

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמת
17-03-2002
נתקבל
תיק מס':

השקיפה את גוף
א"י א/מ/כ"פ
20/6/02

מסמך א'

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/168/19/4
המהווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/168/10 בתוקף
ורצ/1/1 בתוקף על כל חוקי התכנון ורצ/1/1/ג בתוקף

דב חפץ
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שאול וילברמן 34 רחובות 76686
טל 08-9370390 פקס 08-9370392

1. מקום : מחוז : מרכז
נפה : רחובות
עיר : ראשון - לציון
גוש : 6097
חלקה : 15
כתובת : רח' לישנסקי ראש"צ

19/4/168/37
6.02.02
המסמך
המסמך

2. שטח התכנית : 4.0 דונם
3. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. בעלי הקרקע : חב' נאות כלל בע"מ.
רח' חיסין 4 ת"א
5. יוזם התכנית : חב' נאות כלל בע"מ.
רח' חיסין 4 ת"א

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ישור תכנית מס' רצ/168/19
התכנית מאושרת מכח
טעיף 871 (א) לחוק
י"ד היעדרה המחודשת

6. עורך התכנית : דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
רח' שאול וילברמן 34 רחובות
פקס 08-9370392 טל 08-9370390
ש.פרחי- ושות' אדריכלים בע"מ.
רח' אדם הכהן 16 ת"א 64585.
פקס 03-5230425 טל 03-5239997

7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
מסמך א' הוראות התכנית (תקנון) - 4 עמודים.
מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:500
מסמך ג' נספח בינוי מנחה.
מסמך ד' נספח חניה.
כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מאזור תעשייה מלאכה ומסחר לאזור תעשייה מיוחד וקביעת התכליות והשימושים.
ב. הגדלת זכויות הבניה מ 120% ל 200% וקביעת שטחי שרות.
ג. תוספת 2 קומות וקביעת גובה מבנה.
ד. קביעת קוי בנין והוראות בניה.

9. תכליות ושימושים:

- א. השימושים המותרים יהיו לצרכי מסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע.
 ב. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10-ב.
 ג. גובה תקרה עליונה של בנין לא יעלה על 20 מ'. תותר הקמת מבנים לשימושים טכניים בגובה של 4 מ' נוספים.
 ד. שטח גינון בתחום התכנית יהיה על פי ת.ב.ע. רצ/1/1/יד.

10. א. טבלת זכויות בניה מצב קיים :

קוי בנין		שטחי שרות		שטח עיקרי	מס' קומות וגובה המבנה הכולל	שטח מגרש במ"ר	אזור
צדדי	חזית	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			
5 מ'	על פי תשריט	200%	40%	60% מסחר ו/או משרדים 60% מלאכה ותעשייה 120% סה"כ ב-3 קומות.	3 קומות עד גובה 12 מ' מבני שרות עד גובה 15.5 מ'	4000	תעשייה מלאכה ומסחר

ב. טבלת זכויות בניה מצב מוצע :

קוי בנין		שטחי שרות		שטח עיקרי	מס' קומות וגובה המבנה הכולל	שטח מגרש במ"ר	אזור
צדדי	חזית	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			
5 מ'	על פי תשריט	200%	70%	40% לקומה 200% סה"כ ב-5 קומות.	5 קומות בגובה 20 מ' + מבנים * לשימושים טכניים בגובה עד 4 מ'	4000	תעשייה מיוחד

* מבנים לשימושים טכניים על הגג בהתאם לתכנית רצ/1/1/א.

11. חניה:

1. בהתאם לתקן החניה הארצי ק.ת. 4513 ובתאום עם מהנדס העיר.
2. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות ככל שידרש פי התקן ובלא צורך בהכנת ת.ב.ע חדשה.
3. שטח המרתף לחניה יחשב כשטח שרות בהתאם לתקנות הישוב שטחים.
4. תותר בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש. (קו בנין 0 מ') עד 80% תכסית קרקע. 20% משטח המגרש ישאר פנוי מבניה לחלחול נגר עילי.

12. נספח בינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית ובתנאי שקווי הבנין, גובהו ומספר קומותו המרבי לא ישתנו.

13. הנחיות איכות הסביבה:

- א. פינוי אשפה: פינוי אשפה יעשה על ידי עיריית ראש"צ כאשר פתרון לפינוי אשפה באזור התכנית יהיה בהתאם להנחיות מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראש"צ אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- ב. ביוב: יבוצע קדם טיפול בשפכים תעשייתיים בתחום המגרש ובתאם להוראות מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
- ג. חומרים מסוכנים: לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ו/או יצילים בתחום הפרוייקט.
- ד. זהום אויר: (1) ינקטו אמצעים הנדרשים למניעת זהום אויר מתהלכי היצור עפ"י ההנחיות של מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
(2) בחניון תת קרקעי תותקן מערכת איורור מלאכותית המופעלת באמצעות גלאי (C.O.).
(3) תוצאות הבדיקה של רכוזי (C.O.) יקלטו במאגרי נתונים במשך שנה לפחות.
- ה. רעש: ינקטו אמצעים למניעת מטרדי הרעש לסביבה.
- ו. לא יתן היתר בניה ו/או שימוש חורג למבנה או מפעל, אלא לאחר מילוי דרישות מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראש"צ ומתן אישורו.

14. שירותי כבאות:

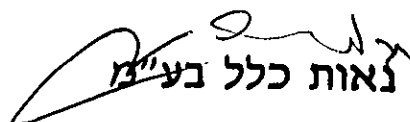
1. למבנה יתוכננו 3 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במיירות 8/14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי אש בלבד.
 2. אזורי התנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
 3. רוחב הכניסה ודרך הגישה לרחבת ההערכות יהיה 7 מ' וללא מכשולים.
 4. בכניסה מרח' לישנסקי יהיו אבני שפה מונמכים ויותקנו עמודים נשלפים.
 5. במקומות בהם ישולבו גינות בתחום דרך הגישה יהיו:
א. מערכות ואביזרי השקיה מפלסטיק.
ב. הפרש הגובה בין אבני השפה למיסעה יהיה 8 ס"מ לכל היותר.
 6. בכל קומה בסמוך לרחבת הערכות רכב כבאות יהיה לפחות חלון אחד לפתיחה רגילה עט צירים צידיים.
 7. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש שטחי המסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתכננו ע"פ התקנים הרלוונטים.
15. חומרי גמר: חומרי גמר יהיו עמידים ומחומרים קשיחים דוגמת שיש, גרנוליט, פסיפס וכו'. החומרים והגוונים יאושרו ע"י אדריכל העיר.

16. עבודות פיתוח : תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת גיטפח פיתוח וגיגון באישור הועדה המקומית . עבודות הפיתוח בתחום התכנית : בצענה ע"י מפתחי המקרקעין ועל חשבונם.

17. כפיפות התכנית : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה וכן תכנית רצ/10/168.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

19. בצוע התכנית: תוך 10 שנים מיום מחן תוקף לתכנית.


נאות כלל בע"מ

חתימת היוזם

חתימת הועדה המקומית

דב | חפץ
אדריכלות ופיתוח ערים בע"מ
מאגל זלבו סו 34 רחובת 76686
תל אביב 08-9370372

חתימת עורך התוכנית

חתימת הועדה המחוזית

פרחי אדריכלים בע"מ
רח' אגמ / ת"א 16 ת"א 64585
טל. 03-5239997 . 03-5230425

תאריך: 11.11.99
27.12.99
3.01.00
05.03.00
09.07.01
28.02.02