

1.7.92

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין טיר
אדריכלית

תאריך: 28-06-1992

מספר: _____

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 תכנית שינוי מתאר מס' ומפורטת רצ/1/22/13
 המהווה שינוי לתכנית מתאר 1/1 רצ/1/1ג' רצ/1/22/1 ורצ/2000
 המופקדת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 תכנית מפורטת מס' רצ/1/22/13 נידונה
 ישיבה מס' מא. ה.מ.צ. 1 מיום: 17.6.92
 החלטת הוועדה: אשר
 חתום: [Signature]
 ראש ועדה: [Signature]

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 עיר: ראשון לציון
 גוש: 4242
 חלקה: 431 (חלק)
 מגרש: 17

2. שטח התכנית: 5.227 מ"ר.

3. התשריט: התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. גבולות התכנית: כמוסמן בתשריט בקו כחול.

5. בעל הזכויות בקרקע: גני אביב הנדסה ובנין בע"מ (בפרוק)

6. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

7. עורך התכנית: "אנך" - תכנון, אדריכלות, ובינוי ערים.

8. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד ממסחר (חנויות + משרדים) לבנין מעורב מסחרי ומגורים.

ב. 1. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בהתאם למפורט להלן.

2. קו בנין 0 בקומת הקרקע עבור קיר ומעקה בצידו המערבי של המגרש.

ג. קביעת כללים לניהול ותחזוקה של השטח המסחרי בבנין.

ד. זכויות הבניה משטח המגרש גרוטו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. התייחסו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח תחת עמנו הסכם מתאים בגינו תינתן תמיכה זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל הורו ועפ"י כל דין. למען הסדר סגף מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הנכלל בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או תנור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת מבה היום כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנו מבת תכנונית.

אודיה פאר
 אדריכלית
 מינהל התכנון והבניה
 מרחב תכנון מקומי

4 2 יוני 1992

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. רצ/1/22/13
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.6.92 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון: [Signature]
 יו"ר הוועדה המחוזית: [Signature]

9. הוראות בניה: זכויות הבניה משטח המגרש הנ"ל הינן כדלהלן:
א. ✓

מצב קיים	מצב חדש
200% מסחר ומשרדים	56% מסחר =
	6%+50% מבנים להריסה
	154% מגורים
	210%

ב. ✓ השטח המסחרי

1. המעברים המקורים בשטח המסחרי לא יכללו באחוזי הבניה, בתנאי שרוחבם המינימלי הינו 6.0 מ'.

2. נוסף לשטח המסחרי ניתן יהא לבנות שטחי אחסנה מסחריים בתנאי שלא ישמשו למסחר.

3. המקלט יהא עפ"י הנחיות הג"א.

ג. שטחי המגורים

1. מספר יחידות דיור 85 דירות.

2. 16% לפחות מכלל הדירות יהיו דירות בנות 3 חדרים עד 80 מ"ר.

ניתן יהא להמיר המרה חוזרת שטחי מגורים לשטחי מסחר לפי יחס של 1 מ"ר ל-1 מ"ר. ההמרה תהא באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

א. יובטחו מקומות חניה על פי ק.ת.4513

ב. השימושים בקומת המסחר השניה יחייבו הגדרה מדוייקת ואישור אגף איכות הסביבה.

ד. כללי

לא יכללו במנין שטח הבניה המותר:

שטחי עזר המחייבים מבחינה תפקודית לפי גודלם המחויב המינימלי, כגון: מקלט, חדרי מדרגות, מתקני הסקה, מיזוג אויר, איורור, חדרי מכונות וחשמל, חדרי אשפה, מחסנים לדירות (4מ"ר לכל יחידת דיור) בקומה המפולשת, שטחי אחסנה מסחריים, מעברים מקורים מ-6 מ' ומעלה, מרפסות שאינן מקורות כהתאם לתקנון רצ/1/1/ז'.

אודיה פאר
ס. אודיבל מחוז

24 יוני 1992

ה. תכנית הבינוי המצורפת הינה מנחה בלבד. קונטור הכנין לא יעבור את הקווים המרוסקים האלכסוניים כמסומן בתשריט.
עדכון ושינוי תכנית הבינוי הינו בסמכות הועדה המקומית.

10. פיתוח: תוכן ותוגש ע"י היזם לאישורה של הועדה המקומית ראשון לציון תכנית אשר תכלול המערכות המפורטות להלן כאשר כל התשתיות הן תת קרקעיות.

(א) מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה;

(ב) מערכות חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים;

(ג) סלילת כבישים ומדרכות;

(ד) התקנת תאורת רחובות;

אישור תכנית פתוח כאמור תהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

תכנית הפיתוח תהא בקנה מידה 1:250, ולא פחות מ-1:500.

הפיתוח בתחום המגרש יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

הגג של הקומה המסחרית יפותח ויגונן ע"י וע"ח היזמים עפ"י דרישות מחלקת מהנדס העיר.

11. דרכים: רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

12. חברת ניהול: תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות היזם, כי עם גמר הבנין תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את השטח המסחרי.

13. חניה: א. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה כפי שנקבע בקובץ התקנות 4513.

התכנית תכלול נספח תחבורתי שיוכן ע"י יועץ תנועה אשר יתייחס למערכת הדרכים מהרחובות, חניות, פריקה וטעינה שיתואם ויאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית ראשון-לציון.

אריה פאן
ס. אהרנבל מחוז

ג. ביצוע החניות עפ"י תכנית הפיתוח המצורפת, גם מעבר לרח' שד' יעקב וליד הברכה ע"י וע"ח היזם, כפוף להתחייבות.

14. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

15. שלבי ביצוע: 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

16. איכות הסביבה:

כל השמושים והפעילויות בתחום השטח המסחרי של התכנית חייבים לעמוד בתנאים של האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון:

א. אשפה - יובטחו דרכי טיפול בפסולת באשור האגף לאיכות הסביבה.

ב. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין (כולל רעש כלי רכב, רעש מפעילות מזגנים וכו').

ג. איכות אויר: תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאור של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא הפתרון יהיה מתואם גם מבחינה אדריכלית וחייב באשור אגף מהנדס העיר ואגף איכות הסביבה.

ד. כיוב - כל פעילות תעמוד בדרישות איכות שפכים עפ"י דרישות אגף איכות הסביבה וינקטו כל האמצעים למניעת המטרד.

ה. עסקים - רשיונות עסק ינתנו רק באישור אגף איכות הסביבה ומהנדס העיר.

17. היתר בניה:

תנאי לקבלת היתר בניה:

א. אישור נספח בינוי כולל תכנית פיתוח שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

ב. חזיתות וחומרי גמר יהיו קשיחים או חומרים עמידים הניתנים לניקוי בשטיפה, כתאום עם אדריכל העיר.

אריה פאר
ס. אדריכל מחוז

4 2 יוני 1992

ג. הקמת חב' אחזקה.

ד. הריסת כל המבנים הקיימים על החלקה ע"י וע"ח היזם.

ה. הכנת תכנית חלוקה לצרכי בועדות התכנון.

רישום לכל חלקה 431, ואישורה
 אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 מתואמת עם רישום החזקה והמסמכים.
 חתימתו יורה לאישר את כל מה שצריך לעשות כדי להסנות כל
 זכות יחידה או זכות אחרת על כל שטח החכירה כל
 עוד לא יבנה עליו מבנה או יבנה עליו מבנה אחר.
 חתימתו יורה לאישר את כל מה שצריך לעשות כדי להסנות כל
 זכות יחידה או זכות אחרת על כל שטח החכירה כל
 עוד לא יבנה עליו מבנה או יבנה עליו מבנה אחר.
 חתימתו יורה לאישר את כל מה שצריך לעשות כדי להסנות כל
 זכות יחידה או זכות אחרת על כל שטח החכירה כל
 עוד לא יבנה עליו מבנה או יבנה עליו מבנה אחר.

חתימת בעל הקרקע
 חתימת בעל הקרקע
 חתימת בעל הקרקע
 חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם התכנית
 חתימת יוזם התכנית
 חתימת יוזם התכנית
 חתימת יוזם התכנית

חתימת עורך התכנון
 חתימת עורך התכנון
 חתימת עורך התכנון
 חתימת עורך התכנון

קניונים (6)