

4-12224

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965

עיריית ראשון-לציון
 מינועל לתכנון הנדסי
 אגף תכנון בנין העיר

16-01-2001

נתקבל

מספר

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - ראשלי"צ

עיריית ראשון-לציון
 מינועל לתכנון הנדסי
 אגף תכנון בנין העיר

26-03-2001

נתקבל

מספר

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

23-04-2001

נתקבל
 תיק מס:

תכנית מקומית מפורטת רצ / מק/1 / 7 / 45

שינוי לתכנית רצ / 79
רצ / 1 / 1 על תיקוניה

תורה מקומית
 באג"פ
 אישור תכנית ע"פ
 45/7/1/1/1
 ומעדה והתקנות וההליכה לאשר את התכנית
 במסגרת
 25.01.01
 סג"ל
 ק"ל
 14.2.01

הוראות התכנית - תקנון
מרץ 2000

פרק א' -

1. שם תכנית - תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת רצ/ מק / 1 / 7 / 45
שינוי לתכנית רצ / 79

2. מקום: מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון
מקום - רחוב רוטשילד 49
גוש - 3934
חלקה - 36

3. מסמכי התכנית -

א. תקנון - בן 8 עמודים
ב. תשריט בק.מ. 1:250
ג. תכנית בינוי וחניה מנחה

גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

4. שטח התכנית - 1.385 דונם.

5. יזם התכנית - "מגדלי רוטשילד בע"מ".
רחוב 2040 מספר 35 א'
קומה 8, משרד 226
תל אביב
טלפון: 03-6997227

6. בעלי קרקע - :

גילאי בתיה ת.ז. 0516176
לוינשטיין מרים ת.ז. 0516175

7. עורך התכנית - "עיריית ודרור אדריכלים"
עיריית סולסי - רשיון מספר: 40263
רחוב גרונר 14, ת"א
טל: 03-6420187, פקס: 03-6417881

8. מטרות התכנית:

א. העברת 50% בניה מיעוד מגורים למסחר ללא שינוי בזכויות הבניה
הכוללות בהתאם לסעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת גודל מגרש מינימלי.

ג. קביעת קווי בניה.

9. תכליות ושימושים:

עפ"י רצ/ 79 בתוקף.

10. טבלת זכויות בנייה :

קווי בנין מצדדים	מצב מוצע				מצב קיים עפ"י רצ"ר 79				שטח מגרש	יעוד
	רוחב מגרש מיני	גובה בניה מקס	שטח בניה	רוחב מגרש מיני	קו בנין מצד'	סה"כ שטחי בניה	מספר קומות מקסי	%בניה מרבית למגרש		
קו בנין ממגרש 181+182 יהיה 1.65 מ'	17 מ'	2 ק'	שרות 300 מ"ר 33%	20 מ'	0 או 4 מ'	123 מ"ר ק.ק. + 577 מ"ר סה"כ 700.6 מ"ר	4 קומות	30% ק.ק. 35% בכל קומה 170% סה"כ ***	412 מ"ר	אזור מסחר
			עקרי מ"ר 460 ק.ק. 111.6% מ"ר 460 ק.א. 111.6% סה"כ 920 מ"ר			***				
קו בנין ממגרשים 211 + 210 יהיה 0.5 מ' לא יהיו בו פתחים כלשהם.			1004 מ"ר 118.9%		4 מ'	1,223.8 מ"ר	4+ ע קומות	** 36.25% לקומה 145% סה"כ	844 מ"ר	אזור מגורים ג
									129 מ"ר 1,385 מ"ר	דרך
						1,924.4 מ"ר	4 קומות	--		סה"כ

- זכויות בניה עפ"י מגורים ג.
- קומת קרקע-מסחר. קומה א'-משרדים. עפ"י רצ"ר בתוקף.
- שטחי השירות נקבעו בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

11. תכנית בינוי :

תכנית הבינוי הינה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ומהווה נספח מנחה. הבינוי המפורט יאושר כחלק מבקשה להיתר בניה.

