

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
אדריכלות

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
1-5-1996
נתקבל
ד"ר ס'ט

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תכנית שנוי מתאר ומפורטת ד.צ. 1/2/5/168/

המהווה שנוי לתכנית מתאר ד.צ. 2/5/168/

תכנית אחוד וחלוקה בהסכמה לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. מקום:

מחוז : המרכז
נפה : דרום
עיר : ראשון-לציון
גוש : 3947
חלקה : 25 (חלק)
מגרש : 5 (מגרשים ארעים 10,11)

2. גבולות התכנית: כמסומן ומשורט בקו כחול.

3. שטח התכנית: 8.582 ד'.

4. בעל הקרקע: עיריית ראשון - לציון

צבי צרפתי ובניו דח' הרצל 91 ראשל"צ

5. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - משורט פ.ב.צ. + בינוי

6. המתכנן:

ד. אורכטוויטין-ד. חפץ ארכיטקטים ובניי ערים
דח' מוהליבר 5 ראשון-לציון טל: 03-9691579.

7. מטרת התכנית:

1. איחוד חלקות.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת זכויות בניה וקנין בנין.
4. קביעת זכות מעבר לצינור.

8. השימושים המותרים:

1. תעשייה.
2. תעשייה צעירה ידע.
3. אולמות וצגה ומסחר.
4. משרדים.
5. אולט שימור.

אזור תעשייה,
מלאכה ואחסנה,

התקן לתכנון והנדסה
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 37/168/1/2/5 נידונה
ב'פ' סעיף 108 א"ת חיוס: 73.96
ישיבה מס' _____
הוחלט _____
מזכיר הועדה _____
נשג ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 37/168/1/2/5
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
מ"ר הועדה המחוזית

אושרה י.פ. מס' 4419
עמוד 3604 מיום 18.6.96

טבלת שמושים

שטחי שרות		שטח עקרי	יעוד	אגף	קומה
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת				
15,138			חניה		חניה
	150	1195	מסחר	א	קרקע
	1000	1830	מסחר	ב	
	180	1110	משרדים	א	א
	651	1000	תעשיה	ב	
	599	920	תעשיה עתירת ידע	ב	
	200	1125	משרדים	א	ב
	400	1900	אולס שמחות	ב	
	100			א	ג
	350			ב	
15,138	3630	9080			ס"ה שטח מ"ר
200 %	48 %	120 %			סה"ה שטח %

9. הוראות בניה: 1) הוראות שלא שוננו יהיו בהתאם לתכנית המתאר רצ 1/1 על תיקוניה ור.צ. 2/5/168.

2) שיעור הגינון יהיה 20% משטח המגרשים על פי תוכנית פתוח שתאושר ע"י אדריכל העיר + 10% לנטיעות בשטחי חניה ובמדרכות.

3) קוי בנין-קביעת קו בנין 0 בק. קרקע בצידי זכות המעבר וקביעת קו בנין 0 בכוון מזרח.

4) תותר הקמת חניון תת קרקעי בגבולות המגרש, כולל שטח זכות המעבר לציבור.

5) תותר הקמת גלריות על חשבון זכויות הבניה בשטחים עיקריים זכויות בניה מוצעות

* קוי בנין			אורך חזית מינימלי	מס'קומות מקסימלי	% בניה מירבי			גודל מגרש	יעוד הקרקע כמסומן בתשריט
א.ח.	קידמי	צדדי			** משנו		עילי		
			תת קרקעי	עילי					
6	כמפורט בתשריט	5	20	3 ק' עד 14 מ' גובה	200 %	48 %	120 % (40 %) לקומה)	7569	סגול

* קביעת קוי בנין בהתאם לתשריט.
** פרוט שטחי שרות על פי תקנות חשוב שטחי בניה.

