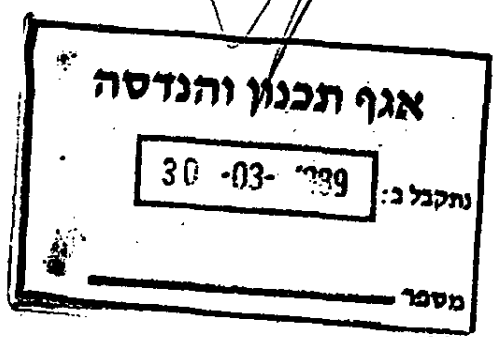


הערה



מרכז תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר מספר רצ/168/5
שינוי לתכנית מפורטת מספר רצ/168/2
ולתכנית מתאר מספר רצ/1/1, רצ/1/1ג' ו-רצ/2000

18 APR 1989

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מספר רצ/168/5 שינוי לתכנית מפורטת מספר רצ/168/2 ולתכנית מתאר מספר רצ/1/1, רצ/1/1ג' ו-רצ/2000
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן - "התשריט").
3. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. פרטי בינוי: פרטי הבינוי כוללים:
תכנית קומת קרקע בקנה מידה 1:500
תכנית קומה א' בקנה מידה 1:500
תכנית קומה ב' בקנה מידה 1:500
חתך בקנה מידה 1:250
תכנית הסדרת תנועה 1:500

הוועדה המקומית חתיה רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי במסגרת אחוזי הבניה המותרים תוך שמירה על קווי הבנין והאופי הכללי של תכנון החבנה בכפופות להסכמת הוועדה המחוזית.

משרד הפנים
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מנהל: מאכנס
מדידת הכתובת: מאכנס
מס' תכנית: מאכנס
הועדה המחוזית בישיבתה ת. מאכנס
מיום: מאכנס
לתכנית זכוכרת: מאכנס
סגן מנהל כללי לתכנון: מאכנס
יושב ראש הוועדה: מאכנס

5. מקום התכנית: מחוז: מאכנס עיר: ראשון לציון רחובות: עלית הנוער - לישנסקי - האצ"ל גוש: 3946 חלקה: 60
6. שטח התכנית: 18492 מ"ר
7. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
8. בעלי הקרקע: נכסי אזורים בע"מ רוגובין (1971) בע"מ
9. מגיש התכנית: נכסי אזורים בע"מ רוגובין (1971) בע"מ
10. עורך הבקשה: פלג אדריכלים
11. חטרת התכנית: א, קביעת יעוד שטח התכנית לאזור מעורב של תעשייה חלאכה ומסחר.

ב. קביעת הוראות בדבר רשימת תכליות ושימושים.
ג. קביעת הוראות בדבר אחוזי בניה, זכויות בניה וקווי בניה.

- ד. קביעת הוראות בדבר מתן היתר בניה.
- ה. קביעת הוראות בדבר פרטי הכינוי.
- ו. קביעת הוראות בדבר לוח זמנים לביצוע.
- ז. הרחבת רחוב לישנסקי.

12. התכליות ורשימושים:

בשטח החכנית יותרו השימושים הבאים:

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

13. הוראות בדבר הוצאת היתרים וזכויות בניה:

- 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 בחכנית זו.

קומה	שטח במ"ר		השמושים
	מינימום	מקסימום	
קרקע	7225	9032	בהתאם לאחור בסי 12 ס"ק א, ב, ג, ו, ז.
קומה א'	6322	8128	בהתאם לאחור בסי 12 ס"ק ד, ה, ו, ח, ט, י, יא'.
קומה ב'	6322	8128	בהתאם לאחור בסי 12 ס"ק ג, ד, ו, ח, ט, י, יא'.

2. מה"כ שטחי המסחר לא יעלה על 50% מסה"כ מזכויות הבניה האחור.

3. יחס חלוקת אחוזי הבניה בין מלאכה ומסחר לפי קומות יהיה כדלקמן:

א. שטחי המלאכה - בקומת קרקע - 66% - 83% מסה"כ שטח המלאכה המותר בכל המבנה.

בקומה ב' - 17% - 34% מסה"כ שטח המלאכה המותר בכל המבנה.

ב. שטחי מסחר - בקומה א' - 50% - 75% משטחי המסחר המותרים בכל המבנה.

בקומה ב' - 25% - 50% משטחי המסחר המותרים בכל המבנה.

4. מרתף טכני (חדרי מכונות, חדרי חשמל וגנרטורים, מחסנים, חדרי אחזקה ושרותים, חדרי שאיבה ובריכות מים, חדרי ציוד ותקשורת, חדרי בקרה ומתקני ספורט ובריאות) בגודל מקסימלי עד 50% משטח קומת הקרקע אינו כלול באחוזי הבניה. המקלט ששטחו לא נכלל בשטח המרתף הטכני יוכל לשמש לחכליות נוספות (כמו מרכזי כושר ובריאות, מועדונים, חוגים לתוסיקה, ריקוד, לימוד קריאה וכו') באישור הג"א. (פעילות קהילתית).

5. מעברים להולכי רגל - החלל הפנימי (אטריום) וגולים על 6 מ' רוחב לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה. מרתף, חדרי מדרגות, מקלטים, מעברי מילוט, מדרכות, דרכי גישה לרכב, דרכי שרות, שטחי פריקה וטעינה, שטחי חניה וחניונים, חדרי מכונות וחדרי ניהול הבית לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה. דרגנועים ומעליות לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

6. תכנית הפיתוח תיעד 20% משטח המגרש לגינון, לשטחי נוי ולמדרכות. תכנית הפיתוח, לרבות גדרות, גינון, שטחי נוי, ערוגות בקומות ובמעברים וכו' תבוצע בתיאום ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חישוב שטחי נוי יכלול גם שטחי נוי בקומות.
 7. חניה תבוצע לפי תקן חניה, קובץ תקנות חסי' 4513.
 8. פתרונות לפינוי אשפה, סילוק שפכים, זיהום אוויר שילוט ומיזוג אוויר יתואמו עם אנף איכות הסביבה בעיריה ואדריכל העיר.
 9. קווי בנין כחסומן בתשריט "מצב מוצע".
 10. תוכניות חזיתות המבנה וחרמי הגמר של החזיתות יתואמו עם האדריכל ו/או מהנדס העיר.
 11. גובה המבנה - כמתואר בפרטי בינוי חתך ק.מ. 1:250.

מפלס כניסה העיקרי (קומה א')	- 36.90	=	0.00
מפלס נמוך (קומת קרקע)	- 31.90	=	5.00
מפלס גג קומה ב'	- 46.90	=	10.00
גג חניה	- 49.70	=	12.80
גג חדרי מכוונות	- 54.40	=	17.50
 12. השטח המיועד בתכנית להרחבת רח' לישנסקי ירשם ע"ש עיריית ראשון לציון.
 13. רישום זיקת הנאה לציבור ואפשרות להתקנת שרותים עירוניים ותת-קרקעיים בתחום רצועת השטח הפרטי הפתוח
 14. חברת אחזקה - מגישי התכנית יקימו חברה לאחזקה אשר תחפעל ותתחזק את כל השטחים המשותפים לרבות: שטחים ציבוריים, שטחי גינון, מעברים, פסגיים, אטריום, חדרי מדרגות, מעליות, תודרי אשפה, חדרים טכניים, אזורי פריקה וטעינה, כבישים פנימיים בתחום הפרויקט וכו'. מגישי התכנית יגדמו שחברת האחזקה תחחום על הסכם עם העיריה שיכלול גם בטוחות להבטחת תפעול חברת האחזקה.
14. שלבי בניה:
- שלב א' - המבנה בשלב א' יכלול קומת מרתף טכני, מקלטים, קומת קרקע וקומה א', כחסומן בתשריט בחתך שלב א'. החניה בשלב א' על גג ק.א.
 - מערכת התחבורה לשלב א' תבוצע ע"י יוזם התכנית ועל חשבוננו ותכלול הרחבת רחובות לישנסקי ואצ"ל, וסלילת רח' עליית הנוער כולל הסדרת צומת לישנסקי - אצ"ל (התקנת רמזור) וצומת לישנסקי - עליית הנוער עפ"י נספח התנועה באישור משרד התחבורה שיהווה תנאי בהיתר הבניה.

שלב ב' - שלב ב' יכלול בניה של קומה ב' והשלמת כל קומות החזיה בהתאם לדרישות התקן כמסומן בתשריטת חתך א-א שלב ב' ק.ח. 1:250.

15. תנועה ותחבורה

שינויים לא מהותיים בנספח התנועה לגבי מערכת הדרכים, הנגישות, פריקה טעינה וחזיה, באישור משרד התחבורה לא מהווים שינוי לחוכנית מתאר זו.

16. יחס התכניות לחוכנית הראשית:

על תוכנית זו חחולנה תקנות חכניות מתאר מספר רצ/1/1 על תיקוניה ותכנית מתאר רצ/2000. במידה ויש ניגוד בין הוראות חכנית זו לבין הוראות כל חכנית אחרת חכרענה הוראות חכנית זו.

17. היטל דשכחה: יוטל ויגבה כחוק.

18. לוח זמנים: הפרויקט יבוצע בשני שלבים:

שלב א' - בתוך 4 שנים מיום אישורה הסופי של חוכנית זו.

שלב ב' - בתוך 10 שנים מיום אישורה הסופי של חוכנית זו.

19. חתימות:

פלג אדריכלים
בן פלג, צמיר מני, אלי ברוסטובסקי
הירצ"א 206
טל 232215, 235876, 5440825

חתימת עורך הבקשה

נכסי אזורים צע"נו

חתימת בעלי הקרקע

תאריך 21.3.89

תאריך

תאריך

תאריך 21.3.89

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדה כלומנית לבניה ראשון-לשני	
הכניה מכודעת מס' 5/2/67/3	נידונה
ישיבת מס' 8.3.89	מיום
הוחלט	
יושב ראש	מינכ הועדה

5/2/168/30

נספח לחכ' שינוי מתאר מספר רצ/5/2/168
הוראות בנושא איכות הסביבה

1. איכות הסביבה - הוראות כלליות

1.1 בתחום החוכנית יוחדו שימושים העונים לדרישות חכונניות וטכנולוגיות החבטיות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה

1.2 כל השימושים והפעילויות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

1.2.1 ויקוז ותיעול - השחלבות במערכת הויקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה חלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע והים עיליים ותרמיים.

1.2.2 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת העירונית והאזורית.

- איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם למפורט בתוספת (מס' 5) לחוק עוד לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), 1981 חשמ"ב.

- כל האזור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הויקוז הטבעית ו/או לחי הזוהום.

1.2.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יובטח סילוק לאתר מוסדר בהתאם לכל דין.

1.2.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.

1.2.5 רעש - בכל חקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

1.2.6 איכות אויר - סוגי האנרגיה והדלקים המותרים לשימוש: חשמל, סולר ודלק דל גופרית (חכולת גופרית פחות מ-1%).
תדרש התקנת אמצעים חכונניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של חזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

2. בקשה להיתרים

2.1 הבקשה להיתר בניה חכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה. תנאים ומגבלות אלו יחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו, ויחייסו לנושאים הבאים:

מספר דואר
קנין ארץ ישראל

1952

לדבריו ולענין זה
 ועמיתיהם

לעמוד בו

המחשבות והמחשבות
 המערכת המפכה
 קרקע ומי שיש

באמצעות
 וקליטתו בחט

אנשי השפכים
 והתחלת בהתאם למט
 דוגמה לרשימה
 (למערכת כיום)

כדי להעביר לעיל
 המערכת מועקים, ו
 מערכת הניקוז העמית

המערכת דרכי טיפ
 המערכת תכונות
 מערכת לאזור מוסד

מ שיקול
 תי י"א

ט

המחשבות - המחשבות
 המערכת המפכה
 קרקע ומי שיש

מ שיקול
 תי י"א

המחשבות - המחשבות
 המערכת המפכה
 קרקע ומי שיש

המחשבות - המחשבות
 המערכת המפכה
 קרקע ומי שיש

המחשבות - המחשבות
 המערכת המפכה
 קרקע ומי שיש

ומגבלות
 החברות

מחשבות
 המערכת

2.1.1 זיהום אויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים, בהתאם למערכת האוויר וסילוק מזהמים מאויר על המבנה כולו, תוך התייחסות לסוגי האנרגיה והדלקים המותרת לשימוש.

2.1.2 רעש - מידה מירבית של רעש שיוקרן מחוץ למבנה במונחים של דציבלים ותחזית חשיפת רעש (תח"ר), והנחיות בדבר איטום השימושים השונים לרעש.

2.1.3 פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן (יממה, שבוע, חודש) ואפיון כללי שלה (שיעור הרטיבות, יחס נפח-משקל), הנחיות בדבר אופן סילוק 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 לתכנית מערכת איסוף השפכים וסילוקם מהמבנה, והנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני של השפכים לטיהורם.

2.1.5 פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

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

2.2 התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית בהתאם להנחיות יועץ סביבתי ברשות מוסמכת ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

3. נספחים

לתכנית יצורפו נספחים בנושאים:

- 3.1 מערכות מים, ניקוז ושפכים
- 3.2 גינון ופיתוח בתוך המבנה
- 3.3 שטחי חוץ הפונים לרחובות אצ"ל, לישנסקי ועלית הנוער כולל הסדרת מדרכות, כניסות, גינון, שילוט, תאורה, ריהוט רחוב והמערכות הנדרשות.

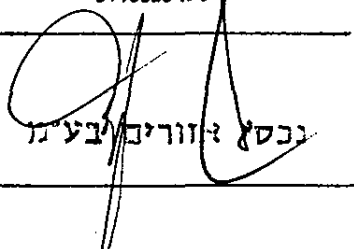
4. הפעלה ואחזקה - ניהול האתר

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

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

4.3 שימוש, הפעלה ואיכלוס של המכונה או חלקים ממנו מותרים בקבלת הנחיות מהיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית באשר לאופן יישום החנאים והמגבלות החלים על תכנית זו.
כל שינוי בסוגי הפעילות של המשתמשים במכונה או בחלקים ממנו מותרת כנ"ל.

פּלג אדריכלים
בן פלג, צפורה ענני, אלי ברוסטובסקי
הירקון 206 ת"א
טל. 5440825


נכס זורין יב"מ

רונגין (1971) בע"מ
18/1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון	
הכנית מס' 5/2/68/3 נידונה	
ישיבת מס' 8.3.89	
החליט	א"ל
יושב ראש	מזכיר הועדה