

4-11232

בניית ראשון-לציון
 מינהל לתיכנון הנדסי
 אגף תכנון בניי העיר
 25-77-1989
 ת.ד. 10

מחוז ראשון לציון מרכז - מרחב תכנון מקומי
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/מק/1/58/6
המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/במ/1/58

מס' תכנית: 3161
 איגוד עובדי המים
 תחנת הפיקוח והדלמה לאזור את התכנית
 בקיבוצי פסי 1018 כיום 3.6.99
 סגן מנהל תכנון

מחוז: מרכז
 נפה: רחובות
 עיר: ראשון לציון
 גוש: 5114
 חלקה: 17,18
 מגרשים: 265,266

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/מק/1/58/6 המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/במ/1/58"

2. המקום:

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית נוסמנים בקו כחול כהה בתשריט מצורף להלן התשריט אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. שטח התכנית: (265) 7.008 ד' (266) 7.011 ד'

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

6. היזם: בניני ישקו לבניו ומקרקעין בע"מ רח' מורשת ישראל 14 נווה שקמה ראשון לציון טל' 03 9626333

7. בעל הזכויות בקרקע: בניני ישקו לבניו ומקרקעין בע"מ

8. המתכנן: א.בן דוד אדריכלים בע"מ הרצל 114 ראשל"צ 75255 טל' 03 9647342 פקס 03 9669876

9. חלויות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו והוראות תכנית רצ/במ/1/58, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית רצ/במ/1/58 יחולו הוראות תכנית זו.

10. מסמכי התכנית: א. 4 דפי הוראות בכתב להלן התקנון ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:250 להלן התשריט ג. נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:250 להלן הנספח בינוי.

11. מטרת התכנית: 1. העברת זכויות בהיקף 50%, משטחי המסחר העיקריים, ממגרש 265 למגרש 266. ללא שינוי בשטחי הבנייה הכוללים.

2. קביעת קווי בנין

3. שינויים בתכנית הבינוי. המאושרת ע"י תוספת 2 קומות:
תוספת קומה מסחרית (מרתף עליון) ותוספת קומה חלקית
טכנית, לחדרי מכנות, חדרי מדרגות, מעליות, כיפות תאורה
וכדו'
4. העברת זכויות מקומה לקומה,

5. קביעת מיקום שטחי שירות.

12. הוראות בבניה:

1. העברת שטח עיקרי מסחרי ממגרש 265 למגרש 266 להגדלת
סה"כ השטחים במגרש 266 עד לתוספת 50% לשטח הכולל
שנקבע בתכנית הראשית. (העברת 876 מ"ר ממגרש 265 למגרש
(266)

2. קווי הבניין יהיו כדלקמן:

- א. יותרו קווי בנין 0 עד לגבול המגרש במרתפים ובתנאי
אישור אגף תשתית להבטחת מעבר תשתיות.
- ב. יותרו קווי בנין 0 בגבול הש.צ.פ. בקומות מעל הקרקע,
בתנאי כי בתחום קווי הבניין יהיה גובה תקרת המרתף
נמוך ב- 1 מ' לפחות מפני הקרקע הטבעיים לצורך
מעבר תשתית.
- ג. בקומות מעל הקרקע קווי הבניין למגרשים הגובלים יהיו
4 מ', קווי הבניין הקדמיים יהיו 5 מ' ע"פ המסומן
בתשריט.
3. גובה המבנה יהיה 5 מ' למעט הקירוי מעל המעבר הראשי
וכיפות תאורה ופירי מעליות שיגיעו עד 9 מ'.
4. ניתן יהיה להעביר עד 5% משטחי הבנייה מקומה לקומה
5. הבינוי הכולל בתשריט הינו מנתה בלבד, שינויים בתכנית
הבינוי יהיו באישור הועדה המקומית.
6. לא תותר תוספת שטחים במגרש 265 לאחר העברת זכויות.
ע"פ תכנית זו.
7. סה"כ זכויות הבנייה העיקריות יהיו ללא שינוי וע"פ
הקבוע בטבלת הזכויות.
8. שטחי השירות למבנה יקבעו ע"פ המפורט בטבלה,
וע"פ הוראות רצ/במ/1/58
9. בקומת הקרקע לא תותר כניסה למחסנים אלא מהשטח
המסחרי אליהם הם צמודים, קיר הפרדה בין המחסנים
למסחר יהיה בנוי מבטון יצוק עד גובה 1.10 מהרצפה,
לא תותר הסרת המחיצה שבין המחסן למסחר
כל יתר הוראות הבנייה לפי תכנית רצ/במ/1/58
10. תנאי למתן היתרי בניה הינו חתימת הסכם פיתוח עם הרשות
המקומית להסדרת נושאי הפיתוח והתשתית, מעבר תשתיות
חיקות הנאה, פיתוח שטחים ציבוריים וכיו"ב.

13. טבלת זכויות הבנייה

בשלב הגשת היתר בניה יש להגיש חוות דעת סביבתית לכל
לכל הנושאים המפורטים להלן:

14. איכות הסביבה

טבלת זכויות בניה

שטחי שדות %										זכויות בניה-מוצע				58% מוגרש	
סה"כ %	מעברים מקורים %	מדרגות מעליות ממייקים %	מחסנים מכנייים %	מחסנים %	חניה %	שטח עיקרני % זמגוש	שטח הבניה (מ')	קוי הבניה (מ')	הקומה	סריכ הבניה		מס' זכויות בנייה-מייס	מס' קומות קוי בניה	מס' זכויות בנייה-מייס	מגרש שטח המגרש
										מרתף	מרתף תחתון				
19.32	6.22	2.45	2.45	2.45	8.2	6.48	0	0	מרתף תחתון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון
9.27	5.54	0.28	3.45	6.02	0-בגבול שציפ 5-מגורשים גובבים 5-מקדמי	0	0	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון
98.08	-	3.50	4.1	1.62	88.86	-	0	מרתף תחתון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון
60.64	13.7	2.09	8.51	27.84	8.5	20.10	0	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון
34.45	22.59	1.24	10.62	17.40	-	0-בגבול שציפ 5-מגורשים גובבים 5-מקדמי	0	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון	מרתף עכיון

ממט כמצויין בטעף 12-3

א. **מניעת רעש**
יש להגיש דוח סף רעש ופתרונות למניעת מטרד רעש מהפעלת ציוד הנדסי בתחום הפרוייקט.
לא יותקנו צופרים חיצוניים של מערכות אזעקה בתחום העסקים שיוקמו במסגרת הפרוייקט.

ב. **מניעת זיהום אוויר**
יש להגיש פתרונות למניעת זיהום אוויר מתהליכי היצור בעסקים.
יש להגיש תוכנית של מערכת אוורוד בחניון תת קרקעי המופעלת ע"י גלאי "CO" המספקת 6-8 החלפות אוויר לסביבה.
מיקום פליטה של מערכות אוורוד יקבע עפ"י המצב בשטח.

ג. **חומרים מסוכנים**
לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ו/או רעילים.

ד. **טיפול בשפכים**
היחס יקצה שטח להקמת מתקני קדם טיפול בשפכים.

ה. **מערך איסוף ופינוי אשפה**
בתחום הפרוייקט יוצבו כלים להקטנת נפח אשפה ומיחזור החומרים ברי מיחזור עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה ותברואה.

ו. **הוראות כלליות**
הפרוייקט ינוהל ע"י חברת אחזקה וניהול, שתתחזק את המערכות המשותפות כגון:
חשמל, גז, מים, ביוב, מתקני מיזוג אוויר וכלים לאצירת אשפה.
שטחים ציבוריים, חניונים גינון וכו'.

15. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. **ביצוע התכנית:** תוך 10 שנים

17. **חתימות:**

בנין
מש-קו
לבנין ומקרקעין בע"מ

בנין
מש-קו
לבנין ומקרקעין בע"מ

ברדוד אבינועם
אדריכל תכנון ערים
רש"מ מס' 32646

ברדוד אבינועם
אדריכל תכנון ערים
רש"מ מס' 32646