אורך חזי מינימלי	מס. קומות מקסימלי	אחוז בניה מירבי כול מרפסות		גודל מגרש או חלקה מינימלי	יעוד הקרקע כמסומן בתשריט
		% בניה בקומה או חלקה	% בניה למגרש או חלקה		
20	3 - 4 עד 12 מ' גובה	120 %	40 %	1000	סגול

יעוד הקרקע	קוי בנין		
	אחורי	קדמי	צדדי
סגול	6	כמפורט בתשריט	5

הערה: גובה הבנין לא כולל חדר מכונות, מעלית, חדר מכונות למזוג אוויר מעקה בטיחות או כל מתקן באישור הועדה המקומית. עד לגובה מקסי 20 מ'

- 10.א. תרשם זכות מעבר לציבור בקומת הקרקע לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט ברוחב של 20 מ' בגובה של 5.50 מ' נטו. זאת לצורך האפשרות לחיבור רח' עלית הנוער לחולון. בשל כך קו הבנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. מימוש בזכויות ביתר הקומות תותר גם מעל השטח המסומן כזכות מעבר כמצויין בסעיף 10 א. הכל במסגרת זכויות הבניה המותרות.

11. הוראות בניה מיוחדות:

- א. חומרי ציפוי קירות חיצוניים - חומר עמיד כגון: אבן, גרנוליט, פסיפס וכו' החומר והגוון באישור אדריכל העיר.
- ב. תכנית בנוי ופתוח תראה טיפול סביבתי כגון: ריצוף במגרש, סדרי חניה פריקה וטעינה, תאורה אסטטית, גידור הולס, ויתר התנאים שבסמכות הועדה המקומית לדרוש ע"פ תקנה 16 לתקנות תכנון והבניה תש"ל - 1970 (היתריס ואגרות).
- ג. תכנית הפתוח תוכן ע"י וע"ח הבעלים ואישורה יהווה תנאי למתן היתר.
- ד. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבנוי וביעודי הקומות, וללא תוספת בזכויות הבניה. בתנאי שימצא פתרון חניה בהתאם ליעודים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה תכנון צומת עלית הנוער-הכשרת הישוב ע"ח היזם. בהתאם לדרישות אגף ההנדסה.
- ו. יש ליצור הפרדה בגישות בין השימושים - תעשייה, מסחר ומשרדים.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות ר.צ. 1/1 על תיקוניה ו ר.צ. 2/5/168 במידה ותהינה סתירות בין תכנית זו לתכניות אחרות תהיה תכנית זו עדיפה.

13. חניה: החניה על פי התקן החדש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון התשנ"ד 1994, (הצעה), עם חפיפה, ועל פי הערכים המנימליים של התקן.

גבולות חניונים תת-קרקעיים יהיו נתונים לשינויים עד גבול המגרש. לצורך קבלת היתר בניה יש להגיש תכנית חניה מפורטת אשר תכלול מידות חניה, מעברים, פרוט הרמפה עם מידות, רדיוסים לכניסה ויציעה, סימון שילוט ועוד.

14. בנוי: הבנוי הוא עקרוני בלבד. שינויים קלים בו יהיו באישור הועדה המקומית ובתנאי שיעמדו בכל התנאים כדלקמן: קוי בנין, זכויות בניה, גובה, פתרון חניה וכו'.

15. עבודות פתוח: עבודות הפתוח בתחום התכנית תבוצענה ע"י היזם ועל חשבוננו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י העירייה.

16. חב' אחזקה: תנאי למתן היתר בניה תהיה הקמת חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את כל השטחים הציבוריים.

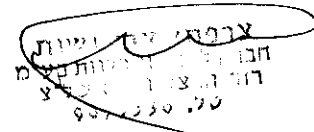
17. תשתיות: הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר את כל הצנרת ומתקנים של ביוב, תעול, מים וכן להרשות העברת צנרת ומתקנים של טלפונים טל"כ וכל שרות ציבורי אחר עפ"י תכנית שתאושר על ידה. כל התשתיות הן תת קרקעיות.

18. איכות הסביבה: לא ינתן היתר בניה ו/או שימוש למבנה או למפעל, אלא לאחר מילוי דרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ, ומתן אישורו.

19. רישום: כל השטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית ראשל"צ כחוק.

20. היטל השבחה: יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

21. שלבי ביצוע: תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



.....
חתימת בעל הקרקע

י. אורנשטיין-ד. חפץ
ארכיטקטית-ערים
רח' אשר לוק, ראשל"צ
טל: 9621579 טלפקס: 9668650

.....
חתימת עורך התכנית

.....
חתימת היזם

תאריך: