

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 28-01-2002
נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 סמך א' 31-10-2001
נתקבל
 תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת מס' רצ/מק/ 47/15/1

המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/5/15/1 א, רצ/19/15/1 ו- רצ/1/1

על תיקוניה.

1. מקום : מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 עיר : ראשון - לציון
 גוש : 3939
 חלקות : 173-177, 182, 184, 185, 189, 224, 225, 277-279
 חלקי חלקות : 35,187
 כתובת : רח' פיקא ורח' יעקובסון ראש"צ.

2. שטח התכנית: 27.072 דונם

3. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. בעלי הקרקע: אוקבה בע"מ, על ידי ער"ד חיים מאיר
 רח' דיונגוף 5 ת"א.
 טל. 03-5284170

5. יוזם התכנית: אוקבה בע"מ, על ידי ער"ד חיים מאיר
 רח' דיונגוף 5 ת"א.
 טל. 03-5284170

6. עורך התכנית: דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
 רח' שאול זילברמן 34 רחובות
 פקס 08-9370392 טל 08-9370390

7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 מסמך א' הוראות התכנית (תקנון) - 5 עמודים.
 מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:500
 מסמך ג' נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250.
 מסמך ד' נספח גופי בק.מ. 1:100.

כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית:
 1. שינוי בחלוקת שטחי הבניה הכוללים בתכנית רצ/5/15/1 א,
 עפ"י סעיף 62 א.א. (א) (6) לחוק, ממסחר למגורים ללא שינוי בזכויות הבניה.
 2. שינוי בקו בנין.

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 47/15/1
 תאריך החקיקה והחלטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 18 בזום 28.01
 עיר ראשון לציון
 28/10/01

9. הוראות התכנית: בתחום התכנית תותר הקמת בנין מגורים בן 9 קומות , 44 יח"ד מעל קומת קרקע ו קומת מרתף חניה תת קרקעית, בהתאם לטבלת הזכויות ותכנית הבינוי.

10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר רצ/15/1, רצ/5/15/1 א ורצ/1/1 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. זכויות בניה:

טבלת זכויות מצב קיים ע"פ רצ/5/15/1 א למגרשי המגורים.

שטחי בניה במ"ר	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש
6237	57*	3561	מגורים	1*
1855	14	1197	מגורים	1175
824	7	599	מגורים	1176
824	7	599	מגורים	1177
4564	44*	3571	מגורים	2*
1674	13	1080	מגורים	1277
1193	10	823	מגורים	1278
17171	152	11430	מגורים	סה"כ

• על פי רצ/15/1/19 בתוקף.

טבלת זכויות מצב קיים ע"פ רצ/5/15/1 א למגרש 2000.

שטחי בניה		מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש
%	מ"ר				
200	4400	-	2200	מסחר	2000

טבלת זכויות מצב מוצע למגרש 2000 . יתר מגרשי המגורים ללא שינוי.

מס' קומות	שטח שירות **		שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת במ"ר ב %	מס' יח"ד	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש
	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
ע + 9	80%	60%	ללא שינוי *** 4400 (200%)	44	2200	מגורים	2000

** שטחי שירות כוללים : חדרים מוגנים , חדרים טכניים , לובי מבואות וח. מדרגות, מעברים לכלל הציבור וכד' הכל עפ"י התקנות לחישוב שטחי בניה.

*** שטח בניה המוצע למגורים במגרש 2000 הוא 4400 מ"ר המהווה 25.6% מכלל שטחי המגורים על פי רצ/1/15/5 א.

12. קווי בנין :

רחוב	מצב קיים	מצב מוצע	מרתף חניה
רפפורט	7 מ'	5 מ'	0 מ'
יעקובסון	5 מ'	5 מ'	0 מ' (80% בלבד)
פיקא	5 מ'	5 מ'	0 מ'

13. פיתוח :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מתואמת של החניה התת קרקעית עם התשתיות הקיימות והחדשות. בצוע ותאום התשתיות יחולו על היזם, כפוף למתן התחיבות. גובה תיקרה החניון שמחוץ לקווי בנין לא יעלה על 1 מ' מתחת לפני הקרקע. 20% מפני הקרקע ישארו חופשיים לניקוז וחילחול מים, נגר עילי.

14. חניה :

החניה תתוכנן בהתאם לתקן אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית בגבולות המגרש. במידה ותקן החניה יחייב הקמת חניה נוספת לא יהווה הדבר סטיה מהוראות תכנית זו.

15. תכנית בינוי :

תכנית הבינוי תהיה עקרונית ותהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובתנאי שלא ישונו זכויות הבניה וקו הבנין כמוגדר בתכנית זו.

16. חברת אחזקה :

תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חברה אחזקה שתתחזק ותנהל את המבנה, את השטחים הציבוריים והפתוחים שבגבולות החלקה, החניונים וכד'.

17. חומרי גמר :

כל חזיתות המבנה יצופו בחומר קשיח כגון : שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית וכו' החומר והגוון באישור מהנדס העיר.

18. הריסה :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנה ע"י הבעלים ועל חשבונם.

19. הוראות איכות הסביבה:

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראש"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים :

א. אשפה : איסוף אשפה על ידי עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל טיפוח איכות הסביבה.

ב. זיהום אויר : במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית איורור של המרתף. על פי דרישת מינהל לטיפוח איכות הסביבה.

20. שרותי כבאות :

1. לבנין מגורים גבוה יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 8/14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהזלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.

2. אזורי התנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתכננו לעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

3. בתכנון המפרט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני המגורים. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתכננו ע"פ התקנות הרלוונטים.

21. תנאי למתן היתר :

כתנאי למתן היתר תכלול הבקשה להיתר את הנושאים הבאים:

א. נספח פיתוח גינון והשקיה.

ב. נספח תנועה וחניה.

ג. נספח תאום מערכות תשתית. (סופר פוזיציה).

ד. נספח בטיחות.

התכניות יוגשו בק.מ. 1:100

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

23. שלבי בצוע: תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

אוקבה לע"מ
תעשית סכיני גילוח בישראל
ראשון לציון
חתימת יוזמי התכנית

אוקבה לע"מ
תעשית סכיני גילוח בישראל
ראשון לציון
קנימת בעלי הקרקע
אדריכלות ובנוי ערים בע"מ
שאול וילברמן 34 רחובת 76656
טל. 08-9370390 סל. 08-9370392
חתימת עורך התוכנית

תאריך: 15.09.99
11.09.00
12.12.00
31.01.01