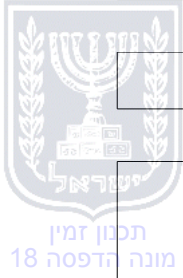


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0869875

רצ/9/א/6/168 - G CITY



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון, לאורך שדרות משה דיין ממזרח לתחנת הרכבת. על המתחם חלה תכנית מס' 413-0570770 המאפשרת הקמת מגדל בשימושי מסחר ותעסוקה עד גובה של 40 קומות.

מטרת תכנית זו הינה הוספת שימוש למלונאות, ללא תוספת זכויות או שינוי בהוראות הבינוי וזאת כמענה לצורך ההולך וגובר של שירותי מלונאות ואירוח באזורי תעסוקה והיי טק, לטובת מבקרי ואורחי החברות השונות באזורי התעסוקה בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

G CITY- רצ/9/א/6/168-

413-0869875

מספר התכנית

34.176 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	178018
קואורדינאטה Y	654906

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה מערבי ראשון לציון, רחוב לחיי פינת לישנסקי

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	לחיי	8	
ראשון לציון	לחיי	6	
ראשון לציון	לחיי	4	
ראשון לציון	לישנסקי יוסף	4	

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	138, 379	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0570770	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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
27/06/2017		7072	7532		החלפה	413-0348474
08/12/1988			3599		החלפה	רצ/ 1 /2 /3
17/03/1996		2354	4392		החלפה	רצ/ 168 /10
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות התכנית רצ/2030 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 2030
31/01/2007		1374	5622		החלפה	רצ/ מק/ 1 /1 /ח/ 1
28/07/1996			4431		החלפה	רצ/ מק/ 1 /1 /טו
16/06/2011		4851	6251		החלפה	רצ/ מק/ 1 /2 /2 / 1 /23
16/12/2010		1505	6173		החלפה	רצ/ 168 /6 /א/ 5
30/07/2019		13328	8366	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות התכנית 413-0570770 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0570770



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינור סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינור סיני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 17 28/06/2020	אלינור סיני	25/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			גזית גלוב בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	Jsonkin@gazitgroup.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גזית גלוב בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	Jsonkin@gazitgroup.com

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
	עורך ראשי	אלינור סיני	14735517		תל אביב- יפו	קלישר	29			elinor.s.arch@gmail.com
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת שימוש מלונאות, ללא תוספת זכויות או שינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שימוש למלונאות.

ב. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה עבור השימוש למלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201,200
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	113.77	0.33
דרך מוצעת	257.19	0.74
מסחר ותעסוקה	34,176	98.93
סה"כ	34,546.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	373.82	1.08
מסחר ותעסוקה	34,088.95	98.92
סה"כ	34,462.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

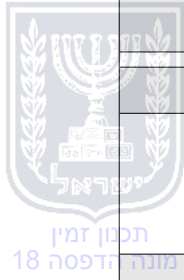


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשייה (במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשייה עתירת ידע), משרדים, מסחר ומרפאות לרבות מעבדות רפואיות, מלונאות (כולל שטחים נלווים כגון הסעדה, חדר כושר, אולם כנסים, חדרי ישיבות, בריכה וכדו'), הכל בהתאם לתקנים לתכנון מלונות של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(א) המסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה א', יתר השימושים יותרו בכל קומות המבנה. כחלק משטחי המסחר תותר הקמת מסעדה, בתי קפה ו/או בר בקומת הגג של המגדל. מהנדס העיר יהא רשאי לאשר את השימוש הנ"ל גם בקומה גבוהה נוספת במגדל.</p> <p>(ב) מעל קומות המסחר תותר הקמת מגדל.</p> <p>(ג) הקומות הטכניות יותרו גם בקומות התחתונות.</p> <p>(ד) בקומות המסחר תותר הקמת גלריה.</p> <p>(ה) לא תותר הקמת סוככים בקו בניין 0.</p> <p>(ו) תותר בניית רמפה בקו בניין 0, צדדי ואחורי בתנאים הבאים:</p> <p>(1) הסכמת בניינים גובלים.</p> <p>(2) אישור מכבי אש.</p> <p>(3) פתרון תשתיות וגינון.</p> <p>(4) חישוב שטחי הרמפות כשטחי שירות.</p> <p>(5) הוראות בניה באישור מחלקת תנועה בעירייה ואדריכל העיר.</p> <p>(6) הותרת 15% שטחי חלחול בהתאם לסעיף מי נגר לעיל.</p> <p>ז) מלונאות:</p> <p>(1) לא תותר הסבת שטחי המלון לשטחים למגורים. כל חריגה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>(2) בית המלון יירשם כיחידה אחת שלמה ולא תותר מכירתו ו/או חלקים ממנו לשימושים שאינם מלונאיים והערת אזהרה להבטחת עניין זה תירשם בהתאם. חריגה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>(3) השימוש למלונאות יותר בחלק המערבי של המגרש, לאורך רחוב לישנסקי ובלבד שנמצא במגדל אשר אושרה לגביו תכנית עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.1.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(א) במרתפים יותרו השימושים הבאים: חניה, שטחים טכניים, שטחי שירות לשימושים עיקריים, אחסנה, רחבת פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה, חדר לחברת הניהול/אחזקה.</p> <p>(ב) ניתן יהיה לבנות מרתפים בגבול מגרש.</p> <p>(ג) ברוחב רצועת קווי הבניין, תקרת המרתף העליון תהיה לפחות 1 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות, למעט מרתפים שנבנו או קיבלו היתר בניה לפני תאריך קבלת תוקף תכנית זו.</p> <p>(ד) תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח לאורך כל רחוב לישנסקי (במקביל לגבול המגרש) ורחוב הלח"י (במקביל לתחום המגדל) בתחום שבין קו הבניין לקו המגרש יהיה ברצף עם המדרכה הגובלת, לא יותרו מדרגות, רמפות,</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	גדרות וכדומה בשטח זה. שטח זה יהיה פתוח למעבר לציבור בהמשך למדרכה הציבורית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים וכדומה. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
										24000	100	מסחר	מסחר ותעסוקה	
										37169	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(5)	8	5	(4) 40	(3)	70	160754	69100		(2) 30485	61169	(1) 34176	100	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

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. יהיה ניתן להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. מתוך שטחי הבנייה העיקריים לתעסוקה יותר שימוש למלונאות בשטח עיקרי של עד 6,500 מ"ר ועד 170 יח"ד. השימוש למלונאות יותר בכל קומות המגדל. במסגרת היתר הבניה תותר תוספת של עד 10% במס' חדרי המלון.

ג. ניתן יהיה להעביר שטח עיקרי משימוש מסחר לתעסוקה ללא מגבלה.

ד. ניתן יהיה להעביר עד 6,000 מ"ר שטח עיקרי מתעסוקה למסחר.

ה. שימושי המסחר יותרו בקומות קרקע וקומה א'. כחלק משטחי המסחר תותר הקמת מסעדה, בית קפה ו/או בר בקומת הגג של המגדל. מהנדס העיר יהא רשאי לאשר את השימוש הנ"ל גם בקומה גבוהה נוספת במגדל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לאחר הפקעות. זכויות הבניה חושבו לפי שטח המגרש המקורי בהתאם לתכנית רצ/מק/6/168/א/5 - 34,550 מ"ר.

(2) שטחי השירות יהיו עבור כל השימושים במגרש.

(3) גובה מקסימאלי 180 מ' מעל פני הים, ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ו/או אנטנות וכדו', גובה רום המכשול לא יעלה על 165+ מ' מעל פני הים.

(4) כולל קומות המסחר וקומה טכנית על הגג.

(5) קו בניין קדמי לרח' לישנסקי הינו 8.5 מ'. לרחוב ההגנה הינו 7 מ', לרחוב הלח"י הינו 5 מ', כמצויין בתשריט התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר שתכלול את הנושאים הבאים:

א. הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסה למבנה, חומרי בניין וגמר, תאורה וכו'.

ב. הוראות מפורטות לחיבור קומות המסחר של המגדל באמצעות גשרים לקומות המסחר הקיימות במתחם.

ג. ביטול מקומות חניה בחניון עילי בהתאם למסומן בנספח הבינוי של תכנית 413-0570770 רצ/מק/6/168/א/7, לטובת הרחבת מדרכות ומעברים הולכי רגל שרוחבם לא יפחת מ-3 מ'.

ד. אופן הטיפול בשטחים הפתוחים לרבות גינות, נטיעות עצים, הצללות, פיתוח מדרכות וכו'.

ה. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתחום התכנית.

ו. פיתוח לאורך כל רחוב לישנסקי (במקביל לגבול המגרש) ורחוב הלח"י (במקביל לתחום המגדל) בתחום שבין קו הבניין לקו מגרש יהיה ברצף עם המדרכה הגובלת, לא יותרו מדרגות, רמפות, גדרות וכדומה בשטח זה. הוראות הפיתוח ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר לציבור בהמשך למדרכה הציבורית.

ז. התכנית תכלול ליווי של יועץ אקלימי לטובת מתן פתרונות מפורטים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים.

ח. מתן מענה לפתרון עקרוני למערכות טכניות הכוללות מערכות אוורור (חניונים), בתי אוכל (וכד'), מנדפים, חדרי חשמל, מתקנים טכניים וכו'.

ט. הוראות בדבר פתרונות אשפה ופסולת.

