

4008044

417 - 13/4 / 168 / 1-2/37

11/5/96

דף מספר 1 מתוך 8 דפים



26/10/95
DOC.329-02
גרסה מס' 4

Handwritten signature/initials.

מחוז מרכז

1995

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

3273/95

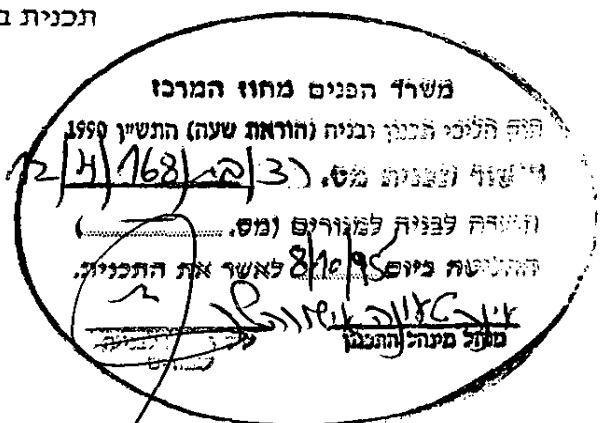
תכנית מתאר מקומית רצ/בת/ 12/4/168

שינוי לתכנית מתאר מקומית רצ/ 1/1

שינוי לתכנית מתאר מקומית רצ/ 4/168

חוק הליכי תכנון ובניה(הוראת שעה) התש"ן - 1990

תכנית בניה לתעשייה



גאודע-ניחול זמנדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

12/4/168/37
17.10.95
מזכיר הוועדה
Handwritten signature

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית רצ/בת/12/4/168
שנוי לתכנית מתאר מקומית רצ/1/1
שנוי לתכנית מתאר מקומית רצ/4/168
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990
תכנית בניה לתעשיה
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - דפי הוראות בכתב להלן "התקנות"
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1: 500 להלן "התשריט"
מסמך ג' - נספח בינוי הערוך בקני"מ 1: 500 להלן "נספח בינוי"
מסמך ד' - נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 500 להלן "נספח תנועה וחניה"
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. גושים וחלקות המגרשים:
4.1 גוש 6097 ✓
חלקה 91.
4.2 גוש 3946 ✓
חלקי חלקות 85, 86.
5. שטח התכנית:
10.420 דונם.
6. היזם:
אוסוף השקעות ופיתוח בע"מ. ביאליק 155 ר"ג, טל: 7512201
7. בעלי הקרקע:
אוסוף השקעות ופיתוח בע"מ.
עיריית ראשון לציון.
8. עורך התכנית:
מור אדריכלים - ביאליק 155, ר"ג, טל: 7518172/3

9. מטרות התכנית:

- שינוי אזור תעשייה לאזור תעשייה עתירת ידע והסדרת גישה נוספת לחלקה מרחוב הכשרת הישוב.
- 9.1 שינוי מאזור תעשייה לאזור תעשייה עתירת ידע.
- 9.2 קביעת זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל באזור שצ"פ.
- 9.3 קביעת מרתפים בגבולות המגרש.
- 9.4 הוראות כלליות הכללות: התכליות המותרות, זכויות בניה, תכנית גובה מבנים, וקוי בנין.
- 9.5 הוראות בנושא איכות הסביבה.

10. התכליות המותרות:

- 10.1 "תעשייה" - כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 10.2 משרדים.
- 10.3 מסחר.
- 10.4 אחסנה.

11. זכויות והוראות בניה:

11.1 טבלת הוראות בניה:

קווי בנין במי	מספר קומות**	גובה במי	% התכסית*	הצבע והסימון בתשריט	יעוד השטח	קווי בנין במי		
						לשצ"פ	אחורי	קדמי
5.0	5	26	50	סגול עם אלכסונים בסגול כהה	תעשייה עתירת ידע	5.0	5.0	כמצוין בתשריט

* התכסית תחושב מהשטח הכולל במפלס הכניסה הקובעת למבנה.
 ** מס' הקומות מתייחס למס' הקומות מעל הכניסה הקובעת למבנה כמפורט בנספח בינוי.

