

המינהל לתכנון הנדסה
אגף תכנון בנות טור
אדריכלים

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

שנוי לתכנית מחאר רצ/168/2, רצ/168/4, רצ/168/6, רצ/168/6 א'

תכנית בנין ערים רצ/168/10

1. המקום:

מחוז : המרכז

נפה : רחובות

עיר : ראשון - לציון

גוש : 6097

חלקות : 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, (חלק), 50, 51, 64, 68, 74, 78

גוש : 3946

חלקות : 46 (חלק), 47 (חלק), 26, 27, 50 (חלק), 34, 52 (חלק), 48, 32 (חלק), 49, 60, 79, 90 (חלק), 88 (חלק), 86 (חלק), 85 (חלק), 127 = 9 (ארעי), 128 = 10 (ארעי), 138 = 20 (ארעי), 139 = 21 (ארעי), 140 = 22 (ארעי), 147 (חלק) = 29 (חלק ארעי), 148 (חלק) = 30 (חלק ארעי), 149 (חלק) = 31 (חלק ארעי), 151 (חלק) = 33 (חלק ארעי), 152 = 34 ארעי.

2. שטח התכנית:

200 דונם.

3. גבול התכנית:

כמסומן בחשריט בקו כחול.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון - לציון.

5. בעלי הקרקע:

עיריית ראשון-לציון ואחרים.

6. עורכי התכנית:

י. אורנשטיין ד. חפץ אדריכלים ובוני ערים רח' אשר לוין 1 ראשל"צ.

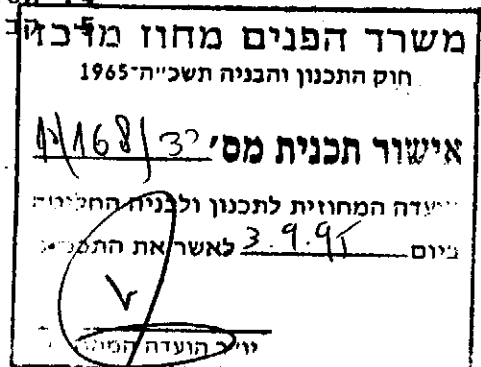
7. מטמכי התכנית:

- 1. גליון חשריט.
- 2. דפי הוראות (תקנון).
- 3. נספח חחבורתי לפי תכנית מ.ח.נ. מס. 5,6,8380/ וחתך מוצע של הגשר.

8. מטרת התכנית:

- 1. הרחבת דרכים קיימות וקביעת קווי בנין.
- 2. שנוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה לאזור מסחר, תעשייה ומלאכה מעורב.
- 3. קביעת זכויות בניה.
- 4. הסדרת פתרונות חניה.

קביעת זכות מעבר לשימוש הצבור.



כ"ב 10/168/10
כ"ב 19-95
3.9.95

אשרה י.פ. מס' 4392
עמוד 2354 מיום 17.3.96

9. זכויות בניה קיימות עפ"י ת.ב.ע. בחוקף

מט קומות מקסימלי	% בניה מרבי	ת.ב.ע. בחוקף	יעוד	חלקה	גוש	
4 x 30 % 3 x 40 %	120 %	2/168	תעשייה	26	3946	
4 x 30 % 3 x 40 %	120 %	2/168	תעשייה	27		
3 x 40 %	120 %	1/A/2/168	אזור מיוחד	34		
3 x 40 %	120 %	5/2/168	תעשייה מלאכה ומסחר	60		
4 x 30 % 3 x 40 %	120 %	2/168	מלאכה	79		
3 x 40 %	120 %	A/6/168- 6/168	תעשייה	127		
3 x 40 %	110 %	3/A/6/168	מסחר	128		
3 x 40 %	90 %	A/6/168 -6/168	אזור מיוחד	138		
3 x 40 %	125 %	11/168	תעשייה	139		
3 x 40 %	120 %	2/168	תעשייה	140		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	7		6097
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	8		
2 x 35 %	70 %	4/168	מסחר	9		
2 x 35 %	70 %	4/168	מסחר	10		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	11		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	12		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	15		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	17		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	18		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	19		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	20		
3 x 40 %	120 %	1/6/4/168	מסחר, מלאכה ותעשייה	64		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	68		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	74		
3 x 40 %	120 %	4/168	תעשייה	78		

זכויות בניה מוצעות

מספר קומות מקסימלי	% בניה מרבי			יעוד	חלקה	גוש
	*** שטחי שרות		עיקרי עילי			
	**** מתחם לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת				
3 x 40 %	200 %	40 %	60 % מסחר ו או משרדים 60 % מלאכה וחעשיה	חעשיה מלאכה ומסחר	** 26	3946
3 x 40 %	200 %	40 %	"	"	** 27	
לפי ר.צ. 1/א/2/168				אזור מיוחד	** 34	
לפי ר.צ. 5/2/168				חעשיה מלאכה ומסחר	60	
3 x 40 %	200 %	40 %	60 % מסחר ו או משרדים 60 % מלאכה וחעשיה	חעשיה מלאכה ומסחר	** 79	
3 x 40%	200 %	40 %	"	חעשיה מלאכה ומסחר	** 127	
לפי ר.צ. 3/א/6/168				מסחר	** 128	
3 x 30 %	200 %	50 %	90 % מסחר	אזור מיוחד	** 138	
לפי ר.צ. 11/168				חעשיה מלאכה ומסחר	** 139	
3 x 40 %	200 %	40 %	120 %	"	** 140	

מספר קומות מקסימלי	% בניה מירבי			יעוד	חלקה	גוש
	*** שטחי שרות		עיקרי עילי			
	**** מחתח לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת				
3 x 40 %	200 %	40 %	60 % מסחר ו/או משרדים 60 % מלאכה וועשיה	תעשיה מלאכה ומסחר	7 **	6097
3 x 40 %	200 %	40 %	"	"	8 **	
3 x 40 %	200 %	40 %	"	"	9 *	
2 x 35 %	200 %	50 %	70 %	מסחר	10 **	
3 x 40 %	200 %	40 %	60 % מסחר ו/או משרדים 60 % מלאכה וועשיה	תעשיה מלאכה ומסחר	11 **	
3 x 40 %	200 %	40 %	"	"	12 **	
3 x 40 %	"	"	"	"	15 **	
3 x 40 %	"	"	"	"	17 **	
3x 40 %	"	"	"	"	18 **	
3 x 40 %	"	"	"	"	19 **	
3 x 40 %	"	"	"	"	20 **	
לפי ר.צ. 1/6/4/168				"	64 **	
3x 40 %	200 %	40 %	60 % מסחר ו/או משרדים 60 % מלאכה וועשיה	"	68 **	
3 x 40 %	"	"	"	"	74 **	
3 x 40 %	"	"	"	"	78 **	

* בגוש 6097 חלקה 9 זכויות הבניה על החלקה חהינה עפ"י חשוב המגרש ברוטו. ינחן מלוא חקן החניה עפ"י הזכויות והשימושים בחחום החלקה.
 ** זכויות הבניה יחושבו משטחי החלקה הרשומה כמופיע בתשריט המצב הקיים. זאת בשל הפשרת שטחים לצרכי ציבור בזמן החלוקה המקורית.
 *** פרוט שטחי שרות על פי תקנות שטחי בניה. שטחי השרות יחושבו מחוך שטחי הבניה.
 **** שטחי שרות מחתח לפני הכניסה הקובעת יהיו לצורך חניה ומחקנים טכנים בלבד.
 חדרשנה כניסוח נפרדות למסחר ולתעשיה בקומות בהם יהיו שימושים מעורבים.

10. חניה:

1. למבנים הקיימים בשטח יש להתיחס לחקן חניה אשר אושר בזמן קבלת היתר בניה.
 כל שימוש חריג אשר ידרש או כל חוספת בניה או בניה מחדש של המגרש ידרש חקן חניה חדש המוצע ע"י משרד החבורה.
2. חקן החניה יקבע עפ"י התכנית המחייבת בעת מתן היתר בניה.
3. כל מקומות החניה הדרושים עפ"י חקני החניה, בהתאם לשימושי הקרקע במגרש, יסופקו בחחום המגרש, כתנאי להיתרי בניה.
4. חלק חלקה 44 בגוש 6097 לפי רצ/1/6/4/168 חלקי חלקות 85,46 וכן חלקי חלקות 148,147 בגוש 3946 הנכללים בחחום החכניה ישמשו אזורי חניה. יעודם מתן פחרונות חניה לצורך ניצול זכויות בניה בחלקות 18,64 ו-19 בגוש 6097

- וכן חלקות 26, 27, 34 ו-79 בגוש 3946 זאת באמצעות הסדר שמאי כמו כן ישמשו אזורי חניה אלה כחניון ציבורי לשרות האזור.
5. לא תהיה נגישות ישירה מרח' לישנסקי לחניה במגרשים הגובלים, למעט למגרשים בנויים שאינם ענתיים.
 6. הסדרי חנועה וחניה ראה בתכנית הנספח החבורתי לפי תכנית מ.ח.נ. מס. 8380/6.
 7. יתר החלקות הנכללות בתחום התכנית תחויבנה לספק פתרון חניה עפ"י התקן המוזכר בסעיף קטן 1 ובתוך תחומו, כתנאי למחן היתרי בניה.
 8. השטחים הירוקים ש.צ.פ. המסומנים בחשריט ל "חניה" ישמשו כ "חניה ציבורית" וחניה זו תהיה בנוסף למקומות החניה עפ"י התקן שיטופקו בתחומי המגרשים.

11. זכויות מעבר:

1. בחלקה 127 בגוש 3946 חשמש רצועת קרקע ברוחב של 6 מ' כזכות מעבר עבור חלקה 140.
2. בחלקות 128 ו 138 בגוש 3946 חשמש רצועת קרקע לאורך רח' לישנסקי וברוחב של 2,5 מ' כזכות מעבר לצבור.
3. בחלקה 34 בגוש 3946, בנוסף להפקעה של 1.5 מ' להרחבת רח' לישנסקי, ישאר מעבר של 5 מ' למעבר, מכוניות בתחום החחנה.
4. בחלקה 10 בגוש 6097 חשמש רצועת קרקע לאורך רח' לישנסקי וברוחב 5.0 מ' כזכות מעבר לצבור.
5. בתחום הרצועות המיועדות כ"זכות מעבר לצבור" תותר גם סלילה מיסעה לרכב מוטורי.
6. בק. קרקע תרשם זכות מעבר לצבור בתחום קו בנין מקומי.
7. מימוש רצועות זכות מעבר כהפקעה המוזכרות בסעיפים קטנים 1, 2, ו 3 יעשה בהסדר שמאי בין העיריה ובין בעלי הקרקע. הסדר זה לא יחייב הכנת תכנית בנין ערים חדשה ובלבד שלא יעלה על 120% המותרים באזור.
8. יש לאפשר זכות מעבר לציבור בכל תחום קו הבנין בחזית הפונה לרח' לישנסקי.

12. עיצוב אדריכלי:

1. תותר העברה של עד 10% זכויות בניה בין קומות א' ו ב' להשגת עיצוב יחודי לכל בנין ובנין, ובתנאי שלא יעברו את התכנית המותרת בקומת הקרקע.
2. קומה א' תבלוט 1.5 מ' לרח' לישנסקי מעבר לקו בנין של קומת המסחר על מנת ליצור מגן אקלימי לחזית החנויות. כל זאת בהתאם לפרק "בליטות" בחוק התכנון והבניה. ובהחשב ברשתות החשתית הקיימות והמתוכננות.
3. צפוי החזיחות יעשה בחומרי גמר קשיחים כגון זאבן נטורה, פטיפס קרמי, זכוכית, אלומיניום וכד' ובאישור מהנדס העיר ראשון לציון.
4. פני בטון של חקרת הקומה השלישית לא יעלו מעל 12 מ' יחסית ל 0,00 + של הבנין. תותר בניה מונה שרות על הגג כגון חדרי מכונות, מעלית מזוג אויר וזאת בתנאי שגובה חלק הבנין העליון לא יעלה על 15.5 מ' מעל ל 0.00 + של הבנין.
5. פרטי שילוט, הצללה ואדניות יעשו בהתאם לנספח עיצוב אדריכלי עקרוני המהווה תכנית מנחה בלבד, וינתן בעת מחן היתר בניה.

13. תברואה ואיכות הסביבה:

1. מחקני תברואה יעשו לפי דרישת מהנדס התברואה המחוזי ואישור מהנדס העיר ראשון-לציון.
2. בתי עסק המכילים מטבחים יחויבו בהתקנת ציוד למניעת זיהום אוויר והתקנת ארובות בעורף המבנה מעל הגגות.
3. פתרון מערכת מזוג אוויר יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, ישולב בעיצוב החזיחות ויאושר ע"י מהנדס העיר ראשון - לציון.

14. עבודות פתוח:

1. עבודות פתוח בתחום התכנית תבוצענה ע"י מפתחי המקרקעין עפ"י תכנית פתוח שתוכנן ע"י אדריכל ותאושר ע"י מהנדס העיר ראשון-לציון.
2. תכנון המדרכות לאורך רח' לישנסקי יכלול חכנון גיבון.
3. חכנון אזורי חניה יכלול תכנון גיבון בשטח של 10% מאזור החניה.
4. מתן היתרי בניה יותנה בתכנון גבון בחוף תחומי החלקה בשטח כולל של 20% משטח החלקות ובאישור מהנדס העיר.
5. גשר להולכי רגל - מותר יהיה להקים גשר להולכי רגל בין חלקות 64,44 ו-74 בגובה מינימלי של 5 מ'.

15. רישום:

כל השטחים הציבוריים והדרכים ירשמו על שם עיריית ראשון-לציון כחוק.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוספח השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויגבה כדין.

17. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן חוקף לתכנית.

18. שמושים חורגים:

חוקפת המעבר משימוש חורג לשימוש עפ"י תכנית זו. תאריך שנה מיום מתן חוקף לתכנית. מתן אישור חריג בחוף תקופת המעבר יותנה במלוי דרישות הועדה המקומית.

19. נספחי תנועה:

נספחי התנועה של חב' מ.ח.ן. מס' 8380/6, 8380/5 חחומים ע"י משהת"ח הם חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים בתכנית התנועה הנ"ל שיאושרו ע"י משרד התחבורה לא יהוו שנוי לח.ב.ע.

.....
חתימת בעלי הקרקע

.....
חתימת היוזם

י. אורן/טל-ד. חפץ
ארכיטקטים ויועצי תכנון
רח' אשר לוי 1 ואש"ף
טל: 9691579 טלפקס: 9691580

מ.1.96

.....
חתימת עורכי התכנית

.....
חתימת מפתחי המקרקעין

.....
תאריך: