

# מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.09.2008  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.09.2008  
נתקבל  
תיק מס':

רצ/1/15/1/ב/1 שבתוספת  
19/114/ מס. ומפורטת  
שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג'  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 314/19  
תכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
מתאריך 28-1-08  
י"ד תעדה 150001

עיריית ראשון-לציון  
מינהל הנדסה  
אגף לתכנון ובינוי יוקר  
03 09 2008  
2/1  
נתקבל

### מקום:

1. מחוז - המרכז
- נפה - רחובות
- עיר - ראשון לציון
- גוש - 3942
- חלקה - 10

### שטח התכנית:

2. 8.992 דונם ברוטו.

### גבולות התכנית:

3. כמסומן בתכנית בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

### מסמכי התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

4. 1. תקנון

2. תשריט בק.מ. : 1:500

3. גספח בינוי (מצב קיים בפועל) בק.מ. : 1:200

4. גספח תנועה בק.מ. : 1:250

### בעלי הקרקע

5. י. קוטנר חברה לבנין בע"מ, רח' דנין 22, תל אביב

### יזום התכנית:

6. י. קוטנר חברה לבנין בע"מ רח' דנין 22, תל אביב

### עורך התכנית:

7. עורך קפלן - אדריכל ומתכנן ערים, רח' הפלמ"ח 21 נס ציונה טל : 9407577-08

פקס : 9405611-08

נכנית מפורטת מס' 314/19  
ישיבה מס' 28-1-08  
הוחלט  
מוכרזת היעדה  
ע"מ ר"ג

מטרות התכנית :

8. א. שינוי יעוד החלקה מתעשייה לאזור מעורב : תעשייה, מלאכה, תצוגה ומסחר, אולמי שמחות (כמפורט בטבלה).
- ב. קביעת זכויות בניה : שינוי מ- 120% ל- 149.67% שטחים עיקריים ו- 22.49% שטחי שרות - (מצב קיים בפועל).
- ג. גובה הבנין יהיה 12 מ' ובתוספת 4 מ' מתקנים הנדסיים וסה"כ עד 16 מ'.

תכליות והוראות בניה :

9. א. ואלה התכליות והשימושים המותרים באזור מעורב בחלקה הנדונה : תצוגה ומסחר (בשטח המפורט בטבלת הזכויות), תעשייה ומלאכה, אולם שמחות (בשטח המכסימלי המפורט בטבלת הזכויות)
- ב. הסבת שימוש למשרדים ותעשיות עתירות ידע יהווה סטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה ע"פ חוק.

פיתוח :

10. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח פיתוח שיכלול : גבהים, שיפועים, גדרות תאורה, חניות וכו', על פי דרישות מינהל ההנדסה בעירית ראשון לציון.
- ב. הפיתוח בתחום המגרש יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

בינוי :

11. א. לפי נספח הבינוי המפרט מצב קיים בפועל.
- ב. דודי שמש ומערכות סולאריות תהיינה על גג הבנין.

הפקעות לצרכי ציבור :

12. השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עירית ראשון לציון , או בכל דרך אחרת.

חניה :

13. א. מס. מקי החניה יהיו על פי תקן החניה כמפורט "בחוק התכנון והבניה" התקנת מקומות חניה ק.ת. 4513 וכמפורט בנספח החניה.
- ב. 50 מקומות החניה עבורם שולמה קרן החניה יינתנו במגרש "אדרת" גוש: 3942 חלקה : 18 אלא אם ינתן פתרון אחר באישור העיריה ובמרחקים הקבועים בתקנות.
- ג. לא תותר הצמדת חניות.

1. טבלת שטחים מותרים - לפי רצ / 1 / 15 / ב / 1

אחוזי בניה לקומה	שטח במ"ר ל - 3 קומות	באחוזים ל- 3 קומות
סה"כ מותר 40%	9430	120%

הערה: לני"ל התווספו שטחים: מעברים, מדרגות, מעליות, יציעים (מעל מקלטים) וכד' בשטח: 1400 מ"ר אשר היו כלולים בהיתר, אבל לא ב- % הבניה, כפי שהיה מותר בעת מתן ההיתר עפ"י רצ / 114 / 2 א'

2. טבלת זכויות בניה לחישוב זכויות בניה משטח מאגרש נטו - 7.850 מ"ר - מצב מוצע - קיים בפועל