12. חניה :

יעוד	תקן חניה	שטח עיקרי מוצע	סה"כ חניות דרושות
מסחר	1 : 30 - מסחר	קומת קרקע 460 מ"ר	15 חניות + 1 לפריקה וטעינה
משרדים	1 : 40 - משרדים 1 : 30	קומה א' 460 מ"ר	11 חניות
סה"כ			26 + 1 לפריקה וטעינה.

13. הוראות איכות הסביבה :

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לועדה המקומית בהמלצת היחידה הסביבתית, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות, תחרוג מההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

א. ניקוז :

כל שלב של בניה ופיתוח חייב בהסדרת מערכת הניקוז בשיטתו וחיבורה למערך ניקוז כולל.

ב. ביוב :

טרם מתן היתר בניה, תוגש תכנית לחיבור ביוב.

ג. פסולת :

יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בריאותיים.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת בלבד, ושיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ד. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק, ידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין.

14. תנאים למתן היתר בניין:

- א. הגשת דו"ח אקוסטי החוזה ספי רעש מהפעלת מקורות רעש פוטנציאליים בתחומי הפרוייקט, כגון: מערכות קרור ומיזוג אוויר.
- ב. הגשת תכנית אינסטלציה, כולל קדם טיפול בשפכים מרכזי.
- ג. הגשת פתרונות לדחסן ומערך איסוף וטיפול בפסולת עיסקית.
- ד. הגשת פתרונות להתקנת מערכת לטיהור אוויר מבתי אוכל.
- ה. מתן היתר למגורים יהייה בתנאי של מציאת פתרונות חנייה התואמים למגורים ולמסחר על פי החוק.

15. חומרי גמר:

כל חזיתות המבנה יהיו מחומרים עמידים כגון: אבן, מתכת וזכוכית, באישור אדריכל העיר.

16. פיתוח:

תנאי למתן היתרי בנייה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית התכנית תפרט:

- א. כל הכניסות למבנה כולל הגבהים ופרטי החיבור בין המדרכה הקיימת לבין הכניסות לבניין.
- ב. ריצוף השביל המחבר אל החניה כולל נטיעות.

17. הריסת מבנים:

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

18. חברת אחזקה:

תנאי להוצאת היתר בנייה התחייבות היזם כי עם גמר הבניין תוקם ותופעל על

19. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ / 79 ורצ / 1 / 1 על תיקוניה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל
תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

20. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו / או ירשמו על שם עיריית ראשלי"צ,
בכל דרך אחרת

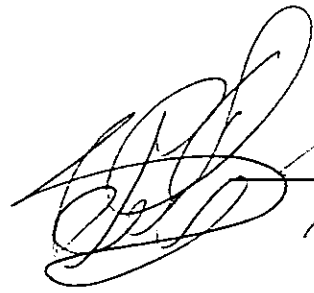
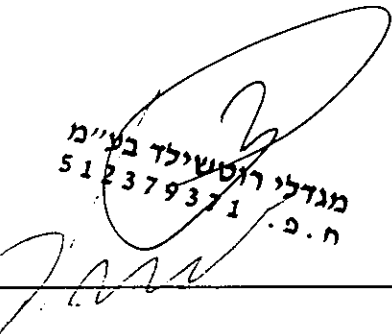
21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.


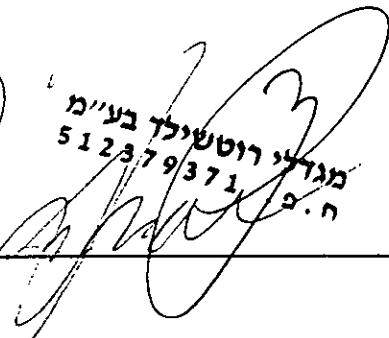
22. זמן ביצוע:

5 שנים.

חתימות:

 
מגדלי רוטשילד בע"מ
512379371 ח.פ.ח

בעל הקרקע:

 
מגדלי רוטשילד בע"מ
512379371 ח.פ.ח

יוזם התכנית:

עיריית ודרון אדריכלים
רח' גלוסקין 7 ת"א 2157
טל. 03-6041378

עורך התכנית: