

4003573

21.9.93
21.09.93
PJK

Handwritten signature

אגף תכנון ייחודי

18-08-1993

מספר 2193/93

- ✓ מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- ✓ שינוי תכנית מתאר
- ✓ ותכנית מפורטת לצ/168/11
- ✓ שינוי לתכנית מתאר רצ/6/168
- ✓ שינוי לתכנית מתאר רצ/6/168
- ✓ רצ/1/1
- ✓ רצ/1/1
- ✓ רצ/2000/1

24.8.93

- ✓ מחוז - המרכז
- ✓ נפה - רחובות
- ✓ עיר - ראשון לציון
- ✓ גוש - 3946
- ✓ חלקה - 139 (לפי ת.ב.ע. 21 אר')
- 3,049 דונם
- כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ.
- אורי חנם ושות' - רח' רומשילד 46, ראשל"צ.
- אינג' אנה אולנד, רח' סמילנסקי 53, ראשל"צ.
- א. הרחבת דרכים קיימות וקביעת קווי בנין.
- ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה לאזור מסחר תעשייה ומלאכה מעורב.
- ג. קביעת זכויות בניה.
- ד. קביעת שימושים המותרים.
- ה. הסדרת פתרונות חניה.
- ו. גובה הבנין מירבני 15.5 מ' כולל חדרי מכוניות ומתקני מזג אוויר
- ז. שינוי קווי בנין מ - 20.00 מ' ל - 5.00 מ' לביוון רח' לח"י.
- ח. חניה תתקרקעית בגבולות המגרש.
- תותר בניה של 62.5% מסחר ו62.5% תעשייה ומלאכה.
- א. בקומת קרקע 41.7%
- ב. בקומה א' 41.7%
- ג. בקומה ב' 41.7%
- בשלוש קומות סה"כ 125% בניה.
- ד. זכויות הבניה יחושבו משטח החלקה נטו לאחר הפקעה.
- א. בקומת קרקע מסחר: חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים, בנקים וכד'.
- ב. בקומה א' תעשייה ומלאכה.
- ג. בקומה ב' אולם אירועים ותעשייה ומלאכה.
- ד. לא יותרו שימושים בסטיה מחלוקת השטחים הקבועה דלעיל.
- ה. לא יותרו שימושים תעשייתיים או מסחריים המהווים הפרעה או פגיעה, באיכות הסביבה, הגורמים למטרדי רעש, אבק, ריחות וכיו"ב.
- ו. לא יותרו מפעלי חרושת ברזל, בתי יציקה, מפעלי בטון, מלט, סיד ושימושים דומים.

- 1. המקום
- 2. ✓ שטח התכנית
- 3. ✓ גבולות התכנית
- 4. ✓ יונם התכנית
- 5. ✓ בעלי הקרקע
- 6. ✓ עורכת התכנית
- 7. ✓ ממורת התכנית

8. זכויות בניה

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

11/168/32

ישור תכנית מס.

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

Handwritten signature

יחיד הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 11/168/32

18.8.93

ישובה מס' 108

Handwritten signature

יחיד הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / נאשר

1.09.93 החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' 108

Handwritten signature

תאריך

מתכנן המרחב

10. טבלה שימושים מותרים בהתאם לתשריט :

טבלת שימושי שדות :						טבלת שימושים עיקריים :					
סה"כ		(*)		(**)		סה"כ		ע			
מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	שימוש	הקומה
584.2	20%		379.0	26.0	179.2	1220.0	41.7	1220.0	41.7	מסחר	קרקע
350.6	12%	50.4	60.0	45.1	195.1	1220.0	41.7	1220.0	41.7	תעשייה	שניה
438.2	15%	200.0	30.0		208.2	1220.0	41.7	610.0	20.8	תעשייה	שלישית
1373.0	47%	250.4	469.0	71.1	582.5	3660.0	125			מסחר	סה"כ מעל פני הקרקע
5550.0	190%		5550.0								סה"כ מתחת לפני הקרקע

(*) שימושי שדות ואופן חישובם בהתאם לתקון החוק מס' 33 - במידה ותהיה סתירה בין השטחים שבטבלה לבין השטחים לפי החוק - יקבעו השטחים ע"פ החוק .

(**) מרפסות המלטות באישור מכבי אש .

11. חנייה : תקן מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה מקומי ע"פ נספח חנייה המצורף .

לא תותר העברת תקני חנייה מחוץ למגרש .

חנייה תתקרקעית תותר בגבול המגרש בקו בנין אפס .

12. עיצוב אדריכלי : א) קומה א' תכלול 1.5 מ' לרחוב ליושנסקי מעבר לקו בנין של קומת המסחר, על מנת ליצור מגן אקלימי לחזית החנויות.

ב) ציפוי חזיתות יעשה בחומרי גמר קשיחים כגון:

אבן נסורה, פסיפס קרמי, זכוכית, אלומיניום וכד'

הציפוי והצבע באישור אדריכל העיר.

ג) פני בטון של תקרת הקומה השלישית לא יעלו מעל 12 מ' יחסית ל-0.00" של הבנין. תותר בניית מבנה שדות על הגג כגון חדרי מכונות, מעלית ומיזוג אויר וזאת בתנאי שגובה חלק בנין העליון לא יעלה על 15.5 מ' מעל ל-0.00" של הבנין.

ד) פרטי שלום, הצללה ואדניות יעשו בהתאם לנספח עיצוב אדריכלי עקרוני המהווה תכנית מנחה בלבד, ב-ת.ב.ע. רצ'168\10.

13. תברואה ואיכות הסביבה

א) מתקני תברואה יעשו לפי דרישת אגף איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

ב) בתי עסק המכילים מטבחים יחויבו בהתקנת ציוד למניעת זיהום אוויר והתקנת ארובות בעורף המבנה ומעל הגגות, באישור אגף איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

ג) פתרון מערכת מזוג אוויר יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, ישולב בעיצוב החזיתות ויאושף ע"י מהנדס העיר ראשל"צ.

ד) השימושים יהיו בהתאם ובאשור אגף איכות הסביבה של העירייה .

- 14. עבודות פתוח : א. עבודות פתוח בתחום התכנית תבוצענה ע"י מפתחי המקרקעין עפ"י תכנית פתוח שתוכן ע"י האדריכל ותאושר ע"י מהנדס העיר ראשל"צ.
- ב. תכנון המדרכות לאורך רח' לישנסקי יכלול תכנון גינות.
- ג. תכנון אזורי חניה יכלול תכנון גינות בשטח של 10% מאזור החניה.
- ד. מתן היתר בניה יותנה בתכנון הגינות בתחום החלקה - בשטח כולל של עד 20% משטח החלקה ובאישור מהנדס העיר, (לפי תקנון רצ/168/10).
- 15. רישום : כל השטחים הציבוריים והדרכים ירשמו על שם עיריית ראשל"צ ללא תמורה.
- 16. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ע"י הועדה המקומית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויגבה בדין.
- 17. קווי בנין : 2.5 מ' לרח' לישנסקי, 5.0 מ' לרח' לח"י, 4.0 מ' לצפון, 4.0 מ' מערב.
- 18. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- 19. מסמכי התכנית : א. תשריט - 1 עמוד.
ב. תכנית בינוי - 2 עמודים.
ג. נספח תנועה וחניה - 1 עמוד.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 20. תאריך : 29.7.1993
- 21. חתימות :

עורכת בקשה :

בעלי קרקע :

היוזם :

On (4479524)
↓
(4148476) M של
↓
(4499311) של אה