סה"כ		קומה שלישית				קומה שניה				קומת קרקע				יעוד
		שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	
בא	במ"ר	בא	במ"ר	בא	במ"ר	בא	במ"ר	בא	במ"ר	בא	במ"ר	בא	במ"ר	מעורב
	130.020%	10217	2506	31.891%	2506	45.291%	3559	45.291%	3559	52.837%	4152	52.837%	4152	
16.71%		1314	487	6.198%	487	6.198%	487	4.327%	340	5.866%	461	5.866%	461	תצוגה ומסחר על קרקעי
	5.866%	461												
	13.782%	1083		13.782%	1083									מערבים וחדרי מדרגות על קרקעי
5.78%		454	59	0.75%	59	3.12%	245	1.91%	150	58.703%	4613	58.703%	4613	
22.49%		1768	546	6.948%	546	9.318%	732	6.237%	490					

קוי בנין		מספר קומות	גובה מנסי
צדדי	קדומי		
מ'4	5 מ' נרח' דרך המנבנים מ'4	מ'12 ועוד 4 מ' מתמנים הנדסיים	מ'12 ועוד 4 מ' מתמנים הנדסיים

איכות הסביבה:

14. א. חומרים מסוכנים:

- (1) חל איסור מוחלט לשימוש בחומרים מסוכנים, פרט לדקל להפעלת גנרטור חירום, במידה ויוצב בתחום הפרוייקט.
  - (2) חל איסור לפתוח עסקים, שבהם ישתמשו בחומרים מסוכנים.
- ב. טיפול בשפכים:

- (1) יש לבצע החלפת קו הביוב בחלק הצפוני של הבניין לקו המתאים לאופן השימוש בבניין בהתאם לצורך.
  - (2) יוגש פתרון למתקן קדם טיפול בשפכים המתאים לטיפול בשפכים תעשייתיים של אולם שמחות הקיים במקום.
- ג. טיפול בפסולת עיסקית:

יש להציב במקום מכבש לקרטונים ודחסן לאיסוף פסולת רטובה בתחום הפרוייקט בהתאם לצורך.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה: אישור אגף איכות הסביבה של עיריית ראשון לציון למילוי כל הדרישות דלעיל.

ה. רשימת עסקים המותרים בתחום הבנין:

1. אין מגבלה לפתיחת עסקים פרט לאלו המשתמשים בחומרים מסוכנים למעט סולר לשימוש בגנרטורי חרום, במידה ויוצבו בתחום הבנין.
2. חל איסור מוחלט להקים עסקים הגורמים לזיהום סביבתי כגון: מצבעות למיניהם, ייצור חומרי בנין וצבעים, עיבוד עורות, ציפוי מתכות, תעשייה פטרוכימית וכו'.
3. במידה ויוגשו בקשות לפתיחת עסקים שיש בהם תהליכים העלולים לגרום לפליטת מזהמים לסביבה יוגשו פתרונות לטיפולם בתחום העסק עצמו.

חלוקה למגרשים:

15. א. היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית חלוקה על חשבוננו ערוכה ע"י מו"ד מוסמך כקבוע בתקנות המודדים, אשר יהווה "תכנית לצרכי רישום".
- וכן יבצע את רישום המגרשים כחלקות סופיות במרשם המקרקעין.
- ב. השטחים המופיעים בתשריט התכנית יהיו על רקע מדידה.

יחס לתכנית המתאר :

16. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות המתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג,

ו-רצ/15/1/ב/1 שבתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

היטל השבחה :

17. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בהתאם לחוק.

שלבי ביצוע :

18. תכנית זו תבוצע בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

<p>1/4/08</p> <p>2.407</p> <p><b>עודד קפלן</b></p> <p>אדריכל ומתכנן ערים</p> <p>מ.ר. 10839</p>	<p>חתימות</p> <p>י. קוטנר חבי לבנין בע"מ</p>
<p>יוזם התכנית</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>ראשון לציון</p> <p>1/4/08</p>	<p>בעלי הקרקע</p> <p>י. קוטנר חבי לבנין בע"מ</p> <p>מס. רישום: 510 369 754</p> <p>שם מורשה חתימה: 1467951</p> <p>ת.ז. 1467951</p> <p>1/4/08</p>
<p>עורך התכנית</p> <p>עודד קפלן - אדריכל ומתכנן ערים</p> <p>רשיון מס. 10839</p> <p>ת.ז.: 01558675</p>	<p>תאריך: 2 בפברואר 1993</p> <p>עדכון: 9.5.93, 28.3.95, 30.8.95, 23.9.2002, 28.7.03, 06.11.03, 22.02.04, 29.02.04, 21.10.04, 1.12.05, 3.10.06</p>