן ההיתר.
- 4.7.2 בחניונים גדולים בהם יש לתכנן איורורר מאולץ יותקנו גלאי CO שיחוברו לבקרת המפוחים במערכת האיורורר. יש להתקין גלאים בחניון על פי התקן המאושר בעת מתן ההיתר.
- 4.7.3 מיקום פליטה מאולצת של מזהמים מחניונים יבחר באופן שימנע מטרד לציבור ולדיירים (כגון פליטה לכבישים).
- 4.7.4 יש להרחיק ככל הניתן פליטת מזהמים מפתחי יניקה המשמשים לאיורורר.
- 4.8 פסולת ועודפי עפר
- 4.8.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- 4.8.2 הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- 4.8.3 מתקני אצירת הפסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- 4.8.4 ידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- 4.8.5 פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות הנ"ל.
- 4.8.6 גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה - לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.
- 4.8.7 פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון התשנ"ט 1998.
- 4.8.8 היתר הבניה יכלול אומדן של פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.

- 4.8.9 תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפיננסי למהנדס הועדה המקומית.
- ההסדר יקבע כי פיננסי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
- 4.8.10 תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
- 4.9 ראה סעיף 6.7 להלן: "הוראות סביבתיות להיתרי בנייה".

## 5. תשתיות

### 5.1 מערכות חשמל וטלפונים

#### 5.1.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים בקרבת קווי חשמל עיליים או תת קרקעיים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
- קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

ה. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש העתקתם לקו רחוב חדש כתנאי להיתר ובתאום עם חברת חשמל.

ו. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו כתנאי להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ז. בשטח רצועות החשמל מגבלות הבניה תהיינה עפ"י המסומן בתמ"מ 6/6/3 ב' ובתמ"מ 6/6/3 א'.

ח. קו בניין לחישמול – קו בניין לחישמול הינו 10 מ' מינימום מגבול רצועת המסילה, כל מבנה אשר ייבנה בקו מגבלות הבנייה מתוקף תכנית זו תחול עליו החובה למגן כנגד השפעות אלקטרומגנטיות, בהתאם לצורך.

### 5.1.2 אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנה, תהיה תת קרקעית. לא יינתן היתר בניה ללא הקצאת חדרי או תחנות טרנספורמציה על פי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. בהיתרי הבניה יצויינו המבנים וכן זכות מעבר לחברת חשמל להניח כבלים ונגישות אליהם ואל התחנות.

### 5.1.3 תשתיות טלפונים:

א. רשת הטלפונים והחיבור למבנה יהיו תת-קרקעיים.

ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנה יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור "בזק".

### 5.2 מים וכיבוי אש

א. אספקת המים למבנה תבוצע ממערכת אספקת המים העירונית.

ב. מערכת צנרת אספקת המים מחיבור מערכת אספקת המים העירונית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות העיריה (הרשות המוניציפאלית או גוף מטעמה).

ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

### 6. היתרי בניה

6.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתכנית זו.

6.2

א. תנאי למתן היתרי בניה, יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי של המבנה הכוללת העמדה, גבהים ופירוט חומרי גמר למתחם או לחלק ממנו, עפ"י שלביות ביצוע ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תנאי לאישור תכנית פיתוח שטח הוא תאום עם רכבת ישראל.

ג. מתן היתר בניה יותנה בתאום מול הרכבת הקלה לקו הכחול על פי תמ"א 4/א/23.

6.3 בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים :

6.3.1 פירוט התכליות במפלסים השונים של המבנה, בהתאם לסעיף 2 לעיל.

6.3.2 פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.

6.3.3 פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

6.3.4 אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

6.3.5 תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד הבריאות.

6.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הפעלת פתרון לחנייה החלופי בהתאם לנספח התנועה והחנייה המחייב. ככל שהפתרון לחנייה החלופית יקבע כאזור שאינו מיועד לפיתוח עירוני/דרך עפ"י תמ"מ 21/3 - יובא הפתרון לאישור כמפורט בסעיף 3.3.4 וסעיף 3.1.15 לעיל.

6.5 היתר הבניה יתואם עם מע"צ לפני הוצאתו. מתן היתר בניה יותנה באישור מע"צ לנושא הקונסטרוקציה בממשק שבין הפרוייקט לבין המחלף.

6.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון - תיאום עם תכנית הבינוי הגובלת מצפון רצ"81/1 למיקום גשר הולכי רגל אל המתחם.

6.7 הוראות סביבתיות להיתרי בניה

6.7.1 מתקנים טכניים/הנדסיים - יוסתרו ע"י תכנון שישולב ארכיטקטונית במבנה, שלא יהוו מטרד לסביבה, הכל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.7.2 בשלב הגשת התכנית למתן היתר בניה יש להגיש את המסמכים הבאים למינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ולקבל את אישורו:

א. נספח אקוסטי המפרט את דרכי הטיפול למניעת רעש ממקורות רעש בתחום פרויקט, כגון: מערכות קירור, מיזוג, אוורור וגנרטורי חירום, תחנת רכבת, ומסילת ברזל, בהתאם לסעיף 4.5 לעיל.

