

10873

אבא



משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 17-06-1999
 נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 21-02-1999
 נתקבל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר רצ/79/16

המהווה שינוי לתכניות: רצ/79, רצ/4/79, רצ/1/1 על תיקוניה

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 16/79/32
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.12.98 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

1. המקום: מחוז - מרכז
 נפה - רחובות
 עיר - ראשון לציון
 גוש: 3934
 חלקה: 47, 39

2. שטח התכנית: 1.765 דונם

3. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

4. בעלי הקרקע: חלקה 39 - מרכז עסקים הרצל-וייל
 גורן חנה
 צוקר דוד וילי
 אביוב ליאורה
 אביוב מיכל
 צוקר גד אליהו
 חלקה 47 חלק - עיריה

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

6. עורך הבקשה: בן דוד אבינועם - אדריכל

7. מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לאזור מסחרי עם משרדים וש.פ.פ.
 - ביטול חלק מדרך וקביעת דרך חדשה.
 - קביעת התכליות והשימושים השונים וזכויות הבניה, קביעת קוי הבנין.
 - קביעת חלק מחניון תת קרקעי בקו מגרש ומתחת לשטח דרך, בכפוף להסכם עם העירייה.
 - שינוי יעוד מ-ש.צ.פ. לדרך.
 - שינוי יעוד מאיזור מגורים ג' לדרך.

8. מסמכי התכנית: תשריט, תקנון, נספח תחבורה, תכנית בינוי והסכם חכירה.

16/79/32
 27.12.98
 הוחלט
 יו"ר הועדה המחוזית

9. שימושים במסחר: קומות מסחר - חנויות, בתי קפה, מסעדות
קומות משרדים - משרדים לסוגיהם.

10. שמח ציבור: השמחים הכלולים בתכנית ומיועדים להפקעות יופקעו
ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ ו/או ירשמו
ע"י עיריית ראשל"צ, בכל זרך אחרת.

11. פיתוח: תכנית הפיתוח תוכן ותוגש ע"י הבעלים לאישורה של
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.
התכנית תכלול את המערכות המפורטות להלן כאשר כל
התשתיות הן תת קרקעיות.

- א. מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.
- ב. מערכות, חשמל, מלפון, טלויזיה בכבלים.
- ג. סלילת כבישים ומדרכות.
- ד. התקנת תאורת רחוב.
- ה. בתנאי להיתר בניה תוגש התכנית לאישור אגף תשתית ותחזוקה,
בנוסף לאישור מהנדס העיר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה, הוא הגשת תכנית מתואמת של
החניה התת קרקעית עם התשתיות הקיימות והחדשות, תכנון
תאום וביצוע התשתיות בתחום המגרש יחולו על היזם, כפוף
למתן התחייבות.

12. שטח פרטי פתוח לא תתאפשר בניה על שטח זה, השטח מיועד
להגדלת הרחבה והפיכתה לכיכר.

13. חניה: שמח החניה יהיו ע"פ התקן בעת מתן הוצאת היתר בניה ולא
יקטן מנספח התחבורה המצורף למסמך זה.
א. מקומות החניה למסחר יוקצו ויסומנו במרתף חניה עליון.
ב. מתקני חניה מכניים יותקנו במרתף חניה תחתון.
ג. החניה במרתף חניה תחתון תוקצה למשתמשים קבועים.
ד. תנאי למתן טופס 4 קיום כל מתקני החניה בהתאם לנספח
התחבורה המצורף לתכנית זו.

14. איכות הסביבה:

- כל השימושים והפעילויות בתחום התוכניות חייבים לעמוד
בתנאים של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.
- א. אשפה - יובטחו דרכי הטיפול בפסולת באישור האגף לאיכות
הסביבה.
 - ב. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר"
ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי
רעש המותרים כדין (כולל רעש כלי רכב, רעש מפעילות מזגנים
וכו').
 - ג. איכות אויר - תדרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכנולוגיים
הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל
מקור שהוא.
 - ד. הפתרון יהיה מתואם גם מבחינה אדריכלית וחייב אשור מהנדס
העיר ואיכות הסביבה.
 - ה. ביוב - כל פעילות תעמוד בזרישות איכות שפכים עפ"י זרישות
אגף איכות הסביבה וינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.
 - ו. רשיונות עסק - רשיונות לסוגי עסק ינתנו רק באישור האגף
לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

טבלת שטחים ואחוזי בנייה

1617916

איזור	צבע בתשריט	תכנית קרקע מדינית % - ב	מס' קומה	יעוד	שטח עקרי		שטח שירות		סריג		קוי בנין		
					שטח עקרי	במ"ר	% - ב	במ"ר	שטח קומה	סריג	שטח קומה	במ"ר	אחורי	צדדי	קדמי
מסחרי	אפור	* 100%	-03	חניה חתום קרקעית	—	—	—	1730.44	153.7%	1730.44	153.7%	1730.44	153.7%
		* 100%	-02	חניה חתום קרקעית	—	—	—	1730.44	153.7%	1730.44	153.7%	1730.44	153.7%
		* 100%	-01	חניה חתום קרקעית	—	—	—	1730.44	153.7%	1730.44	153.7%	1730.44	153.7%
		סך הכל	חניית	—	—	—	5191.32	461.1%	5191.32	461.1%	5191.32	461.1%	5191.32
		קרקע	חנות	480	42.6	312.97	27.7%	792.9	70.4%	0	5	0	4
		בניינים	—	527.23	46.8	228	20.2%	755.9	67.1%	בנייה שטח 200 מ"ר	5	5	4
		א'	משרדים	460	29.78%	190.0	16.8%	650.0	57.7%	.	.	.	.
		ב'	משרדים	460	29.78%	190.0	16.8%	650.0	57.7%	.	.	.	.
		ג'	משרדים	460	29.78%	190.0	16.8%	650.0	57.7%	.	.	.	.
		ד'	משרדים	237	21%	120.0	10.6%	357.0	31.7%	.	.	.	.
		ה'	משרדים	237	21%	120.0	10.6%	357.0	31.7%	.	.	.	.
		ו'	משרדים	237	21%	120.0	10.6%	357.0	31.7%	.	.	.	.
		ז'	משרדים	237	21%	120.0	10.6%	357.0	31.7%	.	.	.	.
ח'	משרדים	237	21%	120.0	10.6%	357.0	31.7%	.	.	.	.
ט'	משרדים	237	21%	120.0	10.6%	357.0	31.7%	.	.	.	.
סך הכל	המכונות	—	—	116.88	10.4%	116.88	10.4%	.	.	.	.
סך הכל	—	3809.23	338.3%	1947.85	172.99%	5757.08	511.29%						

* משטח מגויש ברזום לפני הפקעה

רשיונות עסק ינתנו בהתאם לדרישות מדור רישוי עסקים.
1. תסקיר השפעה על הסביבה: כגדרש בחוק ובתקנות תכנון הבניה.

15. הריסת מבנים : מבנים המסומנים להריסה יהרסו ע"י היזם ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה.

16. ניהול ואחזקה: תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות היזם כי עם גמר הבניין תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את המערכות השונות, חניונים, שטחים ציבוריים וכיו"ב.

17. יחס לתכניות מתאר: על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר רצ/79, רצ/4/79, רצ/1/1/ג, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות דלעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק ותגבה ההיטל בחוק.

19. שלבי ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

20. בינוי: א. הבינוי הינו עקרוני בלבד, שינויים קלים יותרו באישור הועדה המקומית, ובתנאי שקוי הבניין, זכויות הבניה ומספר הקומות לא ישתנו.

ב. תותר הקמת הבניין בקוי בניין צדדיים וקדמיים אפס מתחת לשטחים המיועדים לדרך. בכפוף להסכם חכירה עם עיריית ראשל"צ.

ג. תותר הבלמת הבניין לחזית צפונית בגובה 5 מ' מהקרקע ו-2 מ' מעל מדרכה ציבורית למחסה אקלימי.

21. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו מחומר קשיח כגון: אבן נסורה, שיש, קירות מסך, אלומיניום ומתכות אחרות החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

22. אלמנט אומנותי: כתנאי למתן היתר בניה תהיה הקמת אלמנט אומנותי ע"י היזם בשווי של 3% (שלושה פרומיל) מערך הקרקע החדש, בתחום התכנית בתאום עם יועץ האומנות של העירייה ואדריכל העיר.

תאריך

חתימות

יוזם התכנית

עורך התכנית

בעלי הקרקע

יוזם התכנית	עורך התכנית	בעלי הקרקע
25950239	חנה גורן	מיכאל זסקימ הירדל אילן
D-273288	צבי יערי צוקר	חיים גנין
25316043	אביאל ליטל	צוקר צבי אילן
5777694	אביאל א	אביאל קולונה
2-5955000	אביאל א	אביאל מיכל
		דניאל אביאל