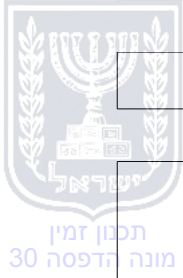


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0903724

רצ/מק/168/20 / 2 מתחם קנר- עדן - ישראלי



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

תכנית איחוד וחלוקה למימוש הבנייה במתחם 103 (עפ"י תכנית רצ/2030) בהתאם לזכויות בנייה מאושרות מכוח תכנית מאושרת רצ/20/168 וקידום מערכת הסעת המונית במרחב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/168 /20 /2 מתחם קנר- עדן - ישראלי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 413-0903724

14.685 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

177111 קואורדינאטה X

655491 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם תעסוקה מערב ראשון לציון.

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	דרך עדן	1	
ראשון לציון	השר שפירא משה	8	
ראשון לציון	קנר	13	
ראשון לציון	קנר	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3947	מוסדר	חלק		43
5034	מוסדר	חלק	2, 53	51
5035	מוסדר	חלק	27-28	

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
רצ / 168 / 20	960 ,891 ,515 ,275 ,259 ,216

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



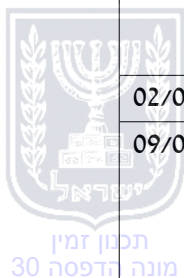
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
413-0900431	החלפה		9573	5643		29/04/2021
רצ/ 1 / 1 / 36 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / 36. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / 36 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6404	3525		24/04/2012
רצ/ 1 / 1 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח תחולנה על תכנית זו.	3912	3387		15/08/1991
רצ/ 168 / 20	החלפה		7461	4177		02/03/2017
רצ/ 168 / 22	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 168 / 22. הוראות תכנית רצ/ 168 / 22 תחולנה על תכנית זו.	7318	8964		09/08/2016
רצ/ מק/ 1 / 1 / ח / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח תחולנה על תכנית זו.	5622	1374		31/01/2007
רצ/ מק/ 1 / 1 / יד	החלפה		0			27/08/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתנאל בן יצחק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		נתנאל בן יצחק			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה	09: 30 12/01/2023	נתנאל בן יצחק	08/01/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מסמך ניהול נגר עילי	13: 07 18/12/2022	אסף בן נריה	15/12/2022	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי	01: 12 20/12/2022	נתנאל בן יצחק	19/12/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח ניהול מי נגר	13: 01 18/12/2022	אסף בן נריה	15/12/2022		1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תנועה	08: 28 19/12/2022	אליה בן שבת	12/12/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 16 20/12/2022	אליה בן שבת	18/12/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rish onlezion.mu ni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתנאל בן יצחק		נתנאל בן יצחק יפו	תל אביב-	שור	16	03-6059166		nettanelbi@g mail.com
	יועץ תשתיות	אסף בן נריה		ניהול משאבי סביבה	יבנה	הפרת	2	08-9430176		
	יועץ תחבורה	אליה בן שבת		ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	התשבי	103	04-8100085		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

תכנית איחוד וחלוקה לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 275, 515 ו-960, ביטול ופינוי תחנת שאיבה ממגרש 960 (עפ"י הוראות תכנית מאושרת רצ/20/168) וחלוקה מחדש ליצירת תא שטח מס' 2 ביעוד תעסוקה ו-שצ"פ בתאי שטח מס' 4 ו-5.
2. איחוד מגרשים מס' 259 ו-891 (עפ"י תכנית רצ/20/168) ויצירת תא שטח מס' 1.
3. ריכוז זכויות בנייה לא מנוצלות מתאי שטח מס' 1 ו-3 לתא שטח מס' 2 תוך שמירה על סה"כ זכויות הבנייה עפ"י תכנית מאושרת (רצ/20/168).
4. הגדלת שטחים שנקבעו לצורכי ציבור בתא שטח מס' 1 לטובת חניון ציבורי.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות עבור זיקות הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	3, 2
שטח ציבורי פתוח	5, 4
דרך מאושרת	7, 6
חניון	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה	תעסוקה	2
חזית מסחרית	תעסוקה	2
להריסה	תעסוקה	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	106	0.72
מתקנים הנדסיים	419	2.86
שטח ציבורי פתוח	1,595	10.87
תעסוקה	12,550	85.55
סה"כ	14,670	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.17	0.79
חניון	2,292.56	15.68
שטח ציבורי פתוח	1,591.57	10.88
תעסוקה	10,622.93	72.65
סה"כ	14,622.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>משרדים תעשייה עתירת ידע תעשייה נקייה מסחר(בשתי הקומות הראשונות בלבד) מסעדות ומזנונים אולמות אירועים מבני תרבות ובידור מרפאות ומעבדות</p> <p>שטחים לצרכי ציבור אשר ישולבו במבנים : חינוך, תרבות, דת, רווחה מתקנים הנדסיים לצרכי האזור עצמו דוגמת תחנת טרנספורמציה לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. חניה תת קרקעית, חניה עילית, חניון ציבורי. אכסון תיירותי (מלונאות עיסקית) עפי תמא 12 על תיקוניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. מסחר :</p> <p>א. תותר חזית מסחרית עפ"י המסומן בתשריט. ב. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. ג. יותר לנייד זכויות מסחר לתת הקרקע ובלבד ששטחים אלו יהיו מחוברים למסחר שבקומת הקרקע. ד. גובה קומה מסחרית-עד 5 מ. תותר קומת גלריה חלקית. שטחי הבניה של הגלריה מהווים חלק מסך שטחי הבניה המסחריים המותרים במגרש. ה. במקרה של בניה במימוש חלקי, לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי+שירות) מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע. 2. קומות מסד :</p> <p>א. תותר בניה של עד 4 קומות מסד לאורך קו בניין קדמי ולעומק של לפחות 5 מ' מקו זה לכיוון פנים המגרש. ב. בניה בשטחי המגרש שלא לאורך קו הבניין הקדמי ומעבר ל- 5 מ' מקו בניין ניתן יהיה לבנות עד 6 קומות מסד . 3. תותר הקמה של עד 2 מגדלים, רווח בין המגדלים יהיה לפחות 15 מ'.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. לפחות 50% מקומת גג המסד ישמש גג ירוק וישאר פנוי לגינון וצמחיה לטובת משתמשי המתחם. מערכות קומת המסד ירוכזו בצורה נסתרת. 2. גגות עליונים ישמשו כגגות ירוקים אקסטנסיביים ולא יותר בהם שימוש לשהייה. מערכות קומת הגג ירוכזו בצורה נסתרת.</p>
ג	<p>מבנים קיימים</p>



4.1	תעסוקה
	<p>א. בנייה קיימת עפי היתר שאינה חורגת מקווי בניין תקפים לפי תכנית קודמת, לא תחשב כחורגת לתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת בניה לגובה לבניה קיימת עפי היתר, ללא שינוי קונטור קיים, לא תחשב חריגה אם היא חורגת מקווי הבניה של תכנית זו, ובתנאי שאושרה עי הועדה המקומית והוחלט שאינה חורגת מעקרונות הבנייה של תכנית זו.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. גינון :</p> <p>א. יש לשלב נטיעות עצים רחבי נוף עם בתי גידול מתאימים בתחום הרצועה הקדמית.</p> <p>ב. לפחות 20% משטח המגרש הפנוי יהיו מגוננים כולל שטחי גינון בחזית המגרש.</p> <p>ג. לפחות 75% מהשטח הנדרש לגינון יהיה במפלס הקרקע. יתר השטחים המגוננים יכולים להינתן בכל מפלס לרבות הגג, מרפסות שאינן מקורות וכיו"ב.</p> <p>ד. יש לשלב נטיעת עצים במגרש על פי מפתח של עץ אחד לכל 75 מ"ר תכסית לא בנויה, כמחצית מהעצים יהיו רחבי נוף.</p> <p>ה. בית גידול לעץ רחב נוף יהיה בעומק 1.5 מטר ובנפח של 12 מ"ק, במרחק של 4-8 מטרים בין עץ לעץ בהתאם לסוגי העצים וגודל המגרש. העצים יחוברו למערכת ההשקיה והנגר עילי של הבניין.</p>
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>א. השטחים הציבוריים יוקמו בקומות הקרקע או בקומות המסד של הבניין ויהיו רציפים ורגולריים כלל הניתן.</p> <p>ב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, הכניסה תמוקם במיקום נגיש ובולט ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ג. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p> <p>ד. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר שנאים וכיוצא בזאת, ככל הניתן ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור.</p> <p>ו. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות.</p> <p>ז. שטחי חצרות עבור השימושים הציבוריים ייקבעו על-פי השימוש בפועל ובהתאם לדרישות העירייה.</p> <p>ח. ככל שייקבע שימוש לגני ילדים- מידות הגנים ושטחיהם וכן שטחי החצרות ומיקום השימושים, יהיו לפי הנחיות משרד החינוך בתיאום עם אגף חינוך עיריית ראשון לציון ואגף התכנון.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור הרחב של עפ"י המסומן בתשריט. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>2. זיקת ההנאה למעבר הציבור הרחב תחול בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. רישום הערת אזהרה לעניין זיקת ההנאה למעבר הציבור הרחב תהווה תנאי לקבלת תעודת אכלוס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.1	תעסוקה
	4. חל איסור על הקמת גדרות וכל חסימה אחרת אשר בתחום זיקת ההנאה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. עיקריים - כיכרות, גינות נוי, בריכות נוי, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט, מתקני משחקים, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, רחבות מרוצפות, מדשאות, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות, גידור. ב. משניים - שירותים ציבוריים, מעברים עיליים, ומנהרות המקשרים את שצ"פ עם מרכז תחבורה. ג. מיוחדים - מתקנים הנדסיים על ותת קרקעית, תחנות טרספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המורתיים באיזור זה, מבני שירות לטובת הטיפול בגן.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטחים הציבוריים בתכנית יפותחו בד ובד עם פיתוח השטחים הסחירים במגרשים הצמודים אליהם
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך, תשתיות עיליות, תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	חניה עילית, חניה תת קרקעית, ביתן שומר.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי עומק בית גידול לעצים בתחום חניונים ומעל מרתפים יהיה 1 מ' לפחות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	3	3	2	1	4		3680		250	350	2299	1	חניון	חניון		
										250	750		2	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
										1500	3000		2	מסחר	תעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)	5	15 (3)	62 (2)		12011 (1)		7982	26009	6731	2	תעסוקה	תעסוקה		
								12011		9732	29759		2	<סך הכל>	תעסוקה		
5		5	5	2	3	11		6499		1000	2000	3939	3	תעסוקה	תעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:





- (1) בשטחים אלו כוללים שטחי חניה ושטחי שירות עבור השימוש הציבורי כפי שיקבע.
- (2) לרבות מבנים ומתקנים על קומת הגג.
- (3) יציאה לגג עליון/טכני לפי דרישות רשות מוסמכת, לא ייחשב במניין הקומות.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. מיקרו אקלים ואי-חום עירוני:
 - א. תנאי הליך רישוי יהיה הגשת מסמך בחינת שדה זרימת הרוח במבנים מעל 15 קומות או ע"פ מדיניות העירייה.
 - ב. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים ככל ויידרש.
 - ג. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה צל חיובי והפחתת אי חום עירוני.
 - ד. העמדת המבנה במגרש ותכנון החזיתות יותאמו לסביבה ולכיווני השמש ויתרמו להפחתת האי החום העירוני.
 - ה. חזית חמישית/גגות מועילים גג המבנה יתוכנן כגג יעיל.
 - ו. ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.
2. אקוסטיקה:
 - א. תוגש חו"ד אקוסטית לכלל מקורות הרעש והרעידות המהווים פוטנציאל להשפעה על הפרויקט, וכן פוטנציאל השפעת הפרויקט על סביבתו.
 - ב. החו"ד תכלול, רעש תחבורה, רעש מטוסים, מערכות מכאניות וכו' בהתאם לתקנות התקפות באותה העת.
3. איכות אוויר:
 - א. לעת הליך הרישוי תוגש פרשה טכנית לאורור חניונים בה יוצגו בין היתר יוצגו מיקומי פליטת מזהמים מהחניון, בתי האוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור).
 - ב. בפרוייקטים ההמוקמים במרחק של 150 מ' או פחות מכבישים ראשיים (כביש 20, 431, כביש 4 וכיו"ב) יוגש מודל פיזור מזהמים בהתאם לנחיות המשרד להגה"ס.
 4. חומ"ס: לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.
 5. ידרש ביצוע סקר שימושים בכל מקרה של שימושים רגישים המוצעים בסמיכות לאזורי תעשייה/מקורות זיהום.
 6. קרינה:
 - א. מרכז אנרגיה/חדרי שנאים/מתקני חשמל כבילה ותשתיות חיצוניות יהיו מרוחקים מאזורים מאוכלסים ויעמדו בחוקי בטיחות קרינה.
 - ב. הליך הרישוי- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות. תכנון הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למדיניות העירייה התקפה.
 - ד. במידה וקיימים קווי מתח בחזית המבנה אשר אינם עומדים בחוקי בטיחות קרינה תידרש הטמנתם.
 7. אצירת פסולת/תברואה: מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתת הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על פי מדיניות העירייה לאישור אגף תברואה בעירייה.
 8. זיהום קרקע: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר היסטורי ותוכנית דיגום למשרד להגנ"ס מחוז מרכז, לקבלת אישורם על היעדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA), או על סיום פעולת

	<p>6.1 איכות הסביבה</p>
	<p>חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון. 9. בנייה ירוקה: תנאי להליך רישוי יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה ע"פ ת"י 5281 ובניה בת קיימא, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 10. זיהום אור: יש לוודא כי הפרויקט לא יגרום לזיהום אור לסביבתו יתחזק ויתופעל בהתאם להנחיות בנושא זה.</p>
	<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>1. מפלסי הכניסות לחניונים יוגבהו ביחס לסביבתם. לכל הפחות, מפלס הכניסה יקבע בגובה של 30 ס"מ מעל רום הכביש. 2. פני הקרקע בשצ"פ ובשטחים שחשופים לגשם יתוכננו בשיפוע מתון כלפי הכביש, כך שעודפי הנגר מהמתחם או סביבתו לא יגרמו נזק או סכנה להצפה של המבנים. 3. בכל מגרש, נגר עילי מהגגות בשטחים המבונים יופנה למאגר השהייה בנפח שיקבע בהתאם להנחיות מנהל התכנון - מחשבון יעד נפח לניהול מי נגר. בכניסה למאגר תותקן שוחה להפרדת מי שטיפה ו"מי קיץ" שיופנו למערכת הביוב. מאגר השהייה ינוקז באמצעות קידוחי החדרה שימוקמו בשולי מגרש התעסוקה ובסמוך לשצ"פ. עודפי הנגר יזרמו באופן גרביטציוני בזרימה עילית לכיוון רח' שמעון ישראלי. 4. במגרש התעסוקה תשמר רצועה מחלחלת שתאפשר התקנה של קידוחי החדרה לתת הקרקע בתחום המגרש. 5. ככל הניתן, השטחים המגוננים במפלס הקרקע יהיו נמוכים ממפלס השבילים כך שישמשו כשטחי השהייה למי נגר. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ככל הניתן, ויחופה, ככל שנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולרי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר. 6. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה יתחשב במרחק מיסודות המבנים, ויעשה בהתייעצות עם יועץ קרקע וקונסטרוקטור, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.</p>
	<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון. התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 (מתחם רעש מטוסים), על התכנית חלות הגבלות בניה בגין רעש מטוסים. שימושים ותכליות לרבות: מבנים המשמשים לפעילות המחייבת שקט ושימוש בשטחים פתוחים, כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום; בתי תפילה; מתקנים ומבנים פתוחים המשמשים לבידור ותרבות, כגון: אמפיתיאטרונים או קונצרות אקוסטיות למופעים בשטחים פתוחים; מבנים כגון: מלונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות; חייבים במיגון אקוסטי, ימוגנו בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א 2/4 וכמפורט בנספח א-2 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p>
	<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה לתא שטח מס' 2 בתכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול בין היתר את הנושאים הבאים: א. קביעת 0.00 והצגת פתרון מפלסי כולל לתכנית. ב. העמדת המבנים, תכנון בהתאם למיקום המגרש וההפניות שלו. ג. מיקום השימושים בדגש על השטחים המשותפים. ד. מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב.</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>ה. סכמת תנועה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.</p> <p>ו. עקרונות עיצוב הבניינים.</p> <p>ז. הצגת חומרי גמר</p> <p>ח. פיתוח כללי</p> <p>ט. טיפול בגגות המבנים כגגות יעילים והתייחסות לחזית חמישית.</p> <p>י. מערך פינוי אשפה</p> <p>יא. מערך תנועה</p> <p>יב. מתקנים הנדסיים</p> <p>יג. אלמנטים עיצוביים</p> <p>יד. הוראות עיצוב.</p> <p>טו. מיקום ופריסת השטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לשימוש לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית כי המקום עומד בתנאי המשרד להגנת הסביבה בכל האפשרות לחשיפת השוהים למטרדים אפשריים וכי לא חלות על המגרש מגבלות הנובעות משימושים מאושרים וקיימים בסביבת המגרש ומתמא 2/4 לעניין מטרדי רעש.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר לשטח סחיר בתכנית יהיה פיתוח השטחים הציבוריים במגרשים הצמודים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לתא שטח מס' 2 יהיה ביטול ופינוי הקידוח הקיים .</p> <p>6. א. תנאי להיתר בניה לתא שטח מס' 2 יהיה תיאום ואישור חברת נת"ע. ב. בתחום התת"ל יותרו עוגנים פולימריים זמניים ללא רכיבי פלדה משוכנים בעומק שלא יפחת מ-5 מ' בפני הקרקע ובכפוף לחתימה על כתב החתיבות מול נת"ע.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 2 יהיה הבטחת הקמת ורישום השטחים הציבוריים ושטחי ההצמדה בתא שטח מס' 2 על שם עיריית ראשון לציון.</p> <p>8. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה הקמת הקומה/ קומות לשימושים הציבוריים ומסירת החזקה בהם לעיריית ראשון לציון.</p> <p>9. תנאי לבקשת היתר חפירה ו/או בניה עבור חניון תת קרקעי עבור תא שטח מס' 1 יהיה אישור רשות המים לפתרון ניהול הנגר לכלל המגרש, לאחר העברת סקר היסטורי ובהתאם לממצאים גם סקרי קרקע, גז קרקע וככל הנדרש גם חקירת מי תהום</p>	
תנועה	6.5
<p>1. החניה תהיה תת-קרקעית ומספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. אזורי פריקה וטעינה ומערך אצירת אשפה יתכוננו בתת קרקע.</p> <p>3. לא תותר הקמתן של רמפות חיצוניות לצרכי עליה לבניינים.</p> <p>4. לא תותר הקמתן של רמפות ירידה לחניונים בקו בניין אפס.</p> <p>5. טעינת רכבים חשמליים- יש לתכנן בהתאם למדיניות העירונית התקפה לרבות הקצאת שטח מספק בהתאם בחדר השנאים</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.6
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת על פי כל דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנית מס' 413-0903724 - טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

11.1.2023

עיריית ראשון-לציון
לשכת מנהל העירייה, אגף הנכסים
רשם הנכסים
יצחק שמוקלר

נתוני המקרקעין:

שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שטח הרשום (במ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש	מס'ד
1,148	1,148	27	5035	1
1,151	1,151	28	5035	2
4,045	4,045	2	5034	3
419	419	53	5034	4
5,870	12,786	51	5034	5
2,037	10,293	43	3947	6

מצב נכנס:

חתימת הבעלים	חלקים בתא השטח (באחוזים)	שטח תא שטח המוקצה	שטח תא השטח המוקצה במ"ר	מס' תא שטח	מס' חלקה	יעוד תא שטח המוקצה	שטח תא שטח המוקצה במ"ר	מצב נכנס:			שם הבעלים הרשום	
								מס' תא שטח	מס' מורש	מס' תאגיד		
	1	חניון	2299	1	1	תעסוקה	6731	1	259	500283007	עיריית ראשון-לציון	
								3	891			
	97.40%	תעסוקה	6731	* 2	* 2	מתקנים הנדסיים	216	960				
							275	275				
							515	515				
	1	שצ"פ	765	830	4	5	שצ"פ	709	709	709		
2.52%	תעסוקה	6731	6731	* 2	* 2	דרך	709	709	709			

הערה: * החלקים המוקצים לעיריית ראשון לציון במגרש מס' 2 מתייחסים לשטחים בשימוש "מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של 750 מ"ר עיקרי ו-250 מ"ר שטחי שירות, כפי שנקבע בטבלה בסעיף 5 בהוראות התוכנית.