

מרכז תכנון והנדסה

משרד הפנים

24-04-1990

נוקבל ב:

נספח

מרכז תכנון מקומי ראשון לציון
תוכניות שינוי לתוכנית מונאר ר.צ. 6/4/168
שינוי לתוכנית בנין ערים מפורטת מספר ר.צ. 4/168
ולתוכניות מונאר מספר ר.צ. 1/1, ר.צ. 1/1 וג' ו-ר.צ. 2000/

משרד הפנים
מחלקת מינהל
10-04-1990
נח קבל

תוכנית זו תקרא שינוי לתוכנית מונאר ר.צ. 1/4/168
שינוי לתוכנית בנין ערים מפורטת מספר ר.צ. 4/168
ולתוכניות מונאר מספר ר.צ. 1/1, ר.צ. 1/1 וג' ו-ר.צ. 2000/
תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כזה בתשריט המצורף
אליה (להלן "התשריט").

1. שם התוכנית:

2. תחולת התוכנית:

3. נסמכי התוכנית:

התשריט המצורף לתוכנית זו והערוד בק"מ 1:1250 "מצב קיים"
ובק"מ 1:1250 "מצב מוצע" מהווה חלק בילתי נפרד מהתוכנית.
כמו כן תוכנית הסדרת תנועה בק"מ 1:250 ונספח איכות הסביבה
פרטי הבינוי כוללים:

4. פרטי בינוי:

תוכנית קומות קרקע תוחננה בק"מ 1:250
תוכנית קומות קרקע כניסה בק"מ 1:250
תוכנית קומה עליונה בק"מ 1:250
חזך אופייני בק"מ 1:250

ציריית ו...
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין טיפ
אדריכלית

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתוכנית ה'בינוי במסגרת
אחוזי הבניה המותרים תוך שמירה על קווי הבנין והאופי הכללי של
המבנה בכפיפות להסכמת הועדה המחוזית.

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
6/4/168
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.4.90 לאשר את התכנית
י"ר הועדה המחוזית

מחוז: מרכז
עיר: ראשון לציון
רחובות: אליהו איון / לשינסקי
גוש: 6097
חלקות: 44+64

5. מקום התוכנית:

6. שטח התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

7. יוזם התוכנית:

חלקה 64-וינברג משה, חלקה 44-עיריית ראשון לציון

8. בעלי הקרקע:

וינברג משה

9. מגיש התוכנית:

גרשון שבח אהדיכלים

10. עורך התוכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 6/4/168/2 נידונה
ישיבה מס' 13/90 מס' 13/90
הוחלט
מוניר הועדה

- א. קביעת יעוד מגרש מס-64 לאזור מעורב של תעשייה, מלאכה ומסחר.
- ב. קביעת שמוש מגרש מס-44 לאזור חניה וגינון.
- ג. קביעת הוראות בדבר רשימת תכליות ושימושים.
- ד. קביעת הוראות בדבר אחוזי בניה, זכויות בניה וקווי בניה.
- ה. קביעת הוראות בדבר מתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בדבר פרטי הבינוי.
- ז. קביעת הוראות בדבר לוח זמנים לביצוע.

12. התכליות והשימושים:

בשטח התוכנית יותרו השימושים הבאים :

בשטחי התעשייה והמסחר

- א. שטחי מלאכה, תעשייה קלה ותעשייה עתירת ידע תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים (המוגדרים ע"י היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית והמחוזית) ובכפוף לנספח הוראות בנושא איכות הסביבה.
- ב. שטחי אחסנה הקשורים במישרין לשטחי היצור והשימושים האחרים המותרים במקום.
- ג. מעבדות, לרבות מעבדות שיניים, מעבדות רפואיות וקוסמטיות, מעבדות אלקטרוניקה, מעבדות אופטיקה, מעבדות צילום, קולנוע מעבדות מזון וכד'.
- ד. משרדים ושרותים מסחריים.
- ה. מוסדות כספיים.
- ו. מסעדות, בתי קפה, מזנונים ומזנונים לעובדי המלאכה והתעשייה.
- ז. שטחי ומתקני חניה פרטית וציבורית.
- ח. אולמי חתונות ושמחות.
- ט. בתי קולנוע ושטחי בידור וספורט.
- י. אולמי תצוגה ואולמות מכירה של תוצרת המלאכות והתעשיות באזור וכן חנויות, כולל חנויות כל-בו גדולות.
- יא. מלאכה ושוק של : קרמיקה, אריגה, קש, עור, הדפסות, מסגרות, דפוס, תכשיטים, קונדיטוריה, מאפיה, מעדניה, שעונים, מצלמות, קולנוע, מחשבים וכד'.

בשטח המיוק: חניה וגינון, החניה והכניסות יפורטו בנספח חניה שיצורף ויהוו חלק בלתי נפרדת מתוכנית זו. גבולו הצפוני של מגרש החניה יותחם על ידי גדר לפי תוכנית שתאושר על ידי אדריכל העיר.

13. הוראות בדבר הוצאת היתרים ותכניות בנייה

1. אחוזי הבניה המותרים הם 120% משטח המגרש במבנה בן 3- קומות. תותר גמישות בחלוקת אחוזי הבניה בקומות, לפי האמור להלן ובלבד שסך כל אחוזי הבניה לא יעלה על 120% משטח המגרש כמפורט בתוכנית זו.

קומה	שטח במ"ר	השימושים
קרקע תחתונה	3031	בהתאם לסעיף 12 ס"ק ב, ד, ה, ו, ז, ח, ט, י, יא
קרקע כניסה	3031	בהתאם לסעיף 12 ס"ק א, ב, ד, ה, ו, ז, ח, ט, י, יא
עליונה	3031	בהתאם לסעיף 12 ס"ק א, ב, ג, ד, ו, ח, ט, י, יא
מרתף	1160	מקלט דו תכליתי, מתקנים טכניים

2. סה"כ שטחי המסחר לא יעלה על 50% מסה"כ מזכויות הבניה האמור.

3. יחס חלוקה בין מלאכה ומסחר לפי קומות יהיה כדלקמן:

- א. בקומת קרקע תחתונה-100% משטח הקומה מסחר.
- ב. בקומת קרקע כניסה- עד 50% משטח הקומה מסחר, 50% מלאכה ותעשית.
- ג. בקומת עליונה- עד- 100% משטח הקומה מלאכה ותעשית. המותר בכל המבנה.

4. מרתף טכני (חדרי מכונות, חדרי חשמל ונגרטורים, מחסנים חדרי אחזקה ושרותים, חדרי שאיבה וברכות מים, חדרי ציוד ותקשורת, חדרי בקרה ומתקני ספריט ובריאות) בגודל עד 50% משטח קומת הקרקע איננו כלול באחוזי הבניה. המקלט יוכל לשמש לתכליות נוספות (כמו מרכזי כושר ובריאות, מתעננים, חוגים למוזיקה, ריקוד, לימוד קריאה, באולינג וכו') באשור הג"א (פעילות קהילתית)

5. מעברים להולכי רגל- החלל הפנימי (אטריום) העולים על 6 מ' רוחב בין הקירות לא יכללו בחישובי אחווי הבניה. מרתף, חודרי מדרגות, מקלטים, מעברים ומילוט, מדרכות, דרכי גישה לרכב, דרכי שרות, שטחי פריקת וטעינה, שטחי חניה וחניונים, חודרי מכוונות וחודרי ניהול הבית לא יכללו בחישוב אחווי הבניה. דרגנועים ומעליות לא יכללו בחישוב אחווי הבניה.

6. תוכנית הפיתוח תייעד 20% משטח המגרש מס-44 לגינון, לשטחי נוי ולמדרכות. תוכנית הפיתוח, לרבות גדרות, גינות, שטחי נוי, ערוגות בקומות במעברים וכו' יבוצעו כהתאם לאשור הוועדה הקיים למבנה ביעודו הנוכחי.

7. חניה תבוצע לפי תקן חנית, קובץ תקנות מסי 4513. מגרש מס-44 ייועד כולו לחניה, כשהכניסות והיציאות אליו יהיו מרחי' לישנסקי וממגרש מסי 64 - החניה תהיה מוצללת בעזרת עצים בעלי רדיס רחב שימוקמו במדרכות שבין החניות. תוכנית הפיתוח המפורטת של החניה במגרש 44 כולל הכניסות והיציאות של החניה הציבורית ותוכנן במפורט על ידי מגיש התוכנית ותאושר על ידי אדריכל העיר. התוכנית תבוצע על ידי מגיש הבקשה ועל חשבונו.

8. פתרונות לפינוי אשפה, סילוק שפכים, זיהום אויר, שילוט ומיוזג אויר יתואמו עם אגף איכות הסביבה בעירייה ואדריכל העיר.

9. קווי הבנין - כמסומן בתשריט "מצב מוצע"

10. תוכניות חזיתות הבנין וחומרי הגמר של החזיתות יתואמו עם אדריכל העיר.

11. גובה המבנה- כמתואר בפרטי בניוי, חוץ ק"מ 1:250

מפלס מרתף-	32.46 = -6.00
מפלס קומת קרקע תחתונה-	35.47 = -2.70
מפלס כניסה קובעת מרח אליהו איתן	38.46 = + 0.00
מפלס קומת קרקע כניסה	39.95 = + 2.49
מפלס קומה עליונה	44.95 = + 6.49
מפלס מעקה גג קומה עליונה	50.46 = + 12.00
מפלס גג חודרי מכוונות	53.76 = +15.30

1. חברת אחזקה-

מגישי התוכנית יקימו חברה לאחזקה אשר תתפעל ותתחזק את כל השטחים המשותפים לרבות שטחים ציבוריים, שטחי גינון, מעברים, פסגים, אטריום, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי אשפה, חדרים טכניים, אזורי פריקה וטעינה, כבישים וחניות הן בתחום מגרש 44 ומגרש 64 וכו' מגישי התוכנית יגרמו שחברת האחזקה תחתום על הסכם עם העירייה שיכלול גם בטוחות להבטחת תפעול חברת האחזקה.

2. חסות התוכנית לתוכנית הראשית:

על תוכנית זו יחולו תקנות תוכנית מתאר מס ר.צ. 1/1 על כל תיקוניה, ותוכנית מתאר ר.צ. 2000. במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התוכניות הראשיות, תכרענה הוראות תוכנית זו.

3. יטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

4. זמנים: הפרויקט יבוצע ויושלם במלואו תוך 5-שנים מיום אישורה הסופי של תוכנית זו.

ג. שבח - אדריכל
נומרוס 1, ת"א 254 44
טל. 03-5419811
פקס. 03 5422682

זימנת:

עוזר יו"ב בקשה..... תאריך..... 27.12.89 מס' ת.ז. 340177-5

יו"ת בעלי הקרקע

גלי מגרש מס 44..... תאריך..... מס' ת.ז.....

גלי מגרש מס 64..... תאריך..... 20.12.89 מס' ת.ז. 1043764

מגישי התוכנית..... תאריך.....

משרד המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין טיור
אדריכלות

1. איכות הסביבה - הוראות כלליות

- 1.1 בתוחות התוכנית יותרו שימושים העונים לדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
 - 1.2 כל השימושים והפעילויות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
 - 1.1.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עליים ותרמיים.
 - 1.2.1 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת העירונית והאזורית.
איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם למפורט בתוספת (מס-3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 תשמ"ב.
כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/ או למי תהום.
 - 1.2.2 פסולת יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יובטח סילוק לאתר מוסדר בהתאם לכל דין.
 - 1.2.3 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעשו בהתאם לכל דין ו/ או הוראה של הרשות המוסמכת.
 - 1.2.4 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בילתי סביבי" (כהגדרתו בחוק) יודש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
 - 1.2.5 איכות אוויר - סוגי האנרגיה והדלקים המותרים לשימוש: חשמל, סולר, ודלק דל גופרית (תכולת גופרית פחות מ-1%) תודש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.
2. בקשה להיתרים
- 1.2.1.1 הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה. תנאים ומגבלות אלו יחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו, ויתייחסו לנושאים הבאים:
 - 1.1.2.1 זיהום אוויר - שיעורים מירביים לפליטת מזהמים, בהתאם למערכת האוויר וסילוק מזהמי האויר על המבנה כולו, תוך התייחסות לסוגי האנרגיה והדלקים המותרים לשימוש.

2.1.2 רעש- מידה מירבית של רעש שיוקדן נחוץ למבנה במונחים של דציבלים ותחזיות חשיפת רעש (תחיר) והנחיות בדבר איטום השימושים השונים לרעש.

2.1.3 פסולת מוצקה- כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן (יממה , שבוע , חודש) ואפיון כללי שלה (שיעור הרכיבות , יחס נפוח-משקל) , הנחיות בדבר אופן טילוק הפסולת ומיקום האיסוף במבנה או מחוצה לו , תוך התייחסות לנושא הפונקציונלי והאסטטי.

2.1.4 שפכים- כמויות מירביות של שפכים לפי סוגים לפרקי זמן בהתאם לתוכנית מערכת איסוף השפכים וטילוקם מהמבנה , הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני של השפכים לטיהורם.

2.1.5 פסולת רעילה- איסור או קביעת הזנאים לטיפול וטילוק פסולת רעילה.

2.1.6 איחסון- קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

2. התנאים והמגבלות לפי טעיף זה יקבעו טרם הוצאת היתרי בניה , על סמך בדיקה סביבתית בהתאם להנחיות יועץ סביבתי ברשות מוסמכת ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

3. נספחים לבקשה להיתר יצורפו נספחים בנושאים:

3.1 מערכות מים ניקוז ושפכים.

3.2 גינון ופיתוח בתוך המבנה .

3.3 שטחי חוץ הפונים לרח' לישנסקי ואליהו איתן כולל הסדרת מדרכות, כניסות , גינון, שילוט, תאורה , ריהוט רחוב והמערכות הנדרשות.

4. הפעלה ואחזקה- ניהול האתר

4.1 מגישי התוכנית יקימו חברה לאחזקה שתנהל , תפעיל ותתחזק את השטחים המשותפים באתר (כמפורט בסעיף 13.13 בתקן) ובנוסף -מערכות ומתקנים הנדסיים (מים , ביוב , ניקוז, פסולת , אנרגיה ותקשורת) דרכים חניות אזורי אחסנה ופריקה.

4.2 כל בקשה לפעילות בתחום המבנה חייבת לעמוד בהוראות הנ"ל לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים.

4.3 שימוש , הפעלה ואיכלוס של המבנה או חלקים ממנו מווגנים בקבלת הנחיות מהיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית באשר לאופי ישום התנאים המגבילים הודלים על תוכנית זו. כל שינוי בסוגי הפעילות של המשתמשים במבנה או בחלקים ממנו מווגנה כנ"ל.