

210 4001892

מחלקת התכנון

נתקבל: 18-12-1998

מרחב התכנון המקומי  
ראשון לציון

מספר

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/2/4 שינוי לתכנית מיתאר רצ/1/2

2. תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל חלק מגוש 3946-חלק מחלקה 93

2-12-98  
מס' תכנית  
מס' חלק  
מס' חלקה

3. בעלי הקרקע: שונים

4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון

5. המתכנן: צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ

6. שטח התכנית: כ-21.0 דונם

7. יחס לתכניות אחרות: תכניות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני שתכנית זו קיבלה תוקף, תבטלנה עם מתן תוקף לתכנית זו.

8. מטרת התכנית: א. התווית דרך חדשה.  
ב. ביטול דרך מאושרת.

9. אזור תעשייה: א. אזור התעשייה יכלול אזורי מלאכה, תעשייה ואחסנה.

ב. השימושים באזורים אלה יענו על הדרישות הסביבתיות כפי שנקבעו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר) למניעת מטרדים סביבתיים (מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש למפגעי תחבורה, למטרד אקוסטי או אחר כפי שיוגדר ע"י רשות מוסמכת).

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתקוף ע"י ועדה  
שם  
חתימה

זוק התכנון והבניה תש"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
תכנית מפורטת מס' רצ/1/2/4 נידונה  
שיבת מס' תכנית: 2-12-98  
זחלט  
זוכר הועדה  
אשר ראש

ג. היתר בניה יוצא לאחר סיווג סוגי השמושים שמטרדיהם הסביבתיים דומים בהתאם לפרוט:

- ג.1 תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי התקן המיועד לאזורי מגורים ומסחר.
- ג.2 תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים.
- ג.3 תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

ד. לא יוקם באזור הנ"ל מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה.  
(כפי שמוגדר בספר ב"סווג תעשיות וקביעת מרחקן מאזורי מגורים" - משרד הבריאות).

ה. היתרי בניה יוצאו לאחר שיוגשו המרחקים בתכנית בינוי עפ"י ס"ק ז' בהמשך מגבול אזור בעל שימוש מסויים לאזור זה, סוג התעשייה ומרחקה מאזור מסויים יהיה בהתאם למסווג "תעשיות וקביעת מרחקן מאזורי מגורים" - משרד הבריאות.

ו. היתרי בנין יוצאו באזור הנ"ל כאשר יבוצעו התנאים הבאים:

1. הועדה המקומית רשאית לקבל חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות של מפעל או כל שמוש אחר, להטייל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים, או לדחותו, כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור "מזהמים" ו/או לחרוג מתקנות וחוקים תקפים בהתאם לפירוט המופיע בס"ק ז' לפרק זה.
2. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי למפעל כאשר לדעת מוסד התכנון יש לבדוק את הצורך בהגשת מסמך "תסקיר השפעה על הסביבה".
3. תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי בניה, שטחי ירק, עמודי תאורה וכו'.  
שיעור הגינון יהיה 30% משטח המגרשים.  
הועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר תוסמך להפחית את שיעור הגינון המרוכז מ 30% ל 20% ככל שעפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לה יתברר לה כי מתקיימים צמחיה של נוף וצל בחניונים, במדרכות וסביב סביב.
- ז. היתרי בניה יוצאו למפעל או לכל שימוש אחר באם יעמוד בחוקים ובתקנות שבתוקף המתייחסים לנושאים: זיהום אוויר רעש, שפכים, פסולת מוצקה, וחומרים מסוכנים.
- ח. גודל מגרש מינימלי - גודל מגרש מינימלי יהיה 5000 מ"ר אולם לזמים מותר יהיה להקצות מגרשים קטנים יותר כאשר בהם תהיה מותרת חלוקת מישנה לצרכי רישום ואף לצרכי בצוע נפרד של יחידות שטח שאינן קטנות מ 1000 מ"ר, כל זאת עפ"י תכנית פיתוח ובינוי אחידה לכל מגרש. תכנון הכניסה והיציאה, איסוף אשפה והירק יהא אחיד למגרש המינימלי.

