

עיריית ראשון לציון  
החנינה לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין עיר  
אדריכלית

103-97

עיריית ראשון לציון  
מיונהלת לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין עיר  
21-01-1997  
מספר 24897

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/8/168/10  
שינוי לתכנית רצ/8/168

1. מקום: מחוז : המרכז  
נפה : רחובות  
עיר : ראשון לציון  
גוש : 5032  
חלקה : 16

2. שטח התכנית: 55.709 דונם.

3. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

4. בעלי הקרקע: עיריית ראשון לציון.

5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

6. עורך התכנית: שיעה רוז מהנדסים אדריכלים יוסף קארו 25 ת"א 03-5619254

7. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1;250 ו- 4 דפי תקנון.

8. מטרת התכנית: א. קביעת שטחי שרות ותכסית מכסימאליים.  
ב. קביעת הוראות בניה.  
ג. שינוי גובה מבנים.  
ד. שינוי קו בנין.

9. תכליות: תעשייה.  
תותר הקמת שטח לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל בשטח של 5% מהזכויות.

10. הוראות בניה:

א. תכנית זו הינה שלב א' (61.5 אחוזי בניה), לצורך מימוש הזכויות הנותרות תוכן כשלב ב' תוכנית מפורטת נוספת להשלמת זכויות עפ"י הזכויות בתוכנית רצ/8/168/8.

ב. קביעת גובה בנין ל - 16 מ'.

ג. קביעת תכסית קרקע מכסימאלית 55%.

ד. קווי בנין: קו בנין 8 בגבול דרומי.  
קו בנין 8 לרחוב יוסף ספיר  
קו בנין 8 לרחוב חיים שפיר  
קו בנין 4 מ' לרחוב פנקס.  
צדדי 4 מ'.

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 10/8/168/3  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 22.12.96 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
תוכנית מפורטת מס' 10/8/168/3  
נידונה  
ישיבות מספר 25-96 מיום 22.12.96  
הוחלט  
יושב ראש  
מוזכר הועדה

2/...

אושרה י.פ. מס' 4519  
עמוד 3391 מיום 25.97

11. טבלת זכויות הבניה

% עיקרי מבוקש	סה"כ שרות	סה"כ שטח עיקרי	תוספת מוצעת		קיים		תאור
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
—	237	—	—	—	237	—	מרתף (מקלטים)
(43.8)	6183	24396.00	2210.0	776.0	3973.00	23620.00	קומת קרקע
(16.4)	—	9145.00	—	8420.0	—	725.00	קומה א'
(1.3)	—	736.00	—	318.0	—	418.00	קומה ב'
(61.5)	6420	34277.00	2210.0	9514.0	4210.00	24763.00	סה"כ

12. פיתוח: תכנית פיתוח בתחום המגרש הכוללת את המערכות מים תעול וביוב תוכן כתנאי למתן היתר בניה.

13. חניה: מספר מקומות החניה יהיו על פי תקן חניה ובאישור מהנדס התחבורה בעיריית ראשל"צ.

14. גינון: שטח גינון יהיה 8% משטח התכנית.

15. חומרי גמר: חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים, ובאישור מהנדס העיר.

16. איכות הסביבה:

א. שימושים מותרים:

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

2. מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים). או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או להוות מפגע חזותי.

3. מסמך סביבתי:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיה"ס השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

4. אמצעים טכנולוגיים:

ידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ב. הוראות להיתר בניה:

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף לתנאים ומגבלות למפעלים והשימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתיחסו לנושאים הבאים:

1. שפכים:

בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול כחצר המבנה טרם החיבור למערכת המרכזית.

2. זיהום אוויר:

תוכנן למבנה מערכת איורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים בכל חלקי המבנה.

3. רעש:

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

4. פסולת:

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכיל כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים כולל, מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.

5. בדיקת התאמה:

תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ג. השפעה מצטברת:

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאיזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו אם הצטרפותם תגרום שסך כל הפעילות באיזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית על פי הצורך ובתאום עם היחידה המקומית לאיה"ס.

16. הריסת מבנים: מבנים המסומנים בתכנית זו להריסה יהרסו ע"י יזם ועל חשבונו תוך תקופה של 3 שנים מאישור תכנית זו.

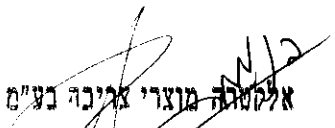
17. הוצאות התכנית: הוצאות התכנית יחולו על אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ.

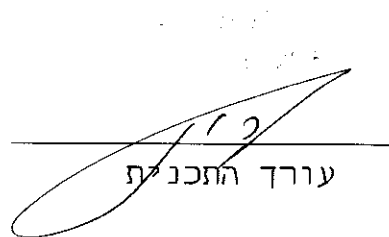
18. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחלנה הוראות תכנית רצ/8/168 בכל מקרה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפה.

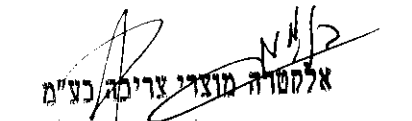
19. שלבי ביצוע: תכנית זו תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

20. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק.

21. חתימות:

  
אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ  
יזם התכנית

  
עורך התכנית

  
אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ  
בעלי הקרקע

19.1.98  
תאריך