

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

עיר: ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/110/7

המהוה שנוי לתכניות מס' רצ/110/1, שינוי לרצ/1/1/רצ/2000 המופקדת.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / מועצה מקומית
 10.4.91
 18.7.91
 מתכנן המרחב תאריך

גוש 3932

חלקות: 59, 60, 10 (חלק)

שטח: כ-2,5 דונם.

בעל הקרקע: עיריית ראשון לציון

היזם: עיריית ראשון לציון

התכנון והבניה תשכ"ה 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965
 אישור תכנית מס. 7/110/37
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.10.91 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מאי 1991

סיון תשנ"א

מחוז המרכז

נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/7/110

המהוה שנוי לתכניות מס' רצ 1/1 / רצ/2000 המופקדת ו- רצ/1/110

1. שם התכנית: תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא - תכנית שנוי מתאר מס' רצ/7/110. "מתחם שוק ראשון לציון". (להלן התכנית).
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מסמכי התכנית: תשריט, 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריטים בק.מ. 1:500, 1:250, 1:1250 נספח בנוי הכולל תוכניות וחתכים בשטח התכנית, ונספח הוראות מאגף איכות הסביבה של עיריית ראשל"צ המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
4. מקום התכנית וגבולותיה: תחום התכנית המסומן בקו כחול כהה בתשריט מקיף את החלקות מס' 59, 60, 10 (חלק) ואת הרחובות רח' פינסקר ממערב ורח' יהודה מצפון הגובלים בשטח התכנית לרבות כביש שרות העובר בין החלקות 24 וחלקה 10.
5. שטח התכנית: כ 2.5 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית ראשון לציון.
7. מגיש התכנית: עיריית ראשון לציון.
8. המתכנן: מ. רטנר. - אדריכל ומתכנן עיר, רח' יפה נוף 123, חיפה.

9. מטרות התכנית:

- א. פנוי שוק עירוני ישן.
 - ב. הוראות תכנית מפורטת כגון:
 - 1) שנוי יעוד משטח לבניני צבור ודרך לשטח מסחר.
 - 2) קביעת ייעודי קרקע בתחום התכנית.
 - 3) קביעת מערכת הדרכים, התנועה והתניה בתחום התכנית.
 - 4) קביעת תקנות בניה בענין נפח בניה מותרת, תכסית, גובה מבנים קוי בנין וכו'.
 - 5) הבטחת זיקת הנאה לצבור במפלס דרך השרות (62° בערך).
10. שנוי התכנית הראשית: שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' רצ/1/1, רצ/1/110. שנוי לתכנית מס' רצ/2000.

11 א'. טבלת זכויות בניה ותקנות הבניה.

קוי בנין*			גובה מבנים מירבי	תכסית % משטח נטו	שטח בניה מותר	% בניה משטח נטו	ייעוד הקרקע	שטח המגרש נטו	שטח מגרש כולל	מס' מגרש ישן	מס' מגרש חדש
א	צ	ק									
0÷4	0÷4	0÷5	עד מפלס 90^{**}	100	4120 ***	200	מסחרי ומשרדים	2059	2494	10 59 60	1

הערות:

- * קוי בנין: א. קו בנין 0 עד מפלס $+4.0$ מ' מעל מפלס קרקע סופי במגרשים גובלים.
 ב. קו בנין 0 לחניון רכב תת קרקעי בחזית לרח' יהודה.
 ** גובה מבנים: בחזית רח' פינסקר: עד מפלס $+80.0$ (מוחלט).
 בחזית רח' יהודה: עד מפלס $+90.0$ (מוחלט).
 *** שטח בניה: לא כולל חניונים, מקלטים ומגדלי מעליות.

11 ב'. שטח הבניה המוצע לפי ייעודי השטח בחלוקה לקומות:

הערות	% בניה	שטח לרשוי	שטח כולל	ייעוד	מס' קומה
-	-	--	2002	חניה	1 מרתף
-	-	--	2002	חניה + מקלט	2 מרתף
בנכוי מגדל מעליות ומדרגות	43.65	940	967	מסחרי	קרקע תחתונה
	45.15	930	957	מסחרי	קרקע עליונה
	38.35	790	817	מסחרי+משרדים	1
	36.35	750	777	מסחרי+משרדים	2
	34.50	710	739	מסחרי+משרדים	3
	200.00	4120	8261		סה"כ

הערה: במסגרת אשור בקשה לבניה היה בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחים מקומה לקומה בשעור שלא יעלה על 5% מסה"כ השטח הבנוי ובלבד שהסה"כ לא ישחנה.

12. הוראות מיוחדות בבקשה להיתר בניה:

- 12.1 תוגש תכנית פחוח למגרש אשר תכלול גישה וחניה לרכב פרטי ומשאיות (ראה סעיף מס' 15 - חניה), פרטי הפתוח, חמרי גמר, גדרות, תאורה, גינון הכל באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. השינויים עפ"י ההערה בסעיף 11ב' יהיו טעונים אשור המקומית בהסכמת המחוזית.
- 12.2 תכנית ההגשה תכלול פרטים בדבר תגמיר הבנין כולל חמרים עמידי עד בכל החזיתות, וכל יתר הדרישות ע"פ סעיף 16 מתן היתר וחנאיו לתקנות התכנון והבניה).
- 12.3 תוגש תכנית שלטי פרסומת והכוונה לאשור הועדה המקומית.

13. מקלטים יבנו בהתאם להוראות הג"א.

14. הוראות בדבר תשתיות: - מים ביוב נקוז, סלוק אשפה.

- מים - התקנת מתקנים לאספקת מים ניקוז וביוב תהיה בהנחית ואישור מהנדס העיר.
- התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פנוי פסולת למגרשים המיועדים לכך, יהיו בהנחית ואשור האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון לציון.
- כל השמושים בשטח הפרויקט יהיו בהתאם לדרישות, בהסכמה ובאשור האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון לציון, ובכפוף לת.ב.ע. החלה על המגרש.
- מזוג המבנה ואזורר החניונים - יעשה בהנחית ובאשור האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון לציון.

15. גישה וחניה:

- 15.1 תובטח כניסת רכב שרות במגבלת גובה של 3.5 מ' נטו מתחת לגישור האזור המסחרי ובחנאי שתובטח גישת רכב בלתי מוגבלת מצד רח' נחמה.
- 15.2 תובטח כניסה לחניון בפינה המזרחית של חלקה 27.
- 15.3 תקן החניה למבנים ולשימושים בשטח התכנית יהיה כדלהלן:
1 מקום חניה לרכב פרטי לכל 30 מר' שטח מסחרי (חנויות ומשרדים).
פריקה וטעינה
2 מקומות תפעוליים לרכב משא בשטח כביש השרות (חלקה מס' 3).

15.4 סדורי החניה בחניון התת קרקעי יהיו כמקובל עפ"י תכנית מהנדס תנועה מוסמך לפי הנחיות משרד התחבורה. גובה פנימי מזערי יעמוד על 2.20 מ'.

15.5 כל סידורי הכניסה והחניה - באשור יועץ התחבורה ומהנדס העיר.

15.6 התניונים יהיו פתוחים לצבור בשעות הפעילות הרגילות בלא תשלום.

16. חברת אחזקה

תוקם חברת אחזקה אשר תתפעל את התניונים ותהיה אחראית לאחזקת כל השטחים הציבוריים בתחום הפרוייקט.

17. דרכים

הדרכים והמדרכות יסללו ברוחבן המלא בהתאם לתכנית.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים ינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים כדלהלן: מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב של המבנה:

רשת מתח נמוך - 2 מ'

רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 6.5 מ'


רשת מתח עליון - 9.5 מ'

אין לבנות מבנה מעל כבלי חשמל תת-קרקעית ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

19. שלבי ביצוע - תוך 10 שנים מאשור התכנית.

20. רישום: - כל הדרכים תרשמנה על שם עיריית ראשון-לציון. תרשם זיקת הנאה לחלקות 197, 78, 198 מכביש השרות - דרך מס' 3.

21. חתימות

_____  _____

בעל הקרקע היזם המתכנן תאריך