11.2 טבלת שטחים :

מצב מוצע										קומה/מפלס	מצב קיים	
סוגי שטח וניה	סה"כ שטחי שירות	שטחי שירות ע"פ השימושים השונים					סה"כ שטח עיקר	שטחים עיקריים				
		מחסנים	תניה	ממ"ק	מרכיבות טכניות	מזדגות ומעברות		משרדים	מסחר	תעשייה עתירת ידע		
7409	5950	500	5000		100	350	1459	1459			קומת מרתף תניה ג' ומסחר	
5390	5390	90	5000		100	200					קומת מרתף תניה ב'	
6900	6900	500	6000		200	200					קומת מרתף תניה א'	
19699	18240	סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע					1459	סה"כ שטחים עיקריים מתחת לקרקע				
2749	560	110		105	25	320	2189	584	1607	2918	קומת כניסה	
3296	560	110		105	25	320	2736	584	2152	2918	קומה 1	
3296	560	110		105	25	320	2736	584	2152	2918	קומה 2	
3296	560	110		105	25	320	2736	584	2152		קומה 3	
3296	560	110		105	25	320	2736	584	2152		קומה 4	
118	118				78	40					גג	
16051	2918	סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע					13133	סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע			8754	
35250	21158	סה"כ שטחי שירות					14592	סה"כ שטח עיקרי				

הערה : העברת שטחים מקומה לקומה תותר באישור הועדה המקומית כל עוד נשמרו זכויות הבניה בתכנית זו.

- 11.3 זכויות והוראות הבניה באזור תעשייה עתירת ידע:
- 11.3.1 זכויות הבניה לשימושים עיקריים ולשטחי שירות כמפורט בטבלה בסעיף 11.2.
- 11.3.2 החלוקה לשימושים תהא כדלקמן:
70% מהשטח העיקרי - לתעשייה עתירת ידע.
20% מהשטח העיקרי - למשרדים.
10% מהשטח העיקרי - למסחר.
- 11.3.3 גובה המבנה:
- 11.3.3.1 גובה מבנה בתחום התכנית יחושב מעל הכניסה הקובעת למבנה כהגדרתה בתכנית זו, כולל מעקות, חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחדרי כושר וספורט לשימוש התעשיות שבמקום.
- 11.3.3.2 הכניסה הקובעת למבנה היא מרחוב אליהו איתן להלן "הכניסה הקובעת למבנה".
- 11.3.4 מרתפים:
- תותרנה עד 3 קומות מרתף בכל שטח המגרש (בקו בנין אפס) על פי המסומן בנספח הבינוי.
- 11.3.4.1 המרתפים ישמשו לשטח שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 (להלן "תקנות חישוב שטחים").
- 11.3.4.2 תותר הקמת קומת מרתף בגובה 6.0 מ' לחזית רחוב הכשרת הישוב עבור מסחר ואחסנה.
- 11.3.5 חמרי גמר:
- כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת:
אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית.
לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני. כל קירות גדר, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר על ידי הוועדה מקומית/רשות רישוי.

12. חניה:

- 12.1 החניה תותר במפלס הכניסה הקובעת, בקומות מרתף ועל פני הקרקע.
 12.2 בסמכות הועדה המקומית לאשר קומת מרתף נוספת לחניה בלבד.
 12.3 טבלת חניה.

מס' מקומות חניה	חפיפה	הדרשה	שטח		יעוד
			עיקרי	שירות	
5	100%	1:300	1640		מחסנים
47	80%	1:25		1459	מסחר
292	100%	1:35		10215	תעשייה עתירת ידע
146	100%	1:20		2918	משרדים
490			1640	14592	סה"כ

13. תנאים למתן היתר:

- 13.1 הקמת חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את הבנין, החניונים והגינון.
 13.2 רישום זכות מעבר לרכב, הולכי רגל ותשתיות ב.ש.צ.פ.

14. הנחיות בנושא איכות הסביבה:

כל הנושאים המפורטים להלן בכפוף לאישור אגף איכות הסביבה בעיריית רשל"צ.

14.1 שימושים מותרים:

- 14.1.1 בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - להלן "איה"ס".
 14.1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה (האוויר הקרקע והמיים-עיליים ותחתיים) או מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיה"ס.

14.2 שפכים:

- 14.2.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
 14.2.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 14.2.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
 14.2.4 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
 14.2.5 הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות שפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

- 14.3 אנרגיה ואיכות הסביבה:
לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.
ידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות
מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
- 14.4 רעש:
של השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.
שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על
הפעלתם בכפוף לנ"ל.
- 14.5 פסולת:
14.5.1 דרכי הטיפול לאגירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים,
תברואתיים וחזותיים.
14.5.2 הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
14.5.3 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
14.5.4 ידרשו מתקנים יעודיים לחמרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה הכל
בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
14.5.5 פסולת "חמרים מסוכנים" יש לאכסן ולטפל בהתאם להוראות
המשרד לאיה"ס ולהפנותה לאתר רמת-חובב.
15. נספח בינוי:
תכנית הבינוי המצורפת כנספח ג' לתכנית זו הינה תכנית בינוי מחייבת
שנויים בתכנית זו יותרו באישור הועדה המקומית.
16. נספח תנועה וחניה:
נספח תנועה וחניה המצורף כנספח ד' לתכנית מנחה בלבד
העברת מקומות חניה מקומת חניה אחת לשניה ושינויים בארגון החניה יותרו באישור
הוועדה המקומית, כל עוד ישמר סה"כ מספר מקומות החניה.
17. תשתיות:
16.1 תשתיות עבור חברת חשמל בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות על פי תכנית רצ/1/1/ח.
16.2 תחנת טרנספורמציה לשימוש המבנה תשולב בתוך המבנה.
18. עבודות פיתוח:
עבודות הפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח בתכנית יבוצעו על ידי בעלי הקרקע בחלקה 91 בגוש
6097, באופן שיקבע בהסכם פיתוח ובהתאם לתכנית פיתוח שתוכן על חשבונם ותאושר על ידי הועדה
המקומית.
19. יחס לתכניות תקפות:
על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר רצ/1/1 ו-4/168 על תיקוניהן - להלן "התכנית
הראשית". במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית יחולו הוראות
תכנית זו.

20. שיטת חישוב שטחים:
כל חישובי השטחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), בתשנ"ב 1992.

21. היטל השבחה:
הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה- תשכ"ה 1965.

22. שלבי ביצוע
תחילת ביצוע התכנית - תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לה.
כתחילת ביצוע התכנית תחשב יציקת יסודות של הבניינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל זכויות הבניה המתוכננות להיבנות על פי התכנית.

23. חתימות:

היוזם: אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ.
ביאליק 155 ר"ג, טלי- 7512201

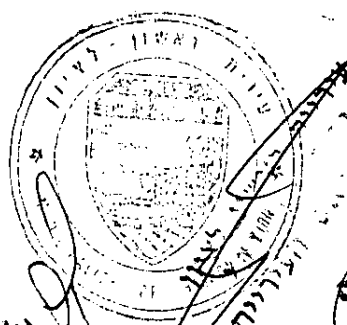
אוסף
השקעות ופיתוח בע"מ

עורך התכנית: מור אדריכלים -
ביאליק 155 ר"ג טלי- 7518172/3

מור אדריכלים
מור אדריכלים
52523 תל אביב
011614
011610

בעלי הקרקע: אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ.
עיריית ראשון לציון.

אוסף
השקעות ופיתוח בע"מ



שמעון ברטש
מנהל יחידת הנכסים
עיריית ראשון לציון

עיריית ראשון לציון
גדי צדור
מנכ"ל