

4016215

18 ינואר, 2006

תכנית

מרחב תכנון מקומי

ראשל"צ

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.10.2006
נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת מס'
רצ/ מק/ 168 / 17

עפ"י תכנית מס'
רצ/ 168 / 10

עיריית ראשון-לציון
מחוז המרכז
אגף תכנון בנייה העיר
2006-03-11
נתקבל
מספר

תקנון

תעדה מקומית ראשון-לציון
אישור תכנית מס' (3/168/17)
התעדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 700624 ביום 12.6.06
_____ פיר העידה
_____ חתמונה על המחוץ

מרחב תכנון מקומי ראשל"צ

1) המקום:

מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: ראשון לציון

2) גושים וחלקות:

גוש: 3946
חלקה: 127
כתובת: יוסף לישנסקי 5

3) שטח התכנית:

4.833 דונם

4) גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול בתשריט

5) בעלי הקרקע: הצלחת אפרים בע"מ ע"י מפרק מטעם בית המשפט עו"ד משה שקל, יפוי כח עו"ד דוד נש, משה דיין 10 חולון, 03-5522743

6) עורכי התכנית:

אבירם אדריכלים, לוחמי הגטאות 8 חיפה, 35024. טל. 04-8522049, פקס. 04-8522156
office@aviram-architects.com

7) היו"ם: חברת ניצני אנרגיה, יזמות והשקעות בע"מ, באמצעות עו"ד דוד נש, משה דיין 10 חולון, 03-5522743

8) מסמכי התכנית:

- תשריט בק.מ. 1:500
- תקנון בן 5 דפים
- נספח בינוי מנחה
- נספח תחבורתי מחייב

9) מטרות התכנית:

- א. הכללת תחנת תדלוק על פי תמ"א 18, תיקון מס' 2, תחנה מסוג ב' במגרש לתעשייה, באזור תעשייה.
- ב. הקמת מנהרת רחיצה.
- ג. שינוי קוי בניין.

10) שימושים ותכליות:

- א. תחנת התדלוק מדרגה ב' עפ"י ת.מ.א 18, נוסח 1996 ובתנאים שקבעה. התחנה תוקם עפ"י האמצעים הדרושים באזורים רגישים (מכלים כפולים ומערכת ניטור), וזאת עפ"י התקנות למניעת זיהום מים מדלקים.
- ב. מנהרת רחיצה וטיפול בכלי רכב לפני ואחרי הרחיצה.
- ג. שטחי מסחר ומשרדים

11) זכויות והוראות בניה:

עפ"י רצ/168/10
מצב קיים

קווי בניין		מס' קומות גובה	% שרות תת קרקעי	% בנייה שרות	% בנייה עיקרי	תכנית שטח עיקרי מכסי	שטח מגרש בדונם
צידי	קדמי						
4	2.5 ללישנסקי 8.0 להגנה	3 ק' - 12 מ'+4 מ' מתקנים על הגג	בקו בניין 0 עפ"י רצ/1/1 / יג	ע"פ רצ/1/1 / יג	120% (60%) מסחר ו/או משרדים 60% מלאכה (ותעשייה)	40%	4.021

מצב מתצע

קווי בניין		מס' קומות גובה	% שרות תת קרקעי	% בנייה שרות	% בנייה עיקרי	תכנית שטח עיקרי מכסי	שטח מגרש בדונם
צידי	קדמי						
6 לחלקה 126 (0 לזכות המעבר) 0 לחלקה 140	2.5 ללישנסקי 8.0 להגנה	3 ק' - 12 מ'+4 מ' מתקנים על הגג	בקו בניין 0 עפ"י רצ/1/1 / יג	ע"פ רצ/1/1 / יג	120% (**)	40%	3.990

(*) עמדת המיכלית תמוקם בתחום קווי הבניין.

(**) פירוט חלוקת הזכויות

ע"פ הוראות תכנית רצ/10/168:

זכויות הבנייה יחושבו משטחי החלקה הרשומה כמופיע בתשריט המצב הקיים בתכנית רצ/10/168

שטח שרות כולל	שטח עיקרי	בשלב א : משרדי ם גג תחנת התדלוק מסחר מכונת רחיצה ושירות סה"כ שלב א'
	2.0%	
	20.0%	
	12.0%	
	4.0%	
23%	38.0%	
		בשלב ב : תעשייה מלאכה ומסחר סה"כ א' ו ב'
47%	82.0%	
70%	120.0%	

12) הוראות נוספות :

12.1 תחנת תדלוק

- תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 תיקון מס' 2 ובתנאים שקבעה.
- התחנה תוקם עפ"י התקנות למניעת זיהום מים מדלקים באזורים רגישים (מכלים כפולים ומערכות ניטור).

12.2 שפכים

- יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- במסמכי המבקש להיתר – יוקצב שטח המיועד למתקנים קדם טפול בשפכים, העסקים הנדרשים בקדם טיפול בשפכים ימוקמו בסמיכות לשטחים אלה.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

12.3 אנרגיה ואיכות אויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה פרט לחשמל, גז, ואנרגיה סולארית. אולם, יותר שימוש בסולר ודלק על סוגיו השונים בתחנת התדלוק. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יותקן מעגנון להשבת אדי דלק בעת פריקתו על תוך מיכלים תת קרקעיים.

12.4 רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלס הרעש המותרים בחוק. שימושים העשויים לחרוג מן הני"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מוגבלות על הפעלתם בכפוף לני"ל. ניקטו אמצעים למניעת רעש ורעידות מהפעלת ציוד של מערכות אוורור, קירור ומיזוג של המבנה.

12.5 פסולת

- דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
- הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

12.6 מרתפים וחניונים תת-קרקעיים

התכליות המותרות במרתפים עפ"י רצ/1/1/יא. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש נטו.
בחניונים התת-קרקעיים תותקן מערכת אוורור מלאכותית, המופעלת באמצעות גלאי "CO". הגלאים יותקנו בשטח של 300-400 מ"ר כ"א ותבוצע מדידה רצופה. קריאות הגלאים יאגרו במאגר נתונים של בקרת אקלים בתחומי הפרוייקט וישמרו במשך של שנה לפחות. תוגש תכנית של מערכת אוורור מלאכותית לבדיקה ולאישור האגף לאיכות הסביבה ותברואה במקביל להגשת תכנית לקבלת היתרי הבנייה. התכנית תכלול, בין היתר, מיקום מוצאן של תעלות אוורור מהבניין ומהחניון התת-קרקעי.

12.7 גנרטור

יותקן גנרטור חירום בתחומי הפרוייקט תוך נתינת פתרונות למניעת רעש, זיהום אוויר, אחסון דלק וכו', במידת הצורך. הפתרונות התכנוניים יוצגו במסמכי הבקשה להיתר.

12.8 פיתוח

שטח הגינון יהיה כ- 5% משטח המגרש חופשי מבניה ומאספלט לצורך חלחול נגר עילי ובאישור היחידה לאדריכלות נוף, מהנדס העיר.

12.9 שילוט

שיטת השילוט – (מיקומו, צורתו וגודלו) יהווה חלק אינטגרלי מחזית הבניין ויכלול בתכנית הבקשה להיתר. לא יותר שילוט מודבק ע"ג חזיתות או תלוי ע"ג קונסטרוקציות פלדה. הכל באישור מהנדס העיר.

12.10 חומרי גמר

חומרי גמר וציפוי החזיתות יהיו קשיחים. הכל באישור מהנדס העיר.

12.11 כיבוי אש

תנאי להיתר – אישור כיבוי אש.

12.12 תנאי להיתר – אישור משרד העבודה בדבר מרחקי בטיחות מקוי חשמל.

12.13 עתיקות

בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל – כן, כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והתקנות לפיו.

(13) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

13.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.6 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 13.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
- 13.4 המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
- רשת מתח נמוך - 5 מטרים
- רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים
- 13.5 שינויים במערכות החשמל שהעתקתן ידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

14 דרכים וחניות

הכניסות והיציאות למגרש – כמסומן בנספח התחבורתי. תקן החניה יחושב עפ"י תקן החניה הקיים בעת הגשת היתרי הבניה – אולם לא יפחת מהמוצע ברצ/1/ב' וכמסומן בנספח תחבורתי.

15 נספח בינוי מנחה

נספח הבינוי המנחה המצ"ב הינו חלק ממסמכי התכנית. הבינוי הינו מנחה ובלבד שיעמוד בכל התנאים והמגבלות של תכנית זו כגון: זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות, אחוז גינון וכד'. שינויים לא משמעותיים בנספח הבינוי, בעקבות התכנון המפורט, לא יהיו שינוי לת.ב.ע.

16 נספח תחבורתי

הנספח התחבורתי המצ"ב מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים לא משמעותיים בהסדרי התנועה, באישור מהנדס התנועה של העיריה, לא יהיו שינויים לת.ב.ע. זו.

17 תשתיות

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. התשתיות המיועדות לביטול-יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור אגף תו"ת ע"י וע"ח היזם.

18 שלבי ביצוע – והיתרי בניה

שלב א' – תחנת תדלוק, גגון ושירותים נלווים, מסחר, ומתקן לשיטפת מכוניות מגרש התעשייה. הכל לפי נספח הבינוי המנחה לשלב א' המצ"ב.
על פי ת.ב.ע. זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשלב א'.
שלב ב' – לעת מימוש מלוא זכויות הבניה, תוגש תכנית בינוי מפורטת בהתאם, תוך מתן פתרון חניה לכל זכויות הבניה.

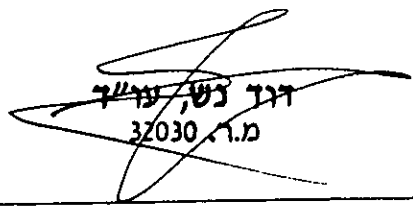
19 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

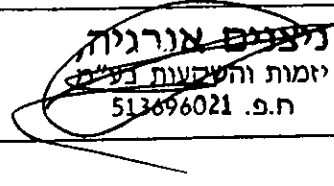
20 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

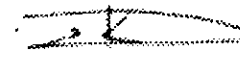
(21) חתימות:


דוד נט, עו"ד
מ.ר. 32030

חתימת בעלי הקרקע:


~~נענים אורגיה~~
יזמות והשקעות בע"מ
ח.פ. 513696021

חתימת היזם:


אבירם אדריכלים

חתימת המתכנן: