

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0215566

מתחם מטרו טק - רצ/168/24



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית "מתחם מטרו טק" ממוקמת בשער הכניסה המערבי של ראשון לציון, בין הרחובות משה דיין וההגנה, בתחום אזור התעשייה ובסמיכות לתחנת הרכבת. התכנית מציעה הקמת מתחם תעסוקתי המשלב כ- 4,500 מ"ר שטחי מסחר וכ- 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה וזאת על ידי הגדלת זכויות הבנייה במגרש ושינוי הוראות הבינוי מתכנית רצ/168/6/א/5. הבינוי בתכנית משלב מבנים בני עד 40 קומות, כאשר מיקומו של המגדל הנו בחזית המגרש הפונה לרחוב משה דיין, בהתאמה לעקרון הבינוי של תכנית המתאר העירונית. תכנון המתחם מאפשר ומחזק את הקישוריות בינו לבין תחנת רכבת משה דיין והפארק העתידי מדרום, ובינו לבין כיכר ידיעות אחרונות מצפון. התכנית תמומש בשני שלבים: בשלב הראשון יבונה המבן המערבי לאורך רח' פאול פרנקל לצד מפעל כרמית הקיים. בשלב השני, ייהרס המפעל ויבנה המבן המזרחי בבינוי מרקמי ומגדלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מטרו טק - רצ/168/24

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0215566

1.2 שטח התכנית 16.356 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

177405 קואורדינאטה X

655219 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם מטרו טק ממוקם מדרום לרח' ההגנה, ומצפון וממזרח לרח' פאוול פרנקל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	ההגנה	25	

שכונה מב'ית מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	153	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	פירוט	רצ/2030
09/08/2016	8964	7318	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/168/22 ממשיכות לחול.	כפיפות	רצ/168/22
16/12/2010	1505	6173		החלפה	רצ/168/6/א/5
20/08/2015	8200	7098		החלפה	רצ/168/5/7
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ/1/1/יג
27/08/1996		0		החלפה	רצ/מק/1/1/יד
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/1. הוראות תכנית תמא/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	18: 42 24/12/2019	יוסי סיון	24/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 42 24/12/2019	שרייבר עירד	18/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	18: 43 24/12/2019	גטניו ברני	17/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עצים בוגרים	18: 43 24/12/2019	צבי שמשוביץ	24/12/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	אוגדן נספחים סביבתיים	08: 29 26/12/2019	רוני לוי	24/12/2019	165		מנחה	איכות הסביבה
לא	הנחיות לבניה משמרת מים	16: 16 07/01/2019	יריב צפריר	07/01/2019	17		מנחה	ניהול מי נגר

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			לגובה נכסים בע"מ	ראשון לציון	ההגנה (1)	25	03-5359001	03-5359002	Michal@lag ova.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על פי יפוי כח - נספח למסמכי התכנית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גימיווי אל.טי.די	ראשון לציון	ההגנה (1)	25	03-5359001	03-5359002	

(1) כתובת: חברה זרה בריטניה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	4055	יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m- y-s.com
מודד	מודד	גטניו ברני	570	דאטה מפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		orenb@data map.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	רוני לוי		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	roni@esd- env.com
	יועץ תחבורה	שרייבר עירד	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
הידרולוג	יועץ	יריב צפריר	8976788	אתגר א. הנדסה בע"מ	באר יעקב	הרב קוק	25	03-9021130	03-7604410	yarivts@etga r-eng.com
הנדסאי	סוקר עצים	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	שלומציון המלכה	4	03-9316250		zvish212@g mail.com



משרד הסביבה והגנת הטבע

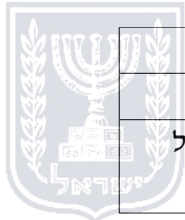


משרד הסביבה והגנת הטבע



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת	יקבע על פי מפלס רח' ההגנה.
שלב ב בתכנית	לאחר פינוי המפעל כולו או חלקו לטובת הקמת מבנה/מגדל בציוד המזרחי של המגרש.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם מסחר ותעסוקה ע"י הגדלת זכויות הבניה במגרש ושינוי הוראות הבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה, משרדים ומסחר לאזור מסחר ותעסוקה
2. תוספת זכויות בנייה על-ידי הגדלת השטח העיקרי ושטח השירות מעל הכניסה הקובעת, וקביעת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
3. קביעת מס' קומות מרבי מעל קומת הכניסה הקובעת ומתחתיה
4. הריסת מבנה קיים
5. קביעת הוראות בנייה, תכליות ושימושים
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל
7. קביעת הנחיות סביבתיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
מסחר ותעסוקה	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	901
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	901
להריסה	מסחר ותעסוקה	901
קו בנין עילי	דרך מאושרת	701
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	901

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה משרדים ומסחר	15,342	93.80
דרך מאושרת	1,014	6.20
<b>סה"כ</b>	<b>16,356</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,012.04	6.20
מסחר ותעסוקה	15,318.51	93.80
<b>סה"כ</b>	<b>16,330.55</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעסוקה ומסחר לסוגיו, לרבות:                      א. אולמות תצוגה ומכירה, מבני תרבות בילוי ובידור, הסעדה, ספורט (אולמות ומכוני כושר).                      ב. מעבדות למחקר ופיתוח, מרפאות, מכוני רפואיים ובתי חולים.                      ג. משרדים מכל סוג שהוא ושירותים נלווים.                      2. תעשייה לסוגיה, לרבות תעשייה עתירת ידע לסוגיה, בתי מלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה, בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.                      3. מעונות סטודנטים, כולל שטחים משותפים נלווים.                      4. אכסון מלונאי, כולל שטחים משותפים נלווים.                      5. מתחת למפלס הכניסה הקובעת, יותרו השימושים כדלקמן:                      א. חנייה לכל סוגי הרכב, כולל חניית אופניים.                      ב. מלתחות, חדרי אופניים, מחסנים, מבנה טרפו, חדרי תקשורת ומתקנים טכניים.                      ג. חדר לחברת ניהול / אחזקה.                      ד. שטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א הוראות בינוי</b></p> <p>1. נספח הבינוי הנו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. תידרש הכנת תכנית עיצוב אדריכלי מחייבת ותכנית בינוי שתתואם למרחב הציבורי, באישור הוועדה המקומית.                      2. תותר הקמת מספר מבנים על המגרש. מיקום המגדל יהיה בחזית המגרש הפונה למשה דיין.                      3. ניתן יהיה לחבר בין המבנים בחיבור מלא או חלקי.                      4. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, מבלי לגרוע מהשימושים המותרים בקומת הקרקע הקיימת במפעל הקיים.                      5. בשימושים למעונות סטודנטים ואכסון מלונאי הבעלות תהייה בניהול אחד. לא ניתן למכור יחידות בודדות.                      6. יש לשמור על חזיתות המבנים פנויות ממערכות טכניות, מערכת מיזוג האוויר תהיה נסתרת.                      7. השטחים הפנויים מבניה במגרש, יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחייה, וימוקמו בהם ספסלים, ריהוט רחוב וכיו"ב.                      8. יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אחסון לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין.                      9. מפלס ה- 0.00 הסופי ייקבע לעת היתר בניה.                      10. יתאפשר מעבר במפלס הכניסה הקובעת בין חלקה המזרחי של התכנית לבין המגרש הגובל בה ממזרח (חלקה 144). מיקומו של המעבר יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.                      11. ישולבו פתרונות חלחול והחדרה בהתאם לאמור בפרק 6 ולנספח בנייה משמרת מים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה במגרש תהיה תת קרקעית.                      2. בכל שלב יקבע מספר מקומות החניה בהתאם לתקן החניה התקף, עבור כלל הזכויות במגרש (שלב א + ב') ולא רק עבור תוספת הזכויות.                      3. מיקום הכניסה והיציאה של כלי רכב לחניון ומספרן כפי שמוגדר בנספח הבינוי הינו עקרוני, מיקומן ומספרן הסופי ייקבע בהיתר הבניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

<p style="text-align: center;"><b>מסחר ותעסוקה</b></p> <p>4. שטחי החניה במפלסי המרתף יכולים להיות משותפים לכלל המבנים במגרש.                      5. שינויים בהסדרי התנועה והחניה שידרשו על ידי מהנדס העיר לא יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p>ג</p>
<p>1. עם מימוש זכויות הבנייה בגין התוספת ובתיאום מול תכנית פיתוח הפארק המתוכנן, יתאפשר מעבר הולכי רגל בתחום החלקה כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי וכמפורט:</p>	
<p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בגבול המזרחי של התכנית (בכיוון צפון דרום), בין קו הבניין לקו הכחול, ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.</p>	
<p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ממרכז התכנית לכיוון מזרח. זיקת ההנאה תהיה בקומת הקרקע, ברוחב שלא יפחת מ-14 מ' וגובה שלא יפחת מ-6 מ'.</p>	
<p>ג. תירשם זיקת הנאה במרכז הפרויקט בכיוון צפון-דרום. שטח לא יפחת מ-2000 מ"ר.</p>	
<p>ד. תירשם זיקת הנאה בחזית הצפונית, כמסומן בתשריט.</p>	
<p>ה. תירשם זיקת הנאה בחזית הצפון מערבית כמסומן בתשריט.</p>	
<p>2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי לאכלוס.</p>	
<p>3. שטח זה יפותח כתנאי לאכלוס בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, וברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים.</p>	
<p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.</p>	
<p>5. תתאפשר גמישות של עד 10 מ' במיקום זיקת ההנאה בתכנית על מנת לייצר רציפות והתאמה לזיקת ההנאה במגרש הגובל.</p>	
<p>6. מקומה וצורתה הסופיים של זיקת ההנאה ייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>7. בתחום זיקת ההנאה לא תותר בנייה או הצבת מכשולים למעט אלמנטים של פיתוח, אלמנטי הצללה, פתחי גישה לצרכים טכניים בתחום זיקת ההנאה לאורך רח' פאול פרנקל.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מפרץ להעלאת נוסעים והורדתם, תשתיות הנדסיות וכד'.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p>א</p>
<p>בקטע המערבי של תא שטח 701 - דרך- יותר השימוש:</p>	
<p>למעבר תת-קרקעי של קווי מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ולגישה להתקנתם ותחזוקתם, ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת בעלי חלקה 56 (ת"ש 100).</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	6	40 (3)	180 (2)	65	75000		26170 (1)	4500	15342	901	מסחר	מסחר ותעסוקה		
											60924		901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
												1014	701		דרך מאושרת		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

ב. מתוך שטחי הבניה העיקריים לתעסוקה, תותר הקמת מעונות סטודנטים בהיקף של עד 600 יח"ד בגודל ממוצע של 20 מ"ר עיקרי לסטודנט + שטחי מרפסות ו/או אכסון מלונאי בהיקף של מינימום 100 חדרי מלון. שימושים אלו יותרו בשטח בנייה עיקרי של עד 15,000 מ"ר.

ג. ניתן להעביר שטח משימוש מסחר לשימוש תעסוקה.

ד. יותר קו בניין תחתי 0.00.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות יהיו עבור כל השימושים במגרש.

(2) גובה אבסולוטי מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על גג המבנה, רום עליון של אנטנות ותרנים, רום עליון של מתקני עזר לבניה, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכדומה.

(3) מס' קומות מקסימלי, כולל קומת כניסה ועד 2 קומות מתקנים טכניים.

(4) כמופיע בתשריט, בחזית הפונה לרח' פאול פרנקל ותאפשר בנייה בקו 0.00 מ' עבור הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת בניינים, אופי הבניינים וצורתם. מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, מספר הכניסות וגובה המבנים יהיו בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ב. עיצוב החזיתות ופרטי הגמר לכל חזיתות הבניינים יכללו חומרי בניה, צבעים וחומרי גמר, פרגולות ומתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.</p> <p>ג. עיצוב הרחוב, מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, וכן יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.</p> <p>ד. פיתוח המגרשים, מיקום ואופי כניסת הולכי הרגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בנייה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל השטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי הרכב. מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב החניה מעל פני הקרקע במידה ויש.</p> <p>ה. תאום עם תכניות הפיתוח למגרשים הגובלים.</p> <p>ו. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון להשגחה והחדרה של מי נגר, בהתאם לנספח בנייה משמרת מים המהווה חלק ממסמכי התוכנית, ובתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. מתקנים, הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל, נקודות חיבור למערכות וכדומה.</p> <p>ח. הנחיות לתאורת מבנים.</p>
	<p><b>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמא/ 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה"), ומכשול דקיק, הגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים (להלן: "מר"מ") - מר"מ 1 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים - מר"מ 1 על פי תמא/ 2/4. היתרי הבניה לרבות עבור בניית מבני תרבות בילוי ובידור, מרפאות, מכוונים רפואיים, בתי חולים, מעונות סטודנטים, איכסון מלונאי, ינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/ 2/4 וכמפורט בנספח א 2- בתמא/ 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" ובתנאי צרופו של הנספח שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המירבי המותר לבניה כולל מתקנים טכניים על גג המבנה, רום עליון של אנטנות ותרינים, רום עליון של מתקני עזר לבניה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מגובה של +180 מ' מעל פני הים בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

<p><b>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו או לחילופין בהתאם לתקן LEED, ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p><b>6.4 אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תכנון מעטפת המבנים שאינם למגורים למניעת הרעש החיצוני, לרבות משרדים, תעמוד בתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, ולכל הפחות רמת הרעש ממקור חיצוני בתוך חדר משרד עם חלון סגור לא תעלה מעל 40 dB(A)</p>	
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בתאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" או "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס העץ ככל שיידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 901.</p> <p>ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה במרחק של 4 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ה. תיחום וגידור העץ יהיו כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.</p>	
<p><b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתא שטח 701 יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות לבנייה משמרת מים בהתאם לתמ"א 1</p> <p>2. התכנית מאפשרת מערכת השהיה והחדרה של מי נגר, הכוללת פתרון משולב של השהייה טבעית בשטחי בגינון, עם מערכת השהייה מעל גגות המבנים והחדרתם אל מי התהום באמצעות קידוח החדרה.</p> <p>3. הנחיות בהתאם לנספח בנייה משמרת מים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה עבור שלב ב' יהיה הריסה ופינוי המפעל הקיים בשטח התכנית, וכן חיבור ישיר להולכי רגל משטח התכנית לתחנת הרכבת.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3. אישור תכנון לביצוע פתרון תחבורתי לדרך גישה נוספת בין רחוב פאול פרנקל ואלטלנה.</p> <p>4. ביצוע העתקת דחסנים, בור ספיגה (ביוב) ומתקני מפעל הנמצאים בתחום התכנית.</p> <p>5. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו או לחילופין בהתאם לתקן LEED, ובהתאם להחלטה.</p>	

6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

6. תאום עם נת"ע.  
7. קיום פתרון ביוב  
8. הנחיות להיתר בניה בנושא איסוף פסולת ופינויה:  
א. יוכן נספח פסולת ועודפי עפר מפורט, אשר יכלול בין היתר: הנחיות לטיפול בפסולת בניין ועודפי עפר, הצהרה על כמות פסולת הבנייה ועודפי העפר החזויה, הפחתה ומניעת מטרדים בהתאם למסמך "נספח פסולת בניין ועודפי עפר לתכניות מפורטות" של המשרד להגנת הסביבה, מגרסות לטיפול בפסולת הריסות ופסולת בניין יתאמו עם היחידה הסביבתית.  
ב. התכנית תכלול הנחיה לאסוף פסולת ופינויה כולל הנחיות לטיפול בפסולת ושלבי ביצוע, שיתאמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.  
9. הנחיות להיתר בניה בנושא איכות הסביבה:  
א. תנאי להיתר בניה ביצוע סקר קרקע/גז קרקע וביצוע פינוי/ טיפול/ מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מתן היתר בניה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע.  
ב. מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים יהיו בהתאם לנוהל ומדיניות המשרד להגנת הסביבה.  
ג. לעת מתן היתר בנייה ייבחנו ההיבטים הסביבתיים על ידי היחידה הסביבתית העירונית, ויקבעו הנחיות, דרישות ואמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים בהתאם.  
ד. לעת מתן היתר הבניה יוטמעו הנחיות הנספח הסביבתי לעניין איכות אויר בחניונים תת קרקעיים.  
ה. לעת מתן היתר בניה ייקבעו הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר בזמן ההקמה.  
ו. הגשת חוות דעת אקוסטית ליחידה הסביבתית העירונית.  
10. תנאי למתן היתר למעונות סטודנטים:  
א. רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר השימוש למגורי סטודנטים בלבד.  
ב. התקשרות עם מוסד אקדמאי מוכר על ידי המל"ג/ התאחדות הסטודנטים/ עריית ראשון לציון, להפעלת המבנים למגורי סטודנטים בלבד.  
11. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושים רגישים כגון בתי חולים, מלונאות ומעונות סטודנטים:  
א. הכנת נספח סביבתי מעודכן הכולל סקר תעשיות, דוח אקוסטי ואיכות אויר לאישור היחידה הסביבתית. בהתאם למסקנות הדוח ייבחנו היתכנות ומיקום שימושים אלו.  
ב. עבור שימוש איכסון מלונאי יידרש אישור משרד התיירות.  
ג. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12 / 1.

6.9

## היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית



אם תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו בחמש שנים נוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55