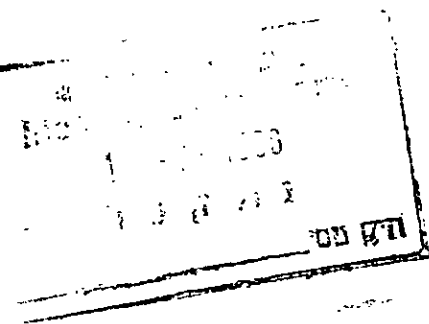


412-25/15/1/37

4908532

30.10.96

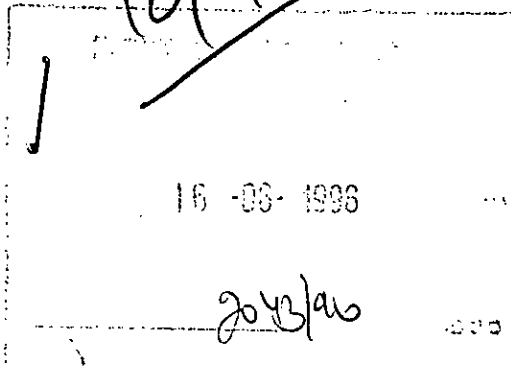
ד.י



מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

חכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/25/15/1/37  
המהווה שינוי לווחנית מס' רצ/6/114/3, רצ/3/114/1, רצ/1/1

10/96



מחוז - המרכז

נפה - רחובות

עיר - ראשון לציון

גוש - 3939

חלקה - 21

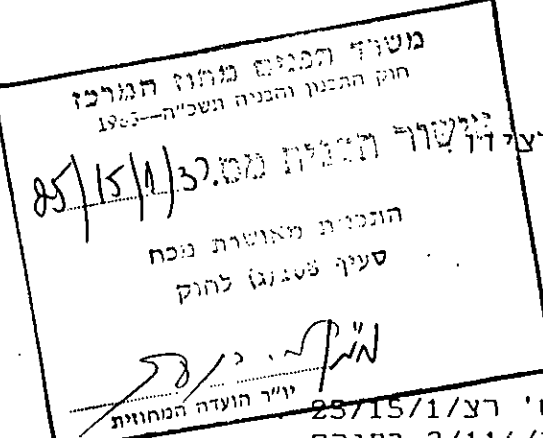
שטח התכנית - 19088 מ"ר

בעלי הקרקע - בטרטון פיתוח ונכסים בע"מ.

היוזם - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשון לציון

עורך התכנית - דובי דוד מס' רשיון 9229.  
מיכאל יערן מס' רשיון 23439.

תאריך - 16 באוגוסט 1995



1. התכנית - שמונה ותחולתה תכנית זו תקרא חכנית מס' רצ/25/15/1/37  
המהווה שינוי לחכנית מס' רצ/6/114/3 בתוקף. רצ/3/114/1 בתוקף.  
רצ/1/1.  
חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לחכנית  
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

2. מסנכיי התכנית

- א. חכנית.
- ב. חכנית בינוי.
- ג. חקנון 4 דפים.
- ד. נספח אקוסטי.
- ה. נספח חניה.

3. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בתשריט המצורף לחכנית בקו  
כחול כהה.

4. רחובות גובלים מצפון - רחוב פריימן. מדרום - רחוב ברשבסקי.

5. מטרות התכנית

- א. הרחבת דרכים וקביעת דרך חדשה.
- ב. קביעת שטח ציבורי פתוח והשימוש בו.
- ג. קביעת גובה הבניין. הוראות בנייה וזכויות בנייה.
- ד. קביעת חניה חת קרקעית בגבולות המגרש.
- ה. קביעת רמפות עליה לרכב לחנייה על הגג.

6. יחס לתכניות אחרות

על חכנית זו תחולנה הוראות חכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות חכנית זו ובין הוראות חכניות  
אחרות - תכרענה הוראות חכנית זו.

ד"ר יעקב גולן

8. זכויות הבניה: להלו זכויות הבניה המותרות בתכנית:

קווי בנין	מס' קומות מכסימלי **	שטחי שרות				שטח בניה עיקרי		קומה	גודל מגרש במ"ר נטו לאחר הפקעה.	הסימום בתשריט נוסף	יעוד הקרקע
		מחלת מפלס הכניסה הקובע		מעל מפלס הכניסה הקובע							
		במ"ר	%	במ"ר	%	במ"ר	%				
צד 4 מ' חזית 5 (צפון) 4 (מזרח) 0 למסעות בלבד	3 קומות מעל מפלס הכניסה עד 16.5 מ' 1 קומה חלקית	100%	11453					קומת עמודים ***	11453	אפור וסגול	איזור מיוחד משולב מסחר
				21.83	2500	61.99	7100	קומת קרקע			
				8.73	1000	13.88	1590	גלריות			
				26.19	3000	55.88	6400	קומה א'			
				26.19	3000	53.79	6160	קומה ב'			
										ש.צ.פ. ירוק	

טבלת שימושים

שימושים	מלאכה ותעשיה		משרדים + הייטה		חנויות ומסחר		מנוונים ומסעות		סה"כ	חניה		מחסנים
	במ"ר	%	במ"ר	%	במ"ר	%	במ"ר	%		במ"ר	%	
קומת עמודים												
קומת קרקע	4200	36.67	200	1.75	2500	21.83	200	1.75	7100	61.99		
גלריות	1590	13.88							1590	13.88		
קומה א'	6400	55.88							6400	55.88		
קומה ב'	4070	35.54	2000	17.46			100	0.87	6170	53.87		
סה"כ	16260	141.97	2200	19.21	2500	21.83	300	2.62	21260	185.63		

\*\* גובה הבנייה - גובה תקרה עליונה יהיה 14.0 מ' מעל גובה רצפת קומת כניסה בנוסף ניתן יהיה לבנות חדרי מכוונות למעלית מעקות חדרי יציאה לגג מחדרי מדויגות כיפות תאורה ופרגולות כדרישת אדריכל הועדה המקומית ואגף גנים ונוף של הועדה המקומית ראשל"צ וכדומה.

סה"כ גובה כולל חדרי מכוונת וכיפות תאורה 16.50 מ' מעל מפלס רצפת כניסה - כמפורט בנספח הבינוי.

\*\*\* קומה זו מהווה קומת עמודים לצורך בעיית ניקוז אזור מזרח ראשון לציון, בהתאם לדרישות ועדה מקומית בוצע קו ניקוז ומיעול מתחת לבניין. רצפת קומת עמודים מפולשת תשמש מעבר מים בזמן הצפות ושטפונות.

השימושים המותרים בקומה זו הן לחניה ולמחסנים המוצמדים לשימושים בקומות העליונות והמשרתים אותם.

\*\*\*\* בתחום השצ"פ אסורה כל בניה למעט מתקני משחקים. תאורה. חניה ומתקני גינה.

9. הוראות בניה.

א יוחר להקים גלריות שיבנו בבניין והו יכללו במניין אחוזי הבניה

10. תכליות שימושים לתעשייה:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: תעשייה, מלאכה ואחסנה.  
בשטח זה תותר הקמת מפעלים העונים לדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקנות איכות הסביבה.  
לא תותר בנית מפעלי תעשייה מזיקה, מרעושה מטרידה ו/או מזהמת הדורשת טיפול נפרד בשפכים, הכל ע"פ דרישת היחידה לאיכות הסביבה.

11. א. הוראות איכות הסביבה:

1. רשיונות עסק בתאום ובאישור אגף איכות הסביבה.  
בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות.

2. מיגון אקוסטי של רמפות לעלית רכב לגג ולירידה לקומת חניה יבוצע בהתאם להנחיות של יועץ אקוסטי באישור משרד לאיכות הסביבה.

ב. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

(1) ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

(2) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) - 1981 תשמ"ב. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

(3) פסולת - יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתכין הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר.

(4) חומרים רעילים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע ומסוכנים סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

(5) רעש - א. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעתו רעש ועמידה במפלסי רעש המותרים כדין.  
ב. יש לוודא לפני מתן תופס 4 (אכלוס המבנה) שאמנם כל ההוראות בענין מיגון רעש בוצעו וזאת באשור היועץ האקוסטי של היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.  
ג. קומת הגג תנעל לכניסת רכב משעה 19.00 לעת אכלוס הבנינים למגורים ממזרח לתכנית.

(6) איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.

ג. חוות דעת מקצועית:

הועדה המקומית חדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

12. היתרי בניה הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתר השטח הבלתי מבונה. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך.

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום הבנין: שטח ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלת, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי הגינון.

ב. חוות ועיצוב: חזיתות המבנים יהיו מחומר קשיח כדוגמת פסיפס שיש. אבן נסורה, גוון, חומר וצבע באישור אדריכל העיר. חומרי בניה וג'ימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי הגינון באישור אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.

ג. תכנית פיתוח לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם אדריכל העיר, אגף תשתית ותחזוקה ואגף גנים ונוף ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות- מים, ניקוז, טפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת. עיצוב החזות: תיאור ג'ימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. פיתוח השטח בתחום המגרש ע"ח הבעלים. פיתוח השטח הציבורי על ידי וע"ח היזם בהתאם להסכם עם העירייה.

13. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

14. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

ח ת י מ ו ת -

תאריך: 10/6/96

1581

ד"ר אדריכלים ומהנדסים בנימין  
רח' צריימן 20, ראשליץ 75358  
טל' 03-9561997/03-9561998

- עורך התכנית -

בטרטון פיתוח  
ונלסיס בע"מ  
51-173069-9 פ.ח.

- בעלי הקרקע -