ב. תכנית של מערכת איוורור החניונים, בהתאם להנחיות סעיף 4.7 לעיל.

ג. פתרונות לאיסוף והקטנת נפח האשפה, בהתאם להנחיות סעיף 4.8 לעיל.

ד. מתקן מרכזי לטיהור אויר מעסקי מזון שבתחום הפרויקט.

ה. פתרונות למערכות קדם טיפול בשפכים מרכזיות מכל עסקי מזון שבתחומי הפרויקט.

ו. סוגי הכלים לאצירת אשפה בתחום הפרויקט יקבעו ע"י מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

ז. נספת החניה לתכנית לרבות פרוט חנייה זמנית, דרכי גישה לרכב, להולכי רגל ומסוף אוטובוסים, כפתרון למשתמשי תחנת הרכבת, מאושר על ידי משרד התחבורה.

ח. אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרינספורמציה.

ט. דוח סביבתי אשר יתייחס גם לנושא הרוחות.

6.7.3 סוג מתקני מזוג אויר יאושרו בשלב היתר בניה במשרד. הגנת הסביבה באגף מניעת זהום קרקע מדלקים ומתעשיות.

## **7. רישום שטחים ציבוריים והבטחת זכות מעבר ושימוש לציבור**

7.1 חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט. מודד מוסמך יסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

7.2 סטיות של עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט לא יהוו שינוי מתכנית זו.

7.3 הדרכים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק. זכויות מעבר, חניה ונסיעה בתחומי מגרשי הבניה וזכויות מעבר בין החניונים התת קרקעיים לבין קומת הקרקע ירשמו בדרך של זיקת הנאה, בהתאם לצורך במיקום כפי שיקבע בהיתר בניה.

7.4 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין מתחם ראשונים לאזור תחנת הרכבת ולאזורים שמצפון למתחם "ראשונים" במיקום כפי שיקבע בהיתר הבניה.



7.5 תירשם זיקת הנאה שתבטיח כי בחניון הרכבת תהא זכות שימוש לטובת משתמשי הרכבת וכי החניון יהא פתוח וזמין רק לציבור המשתמשים בתחנת הרכבת.

7.6 חניון הרכבת ירשם בבעלות העיריה או בחכירה לדורות לטובת העיריה והעיריה תפעילו כחניון ציבורי בין בעצמה ובין ע"י אחר מטעמה.

## **8. ביצוע**

8.1 ניתן לבצע את הבניה בשלבים, בתנאי שיובטחו: השלמת דרכי הגישה לכל המבנים שיהיו קיימים בכל שלב ביצוע לתחנת הרכבת ולמסוף האוטובוסים, כל החניות עבור הרכבת, תפעול תחנת הרכבת והפעילות השוטפת בה, ביצוע כל התשתית הדרושה לשלב הביצוע המבוקש ואפשרות השלמת ביצוע התשתיות לשלבים שיבוצעו בהמשך בתאום ובאישור הועדה המקומית. היזם יבצע את דרכי הגישה והתשתיות התת קרקעיות בתחום התכנית.

8.2 **חניה זמנית:** שלבי הביצוע ופתרון למיקום חניה חלופית לתחנת הרכבת לזמן ביצוע הפרוייקט יהיו בתחום שטח התכנית או בתחום שטחים המיועדים לבינוי בתכניות מאושרות בסמיכות לתכנית. למען הסר ספק לא תותר חניה מדרום לכביש 431. הפתרון יאושר עם משרד התחבורה כתנאי להוצאת היתר בניה. פתרון החניה הזמנית בצד דרך 412 יכיל בתוכו שביל הולכי רגל ומסלול רוכבי אופנים דו-כיווני, בתיאום עם הועדה המקומית ראשל"צ, והרשות הממונה בדרך 431 (חברת ח.פ.ת).

8.3 ביצוע גשר הולכי רגל מעל שדרות ניס המאושר בתכנית רצ/81/1 הוא תנאי לקבלת טופס 4 ולפתיחת המגדל לתעסוקה ולמסחר.

## **9. היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י חוק.

## **10. תחזוקת מבנה**

הבניין שיקום במגרשים על פי התכנית, ומתקניהם, יתוחזקו באמצעות חברת אחזקה אשר תוקם ותתופעל באחריות היזמים לתקופה של 10 שנים לפחות. אין בהוראה זו כדי למנוע מהיזם מכירת ו/או העברת ו/או הסבת ו/או המחאת זכויותיו במגרשים לאחר/ים לרבות התחייבות זו. הודעה על כך תימסר לועדה המקומית.

## **11. ביצוע התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות .12

קניית השלום השקעות בע"מ

יוזם התכנית :

קניית השלום השקעות בע"מ

קניית השלום השקעות בע"מ

בעלי הקרקע :

קניית השלום השקעות בע"מ

אמיר מן - עמי שנער

עורך התכנית :

אמיר מן - עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מהדורה מס' 3 : תאריך 14.06.09

מהדורה מס' 2 : תאריך 12.05.09

מהדורה מס' 1 : תאריך 21.01.09

תקנון ראשונים 140609/מתחם ראשונים/S