

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

ת"ר 22/8/13

תכנית מפורטת מס' 108/13
 ישיבה מס' 108/13 מיום 20.8.95
 הוחלט
 מזכיר הועדה

משרד הפנים
 רמלה מינהל
 25-01-1995
 נתקב

אגף תכנון והנדסה

תכנון

29-12-1994

3783/94

מסמכי התכנית
 1. תחולת התכנית
 2. שטח התכנית
 3. בעלי הקרקע
 4. ירוש התכנית
 5. עורר התכנית
 6. משרד התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בסך כדול כ"ר בתשריט המצורף (להלן ה"תשריט"). התשריט הערוך בק"מ 1:250 יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתכנית ולתשריט. כוללים תשריט. תקנון ונספח בנוי המהווים חלק מהתכנית השלמה.

תחולת התכנית

מסמכי התכנית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המקומית לתכנון ומבנה מס' 208/95
 אד' דורון דרוקמן
 תאריך 8.12.03

מחוז
 נפה
 עיר
 רחובות
 גוש
 חלקות

חופקה י.ב. מס' 4284
 עמוד 2149 מיום 16.2.95

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 108/13
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
ד"ר הועדה המחוזית

- שטח התכנית
- בעלי הקרקע
- ירוש התכנית
- עורר התכנית
- משרד התכנית

- לחלק את חלקה 432 תוך סביעת מגורים ג' ומסחר.
- מגרש מיוחד, מגרש מסחרי בלבד, מגרש לבנין ציבור להרחיב דרכים קיימות.
- לקבוע קווי בניה.
- לקבוע זכויות בניה אחוזי בניה ומס' קומות.
- לקבוע מבנה להדיסה.
- לקבוע יעוד לבנין בני עסיבא, משרדים ואולם הרצאות.
- להתקין חניה תת-קרקעית לשמש כל המבנים הנכללים בתכנית זאת כולל מתחם לשוכנים המופקעים לצורך הרחבת החלקות השכנות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 108/13 ת"ר 22/8/13

ישיבה מס' 108/13 מיום 10.3.93

הוחלט
 מזכיר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 108/13
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה החליטו
ביום 10.3.93 להפקיד את התכנית.
ד"ר הועדה המחוזית

7. אחוזי בניה : הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה בהתאם לזכויות שבטבלת זכויות הבניה הרצ"ב והמחושבים משטח המגרשים נטו ע"פ החלטת הועדה המחוזית בהתאם להוראות שלהלן:

- א. באיזור מסחרי
מגרש מס' 1
1. מרתף חניה
 2. מינימום יחידה מסחרית יהיה 30 מ"מ"ר.
 3. 6 קומות מגורים וחדרים על גג מעל קומה מפולשת. קווי בנין כמפורט בתשריט.
 4. תותר בנית חדרים על הגג במסגרת אחוזי הבניה

- ב. מגרש מיוחד
מגרש מס' 3
- א. במגרש מיוחד מותר יהיה לבנות:
 - ב- 5 קומות כלהל"ל.
 1. מרתף תחתון - חניה
 2. קומת קרקע - מועדון בני עקיבא
 3. קומה א' - מועדון בני עקיבא
 4. קומה ב' - ספריה ומועדון נוער
 5. קומה ג' - משרדים.
 6. קומה ד' - אולם הרצאות
 7. חדר מכנות על הגג.
 - ב. אולם ההרצאות לא ישמש בכל צורה שהיא לארועים ושמוחות ולא תותר מכירת או השפעת מזון מתוך המבנה ולא יותקנו כל מטבחים בו.

- ג. מגרש לבנין ציבורי
מגרש מס' 2
8. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים בתכנית יו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו או ירשמו ע"ש העיריה בהתאם לחוק.
 9. זיקת הנאה : השטחים המשמשים מדרכות בכוון רח' תרמ"ב ירשמו כזיקת הנאה לעיריית רשל"צ לצרכי מעבר.

10. שרותים : אספקת המים, הניקוז והביוב, יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. הביוב יחובר לביוב המרכזי.

11. חניה
א. מספר מקומות החניה והפריסה והטעינה יקבע לפי תקן החניה ק.ת. 4513 בהתאם לנספח הבניני.
- ב. נספח הבניני יהיה חלק בלתי נפרד מ.ת.ב.ע. שנויים בבנין יהיו בהסכמת הועדה המקומית והועדה המחוזית.

12. ביצוע התכנית:

נספח הבינוי הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית פרט לפייגים המוזכרים בסעיף 14 הבטחת ביצוע דרך השרות, הסדרי הצמתיים והרחבת הדרכים עפ"י נספח התנועה מהווה תנאי להוצאת היתרי הבניה.

13. תכנית הפיתוח

א. כתנאי להיתר בניה, תוגש ע"י הבעלים תכנית פתוח לאישור אגף מהנדס העיר, אשר אגף תשתית ותחזוקה ואישור מ.ע.צ. לחזית רחוב הרצל.

ב. תכנית הפיתוח תכלול פתרון תכנית חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סדור אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח גינון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית כוללת טיפוגרפיה.

ג. תכנית הפיתוח והביצוע ע"ח היזם תוכן על ידי אדריכל על חשבון היזמים ותאושר ע"י מהנדס העיר הפתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצע ע"ח היזמים הפרטיים. הפתוח בשטחים הצבוריים כפוף להסכם שיחתם בין העירייה ליזמים.

ד. כל התשתיות תהינה תת קרקעיות.

ה. כתנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנית מתואמת של ההניה תחת קרקעית עם התשתיות הקיימות והחדשות. תכנון, ביצוע ותאום התשתיות הקיימות והחדשות יהולו על היזם כפוף למתן התחייבות ו.אין בכל האמור לעיל לגרוע מתשלום כל האגרות וההיטלים אשר ישולמו בחוק.

14. בינוי

: תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי מפורטת ואישורה ע"י הועדה המקומית נספח הבינוי המצורף הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית פרט לשינויים פנימיים (כגון העברת מחיצות) ובלבד שלא יחרגו מקוי הבניה ומאחוזי הבניה. תנאי למתן היתר בניה הריסת המבנה הקיים המסומן.

15. עצוב אדריכלי חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים בהתאם לדרישות אגף ההנדסה שיש, פסיפס, גרנוליט.

לוח בניה למגרש 1						וכמות בניה מ-755 מ"ר	
שימושים עיקריים			שימושים נלווים			המרה	
יעוד	שטח	%	יעוד	שטח	%		
			חניה תת-קרקעית	785	100	מרתף 2	
			חניה תת-קרקעית	785	100	מרתף 1	
מסחר	392	50	ממ"ק ומדרגות	50	6.4	מסחריות	
			ממ"ק ומדרגות	50	6.4	מפולשת	
מגורים	$156 \times 6 = 1176$	150	ממ"ק ומדרגות	$50 \times 6 = 300$	38.2	מגורים	
	1568	200		1970	251	סה"כ	

לוח בניה למגרש 2 קיים			
מס, מגרש	יעוד	%	הערות
2	בית כנסת	38%	קיים

לוח בניה למגרש מיוחד 3							וכמות בניה מ-634 מ"ר	
שימושים עיקריים			שימושים נלווים			קומה		
יעוד	שטח	%	יעוד	שטח	%			
			חניה	705	55	מרתף 2		
מיעדון נער	265	32	ממ"ק ומדרגות	135	16	קרקע		
מיעדון נער	201	24	ממ"ק ומדרגות	182	22	א		
מיעדון נער	344	41	ממ"ק ומדרגות	73	9	ב		
משידנים	344	41	ממ"ק ומדרגות	73	9	ג		
אולם הרצאות	344	41	ממ"ק ומדרגות	73	9	ד		
	1498	180		1245	150	סה"כ		

16. תנאים סביבתיים
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור תכנית הבנין ע"י אגף איכות הסביבה מבחינה תברואתית ואקוסטית למניעת הפרעה לסביבה ע"י מועדון תנועת הנוער.
 ב. השמושים במסחר יהיו באישור אגף איכות הסביבה.

17. אחזקה החניון
 א. היוזמים יקימו וירשמו חברה לאחזקה אשר תתפעל ותתחזק:
 1. את הקומות, המקלט והחניון התת קרקעי
 2. את השטחים המסחריים, והצבוריים פסז'ים מדרגות וחדרי אשפה וכל זאת ע"פ הסכם מפורט שיחתם בין העיריה לבין היוזמים. בהסכם יכללו הבטחונות להפעלת חברה לאחזקה.
 ב. בתקנון הבית המשותף תאוגן הפעלתה של חברה אחזקה ואחריות הבעלים להפעלתה.
 ג. לא יוצא אישור לחיבור חשמל, מים וטלפון טרם יחתם הסכם בין היוזם לבין הוועדה המקומית כאמור לעיל.

18. היטל השבחה : יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

19. שלבי ביצוע : תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

קוד תורה ועבודה

חתימות בעלי הקרקע

חתימת יוזם התכנית

אינג' יעקב ויסנדרס
 משרד סכ"ל לבנין בע"מ
 רח' ירושלים 46 בני-ברק
 טל 792680 785246

חתימת עורך התכנית

תאריך 27/12/94

תק 115/94

לוח בניה למגרש 1					
זכויות בניה מ-765 מ"ר					
קומה	שימושים עיקריים			שימושים נלווים	
	יעוד	שטח	%	יעוד	שטח
מרתף 2				חניה תת-קרקעית	785
מרתף 1				חניה תת-קרקעית	785
מסדרות	מסדר	392	50	ממ"ק ומדרגות	50
מפולשט				ממ"ק ומדרגות	50
מגורים	מגורים	196x6=1176	150	ממ"ק ומדרגות	50x6=300
סה"כ		1568	200		1970

לוח בניה למגרש 2 קיים			
מס, מגרש	יעוד	%	הערות
2	בית כנסת	38%	קיים

לוח בניה למגרש מיוחד 3					
זכויות בניה מ-634 מ"ר					
קומה	שימושים עיקריים			שימושים נלווים	
	יעוד	שטח	%	יעוד	שטח
מרתף				חניה תת-קרקעית	705
קרקע	מועדון נוער	265	32	ממ"ק ומדרגות	139
א	מועדון נוער	201	24	ממ"ק ומדרגות	182
ב	ספרייה מועדון נוער	344	41	ממ"ק ומדרגות	73
ג	משרדים	344	41	ממ"ק ומדרגות	73
ד	אולם הרצאות	344	41	ממ"ק ומדרגות	73
סה"כ		1498	180		1245