

1607/5

6935

417 - 1/2/2/7/3/3

13-09-1994

נתקבל ב:

מספר

משרד הפנים
 מינהל תיקונים
 2-10-1994
 7
 תיק מס

מרחב תכנון מקומית - ראשון לציון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' רצ/2/7/79/ג'1/

שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 על תיקוניה ותכנית רצ/2/7/79/א'

תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק

התב"מ

אגף תכנון והנדסה
 מחלקת תכנון
 נתקבל ב: [13-09-1994]
 מספר 2696/94

1. מקום התכנית
 מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 עיר: ראשון לציון
 גוש: 3934

חלקה: 218, 224, 227, 230-237

רחובות: רח' ז'בוטינסקי, רח' עולי הגרדום (הבנים לשעבר) רח' מוצקין
 הקרקע הנ"ל נמצאת בתחום שיפוטה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

2. שם חלות וגבולות

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מס' רצ/2/7/79/ג'1/ שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 על תיקוניה ותכנית מס' רצ/2/7/79/א' וחלה על חשטח המותחם בקו כחול כחה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית לתשריט וטבלת האיזון.

3. יחס לתכנית מתאר

תכנית זו היא שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/1 על תיקוניה, ותכנית רצ/2/7/79/א' בכל מקרה של סתירה יקבעו חוראות תכנית זו.

4. שטח התכנית: 5830 מ"ר.

חוק התכנון והניהול משנת 1965
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 תכנית מפורטת מס' רצ/2/7/79/ג'1/ ניצוניה
 ישיבה מס' ת"מ (מימין) מיום: 22.5.94
 חוהלט
 מזכיר הועדה

משרד הפנים נחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. רצ/2/7/79/ג'1/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.5.94 לאשר את התכנית.

5. בעלי הקרקע: שונים.

6. היוזמים ומגשי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב ראשון לציון.

7. עורך התכנית

י. בר, ל. פרייז - אדריכלים ובוני ערים בע"מ רח' גלוסקין 7, תל-אביב.

8. מטרת התכנית

א. לאחד ולחלק את החלקות מחדש.

ב. קביעת דרכים - הרחבת רח' עולי הגרדום (הבנים לשעבר) והרחבת רח' זיבוטינסקי.

ג. לפתוח דרך חדשה וביטול דרך קיימת.

ד. קביעת אזורים ליעוד מסחרי וליעוד מגורים.

ה. לקבוע חוראות בניה לתחום התכנית.

ו. לקבוע תשריט בינוי לפיתוח השטחים.

ז. לקבוע שלבי פיתוח לגבי השטח המסחרי.

ח. לקבוע חלוקת זכויות בין בעלי החלקות הישנות במסגרת השטח המסחרי והמגורים, הכל בהתאם לטבלת הקצאות ולוחות שמאי-מוסמך.

ט. לאפשר זיקת הנאה לציבור בשטח המדרכות

י. לקבוע חוראות בנושאי איכות חסביבה.

9. זיקת הנאה

לאורך רחוב עולי הגרדום (לשעבר הבנים) ורח' זיבוטינסקי בחלק הצמוד לפרוייקט, תירשם זכות מעבר לחולכי רגל ולחנתת תשתית עירונית בתחום המדרכה.

תשריט הבינוי המצורף לתכנית, הוא חלק בלתי נפרד מתכנית זו. המבנים המסומנים בתכנית ובתשריט הבינוי, הם בקווים עקרוניים. הועדה המקומית תחא מוסמכת לחכניס שינויים בתכנית הבינוי, בתנאי שלא יוגדלו שטחי הבניה וישמרו חוראות קוי הבינוי לפי התקנון והתשריט.

11 האזורים, תקנות בניה

שטחי הבניה, גובה הבנינים ויעודם, יהיו לפי המפורט בלוח זכויות הבניה, קווי הבניה כמסומן בתשריט ובתקנון.

עיצוב המבנים, מבנה המגורים, המבנה המסחרי וכן השטחים הציבוריים הפתוחים, חייב להקפיד על אחידות ושלמות תכנונית עם הפרוייקט המאושר בת.ב.ע. 1/7/79 א.

12 פריקה וטעינה

א סידורי חניה יהיו כמסומן בתשריט הבינוי. לא ינתן חיתר לבניה, אלא אם יתחייבו הבעלים בכתב לבצע את סלילתם ובנייתם של שטחי החניה, וכן את דרכי הגישה והשרות הכלולים בתכנית לפי דרישות של מחנדס העיריה והובטחו סידורי בטיחות נאותים לשביעות רצונו.

ב מספר מקומות החניה הדרושים ייקבע בהתאם לק.ת. 4513.

ג לא תורשה הקמתם של גדרות במקומות שיפרעו למעבר כלי רכב לצרכי שרות או לחניה, כפי שיקבע ע"י מחנדס העיריה.

ד כל מתחם יבנה בנפרד.

13.איחוד וחלוקה

חלקות מסי 224, 227, 230-237, 218 בגוש 3934 בשטח של 5830 מ"ר יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בחסכמה/שלא בחסכמה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.

תשריט חלוקת המקרקעין וטבלאות איזון- הזכויות יצורפו לתקנות כחלק בלתי נפרד ממנו.

14. לוח האזורים וזכויות הבניה

הערות	תאור הבניין	קווי בניין			מס' קומות	אחוזי בניה כוללים	אחוז בניה בקומה אחת בניה	רוחב חזית מניימלי	שטח מגרש מניימלי במ"ר	מס' המגרש	צבע האזור	האזור
		אזורי	צד	חזית								
	מבנה מגורים בן 8 קומות סיפוסיות + דירות קוטג' ב-2 קומות מעל קומת עמדים פתוחה סה"כ 36 דירות	---	5	5	8 קומות סיפוסיות + דירות קוטג'	192%		1910	1			מגורים ד' מגורים צהוב עם מסגרת חומת
נוסף שטחי הבניה המפורטים בתאור הבניין הונה חובה לחקיק מרוף תניה ומקלט, שטחי חנית, פריקה וסנינה וכן שטחים לשרותים ציבוריים חדרים לבנות.	מרתף תניה סחלק ממרפתי חתניה של המגרש המסחרי והמסחר בחלקה 222. בקומת קרקע ו-1 העוד המסחרי. בקומה ב' ו-1 העוד למשרדים	---	---	5	4 קומות מעל פני הקרקע	בניה 4-3 קומות סה"כ 4040 מ"ר	בניה בקומת קרקע 920 מ"ר בניה בקומה א' 920 מ"ר בקומה ב' 1100 מ"ר בקומה ג' 1100 מ"ר	לפי תשריט	2	אפור במסגרת אפורת		מגרש מסחרי
מרתף חתניה יבנה סתחת לכביש השרות.	עיצוב המבנה תוך התייחסות קפדנית לעיצוב המבנה המסחרי המופיע בתכנית המסומן ב'א/7/79				החניה וגינה בקומה הוותה קרקעית בכל גודל המגרש המסחרי							

* שטחי המגרשים עפ"י ספוד מדידה.

15 עבודות פיתוח

עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח, שתוגש ע"י וע"ח תבעלים, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח שתכלול סלילת כבישים תובלים בתכנית, מדרגות גינון, גדרות, ניקוז, תעול ותאורה וכו'. עפ"י דרישת מהנדס העיר, כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו ע"י וע"ח בעלי הקרקע.

הפיתוח בתחום השטחים הציבוריים יבוצעו ע"י העירייה תמורת אגרות וחיטלים.

הוצאות - כל ההוצאות עבור תכנון, טבלאות איזון, מפת מדידה וכו' יחולו על בעלי הקרקע.

ניהול ואחזקה - תנאי להוצאת היתר בניה לבנין המסחרי הינו התחייבות היזם כי עם גמר הבנין תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את המערכות השונות החיוניים, השטחים המגודרים וכו'.

16 חומרי גמר

חזיתות המבנים יהיו בשילוב של בטון גלוי, אבן נסורה, אלומיניום מלוטש וזכוכית.

השטחים הציבוריים המרוצפים בתחום הפרוייקט יהיו מאבן נסורה. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר חומרים אחרים. תכנית הגשה לצורך היתר בניה טעונה אישור אדריכל אגף הנדסה.

17 שרותים ציבוריים

בשטח המגרש המסחרי יוקצה מקום לשרותים ציבוריים כגון: תאי טלפון ובתי שימוש.

18 כפיפות

תקנון התכנון וחבניה (בקשה לחיתר תנאיו אגרות) תש"ל - 1970 על כל תיקוניו, יחולו על ביצוע תכנית זו.

19 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

20 הוראות בנושאי איכות הסביבה

1.כ ל ל י

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בחוראות ובדיני הסביבה.

2.היתר בניה

א לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח לרבות תשתיות ומתקנים שיכללו פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים הבאים:

2.1 ביוב

מתקן ביוב מרכזי וחיבורו למערכת העירונית. פירוט המתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים. מתקן מרכזי לקדם טיפול (עבור כל חמבנח), טרם התחברות למערכת העירונית.

2.2 פסולת

1 יוקצה שטח מקורה שלא יפחת מ-60 מ"ר להצבת מתקנים לאצירת פסולת כולל דחסנים, ומכולות לצרכי מיחזור, דחיסה ואצירת הפסולת לסוגיה השונים. כמות וגודל המתקנים יקבע בתיאום עם הרשות המקומית.

2 מיקומו של השטח לטיפול בפסולת יבטיח: נגישות טובה לרכב לצרכי פינוי; תפעול, שאינו מחוץ מפגע תברואי או אסטטי לשטחים הגובלים במבנה; קוי מים, ניקוז ופתחי אזורר להבטחת טיפול ותפעול ברמה נאות.

2.3 איכות אויר

1 אנרגיה יותר לשימוש חשמל וגז-בישול בלבד.
גרטור חרום - יותר לשימוש בסולר, תוך טיפול במיקום וגובה ארובה
- למניעת מפגעי - זיהום.

2 אורור החניון

א פתחי אורור לא יופנו לאזורי מגורים ולשטחי פעילות עתירי קהל.

ב יוצגו פתרונות לסוג ומיקום. הפתחים והמתקנים חדרושים לאורור
החניון, ובלבד, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיית המשרד
לאיכות הסביבה.

בקרה - יש לחתקין מכשיר למדידת CO אשר יפעיל אוטומטית את
המאווררים, כאשר ריכוז ה-CO יעלה מעל המותר.

3 עסקי מזון, בישול וצליה

ייקבע מקומם של בתי אוכל ועסקי מזון תוך חצגת תשתיות ומתקנים
לאורור וטיהור אויר.

4 פתחי אורור של חלל טכני

לא יופנו לאזורי מגורים ולשטחי פעילות עתירי קהל.

2.4 רעש

1 נדרש ייעוץ אקוסטי למתן פתרונות, וקביעת התנאים והאמצעים
שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש
בלתי סביר) לשימושים הבאים:

2 חדרי מכונות, שטחים למערכות ומתקנים הנדסיים.

3 שטחי ארועים ובידור.

4 חניון

פתחי הכניסה והיציאה יהיו מקורים. פתחי אורור לא יופנו לאזורי
מגורים ולשטחים עתירי-קהל. על פתחי האורור יותקנו משתיקי קול.

5 פעילות בשטחים פתוחים - בלתי מקורים
לא יותרו שימושים ופעילויות שיש בהם השמעת מוסיקה ו/או שימוש
באמצעי כריזה ומערכות הגברה.

2.5 אחסנה, פריקה וטעינה

ייאסר שימוש לצרכי אחסנה, פריקה וטעינה בשטחים ציבוריים פתוחים. ככל שפעילות זו תיעשה בשטחים פתוחים שאינם מקורים - יש לחבטיח טיפול אקוסטי וחזתי / ארכיטקטוני.

2.6 שימוש והפעלה

1 לא יותרו שימוש והפעלה, אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי חוראות אלה וחובטחה פעילותם התקינה.

2 תחזוקה - בחיתר הבניה ייקבעו התנאים בדבר תחזוקה ותפעול המבנה לחבטחת פעילות תקינה בחתאם לחוראות אלה.

3 לא יוצא חיתר ולא ייקבעו התנאים הנ"ל, אלא בכפוף לחנחיותיה של היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

4 רשיונות עסק ינתנו באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריה.

יורש בר ליונת הרנין
אדריכלות
ומעצבי פנים בע"מ
גלוסקין 7 ת"א טל. 5468180

חתימת עורך התוכנית

חתימת מגיש התכנית