יהיה מותר לאחד מגרשים למגרש גדול יותר כפי שידרש  
למפעל זה או אחר בשטח התכנית.  
היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עפ"י תכנית בינוי לכל מגרש, שתראה בינוי ופיתוח  
ושלכיות במידת הצורך.  
בכל יתר הענינים (חניה, פריקה, טעינה, תכנית קרקע  
מקסימלית, מספר קומות מקסימלי, השמושים למיניהם וכו')  
אין בבקשה משום סטייה מההוראות הקיימות בתכנית המיתאר

ט. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת התכניות הבאות:

1. תכנית למערכות תשתית

ניקוז, ביוב, טיפול בפסולת, מערכות משותפות  
בנושאי מים, אנרגיה ותקשורת.  
התכנית תכלול הוראות להיתרי בניה.

2. תכנית למערכות תחבורה

דרכי גישה לאזור, דרכים פנימיות, צמתים, ושטחי  
חניה. הוראות לשטחי חניה בתחומי המגרשים בהתאם  
לתקנות תקפות.

3. תכנית לחזות ועיצוב ארכיטקטוני

שתכלול: גינון, חומרי בניה וג'ומור, גדרות, ריהוט  
רחוב ושילוט.  
התכנית תכלול הוראות להיתרי בניה והוראות לאחזקת  
שטחים.

י. אזורי בנין - אחוזי הבנין באזור התעשייה, מלאכה ואחסנה  
יהיו:

1. 40% - בשלוש קומות, היינו 120% בבניה מירבית.  
או 30% - בארבע קומות, היינו 120% בבניה מירבית.  
(יציאים, גלריות ומרתפים) באזורי מלאכה  
ואחסנה כלולים באחוזי הבניה).

יא. קווי בנין: קווי הבנין יהיו כמפורט:

קדמי - בהתאם לתשריט  
צדדי - 4.0 מ'  
אחורי - 6.0 מ'

יב. הועדה המקומית תוציא היתרי בניה על סמך תכניות חלוקה  
שתוכנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר.

יג. חלוקת אזור התעשייה תהיה בהתאם לפירוט שלהלן:

מתחם ג' - כ 423.0 דונם  
מתחם ד' - כ 502.0 דונם

10. תכליות ושימושים באזור תעשייה, מלאכה, ואחסנה מותרים השימושים הבאים:  
באזור תעשייה:

- א. בתי מלאכה ומיבני מלאכה.
- ב. שטחי מלאכה.
- ג. שטחי מיבני אחסנה הקשורים במישרין למלאכה שבמקום.
- ד. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ה. בנייני משרדים ושרותים מסחריים, מכבי אשר, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העיריה וכו'.
- ו. מוסדות כספיים.
- ז. מסעדות ומזנונים.
- ח. בתי קירור.
- ט. שטחי ומיבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- י. מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
- יא. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
- יב. מוסכים לרכב.
- יג. שטחי ומתקני חניה.
- יד. תחנות תדלוק ותחנות דלק.
- טו. אוכמי חתונות ושמחות, כפוף לתסקיר השפעה על הסביבה.
- טז. ניתן יהיה בתכנית בינוי לאשר בניה אוכלמות תצוגה ואוכלמות מכירה של התוצרת, של אותן מלאכות המתנהלות במקום, חנויות, כוול חנויות כל-בו גדולות ושוק.
- יז. בתי אריזה ומיון.
- יח. מתקני ספורט.
- יט. סילו ומשקל.
- כ. מרתפים - במסגרת אחוזי הבנין, קווי הבנין לא יבלטו לתוך המרווחים שנקבעו.

כסעיפים טו', טז', יח' בתנאי השימוש יאושר בזיקה ליתר שימושי הבנין עפ"י אישור משרד הבריאות.

11. חניה: החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה להתשמי"ג 1983)
12. פינוי אשפה: פינוי אשפה באזור התעשייה ומיקום האשפה התעשייתית ייעשה ע"י עיריית ראשלי"צ לפי דרישת והנחיות משרד הבריאות.
13. אספקת מים: אספקת המים תיעשה ע"י עיריית ראשלי"צ.
14. ביוב וניקוז: פינוי הביוב ייעשה ע"י עיריית ראשלי"צ. עבודות רשת המים ייעשו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
15. רישום שטחים ציבוריים: בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ ו/או ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית ראשלי"צ, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
16. מועד ביצוע: התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 15 שנה מיום אישורה..

חתימת היוזם

ציון השימוש  
אדריכלית תכנון (1980) בע"מ  
אנן 1914 א  
חל 257514.268878

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

15.12.88

תאריך

17.6.87