י. הוראות בדבר שלביות ביצוע.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**



א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה הכולל הצגה של הפרטים הבאים:

- 1) הסדרת הפניה ימינה ממשנה דיין לרחוב לישנסקי באמצעות רמזור.
- 2) ביטול מעגל התנועה בבסקינד-הלח"י.
- 3) תכנון מעגל התנועה בבסרינד-ילדי טהרן.

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סביבתי שיכלול בחינת שדה זרימת הרוח במודל CFD בפנינת הרחובות הלח"י/לישנסקי, במרפסת הגג המתוכננת, ובאזורים נוספים ככל שנדרש, כמו כן תכנון אמצעי מיגון רוח במידת הצורך בהתאם לתוצאות המודל, לאישור אגף קיימות וסביבה בעירייה.

ג. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מלונאי יהיה:

- 1) עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.
- 2) לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בעלות אחודה.
- 3) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
- 4) שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
- 5) בחינת זיהום האוויר מתחנת המעבר לפסולת והשפעתו על שימוש המלונאות (כולל מודל זיהום אויר ככל שיידרש), ומציאת פתרונות בהתאם לממצאים, בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית ראשון לציון.
- 6) התייחסות היחידה הסביבתית של עיריית ראשון לציון.

	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>תנאי לאכלוס המגדל המתוכנן הינו, כדלקמן:</p> <p>א. ביצוע השינוי בפועל של הפרטים עפ"י נספח התנועה המאושר להיתר.</p> <p>ב. הקמה של חברת ניהול ואחזקה, או התקשרות עם חברה קיימת לאחזקה וניהול המבנים והשטחים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביצוע בפועל של פיתוח החניון העילי בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לכת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. כל החניה עבור שטח המגדל המתוכנן תהיה בתת הקרקע.</p> <p>ג. כל תוספת זכויות מכוח תכניות עתידיות במגרשים אלו תחייב את ביטול החניון העילי הקיים והתקנת מקומות חניה אלה במרתפים. שטח זה יפותח כשטח לרווחת באי המקום ויהיה פתוח לציבור הרחב, תותר בו גישה לרכב חירום.</p>	6.4
	<p>איכות הסביבה</p> <p>השימושים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף קיימו וסביבה בעיריית ראש"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: רעש, זיהום אוויר, אוורור חניונים, פסולת, אקוסטיקה, אסבסט, קרינה ומניעת מפגעים בזמן עבודות.</p>	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, עפ"י ת"י 5281 ובניה בת קיימא ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>אקוסטיקה</p> <p>א. מפלסי הרעש המצטברים מכלל המערכות לא יחרגו מהמפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, כלפי המבנים בתחום התכנית וכלפי שימושים רגישים שבסביבה.</p> <p>ב. ליצירת אקלים אקוסטי במבנה התעסוקה יש לבצע חלונות עם כושר בידוד אקוסטי של 28 DB לפחות. בשלב ההיתר ייקבעו פרטי החלונות בתאום עם אגף הקיימות ואיכות הסביבה של עיריית ראש"צ.</p>	6.7
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו עפ"י דו"ח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	6.8
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית המתאר הארצית החלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות גובה הבניה במישור הגישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה (להלן: "המגנל"י") והגבלות גובה מיכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת כל תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לכל חלקי המבנה, לקבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים</p>	6.9



6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>ומערכות טכניות על הגג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים אין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין טיסה כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4. ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ו/או אנטנות וכדו', גובה רום המכשול לא יעלה על +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

6.10	הריסות ופינויים
	<p>תנאי להקמת מגדל המשרדים בהתאם לתכנית זו, הינו הריסת המבנה הקיים בחלקת מקור 138.</p>

6.11	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>

6.12	איחוד וחלוקה
	<p>איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות ההקצאה המצורפות לתכנית 413-0570770 רצ/מק/6/168/א/7.</p>

6.13	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית ראשון לציון.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר בועדה המקומית ומתן התחייבות לרישום השטחים המיועדים לשטחי ציבור על שם העירייה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של התצ"ר.</p>

6.14	עתיקות
	<p>גוש 3946 חלקות 143-127,126 הינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, י.פ. 3915 מיום 22.8.91 עמ' 3594 ויחולו על שטח זה הוראות החוק כאמור.</p>

6.15	חשמל
	<p>א. כל הטרנספורמטורים (שנאים) יותקנו בתוך המבנה האחריות היזם.</p> <p>ב. אין להרשות כל בניה מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להרשות כל בניה או בליטה בבניין ממרחק קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמשך מקו החשמל הקרוב ביותר לקרקע - במקרה והקו הוא של מתח גבוה, או במרחק של 3 מ' אם הוא במתח נמוך.</p>

6.16	תשתיות
	<p>כל התשתיות יהיו תשתיות תת קרקעיות, התשתיות המיועדות לביטול - יבוטלו או יועתקו בתאום מול אגף שפ"ע בעירייה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18