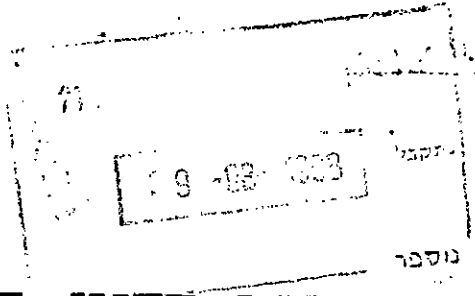


4-11235

5



מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית שנוי מתאר ומפורטת מס' רצ/1/15/29

שנוי לתכניות מס' רצ/114, רצ/114/3, רצ/1/1 על תקניו- רצ/1/15/1

1. התקום

ראשון-לציון

החלטת ההו"מ

מועצה הוועדה

יושב ראש

29/15/1/3

16298

החלטת ההו"מ

מועצה הוועדה

יושב ראש

סחוז:	חסרבו
נפח:	רחובות
עיר:	ראשון לציון
גוש:	3939
חלקה:	273
2. שטח התכנית:	3.374 דונם

3. בעל הקרקע: דניאל יצחקי ואולמי מיכל בע"מ

4. חינוך: דניאל יצחקי ואולמי מיכל בע"מ.

5. עורך התכנית: אדריכל לוי אילן מ.ר. 3251 רח' ניסנבוים 8 ח"א 03-6047860

6. מסמכי התכנית: תשרים בק.מ. 1:2500, תקנון ערוך ב-5 דפים, נספח בינוי בק.מ. 1:100.

7. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשרים המצורף בקו בחול בהח.

8. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד הקרקע מאיזור תעשייה לאיזור תעשייה משולב.
ב. קביעת חוראות בניה.

9. השימושים המותרים: באיזור תעשייה משולב יותרו השימושים הבאים:

א. שימושים לתעשייה, מלאכה ואחסנה.

ב. שימושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים כדלגמן:

1. חנויות גדולות מ-70 מ"ר כל אחת.
2. אולמי שמחות.
3. אולמי תצוגה לרהיטים, שטיחים, תצוגה רכב וחלקי חילוף, ומוצרי צריכה.
4. מסעדות ומזנונים.
5. מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, משחקי וידאו ומלוויזיה.

ג. שימוש למשרדים.



29/15/1/3

התכנית מאושרת כזו

סעיף 108 (2) לתק

10. זכויות בניה

להלן טבלת זכויות הבניה בשטח התכנית:

קומה	שימוש	עיקרי קיים (מ"ר)	עיקרי מוצע (מ"ר)	עיקרי סה"כ (מ"ר)	%	שרות קיים (מ"ר)	שרות מוצע (מ"ר)	שרות סה"כ (מ"ר)	%	סה"כ שטח (מ"ר)	%
חרף	מקלט	-----	-----	-----	-----	616.72	-----	616.72	18.28	616.72	18.28
קרע	מלאכה	1307.98	-367.40	940.58	39.04	273.16	-----	273.16	8.09	-----	-----
	מנון	-----	75.40	75.40							
	ארזעים	-----	71.30	71.30							
	מסחר	-----	230.00	230.00							
	סה"כ	1307.98	9.30	1317.28		273.16	-----	273.16		1590.44	47.13
גלריה	גלריה	-----	-----	-----	-----	585.14	9.30	594.44	17.62	594.44	17.62
ק' א'	מלאכה	1445.60	-1445.60	-----	42.84	-----	-----	-----	6.94	-----	-----
	ארזעים	1445.60	1445.60	1445.60							
	סה"כ	1445.60	-----	1445.60		234.00	234.00	234.00		1679.60	49.78
ק' ב'	מלאכה	1289.60	-169.83	1119.77	38.22	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	מסודים	-----	169.83	169.83							
	סה"כ	1289.60	-----	1289.60		-----	-----	-----		1289.60	38.22
ק' ג'	מכונות	-----	-----	-----	-----	39.60	-----	39.60	1.17	39.60	1.17
סה"כ		4043.18	9.30	4052.48	120.10	1514.62	243.30	1757.92	52.10	5810.40	172.20

א. חישובי השטחים יעשו על פי תקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים לגבי שטחים מוצעים.

הערות לסבלה:

ב. שיטחי הגלריות קיימים בהיתר ומאושרים כשטחי שרות.

1. לכל מבנה יובטחו סדורי חניה לכלי רכב וסדורי פריקה ומעינה

11. חנית כלי רכב:

על פי השימוש המותר שיאושר במבנה ועל פי תקנות התכנון

והבניה (מקומות חניה) ק.ת. 4513.

2. תנאי להוצאת הייתר בניה תהיה התחייבות היזם לשלם לקרן

חניה כפי שיקבע על ידי שמאי מסעם הוועדה המקומית והגשת

תכנית על פי רצ/1/15/1/ב/1.

12. יחס לתכנית אחרת: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הסתאר לראשל"צ רצ/1/1 -

על תיקוניה רצ/114/3 וכך הוראות תכנית רצ/15/1/ב/1

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

13. הוראות איכות הסביבה:

א. שימושים מותרים: בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, ובתנאי שיעמדו בדרישות תיכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. מפגע סביבתי - מצב בו חוסר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או עלולים לחרוג מין ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מסרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או בהוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בחתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

ב. הוראות כלליות: כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

(1) נקוז ותיעול: השתלבות במערכת הנקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת

השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

(2) ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו

במערכת האיזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת

הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר

לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב)

קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה בסתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האסור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הנקוז, ו/או מי תהום.

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. הסתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתכין הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר.

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות סבל מקור שהוא ועמידה בתקנים.

ייאסר שמוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד (1%).

(3) פסולת:

(4) חומרים רעילים ומסוכנים:

(5) רעש:

(6) איכות אויר:

ג. חוות דעת מקצועית: הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שמוש אחד כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהסלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

14. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה על פי החוק.

15. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנה מיום אישורה בחוק.

אולחי
מזכיר
בע"מ

חתימות בעל הקרקע:

אולחי
מזכיר
בע"מ

חתימת יומי התכנית:

לוי אילן
משרד לארצות כולות והנדסה
רח' ניסנוב 8 ת"א 62263
טל: 6047860

חתימת עורך התכנית:

תאריך