

5 חק

18987

1

5-תכנון

Handwritten signature

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/15/170.

מסמך מס' 1
מחוז מרכז
13. 12. 2011

המהווה שינוי לתכנית רצ/1/1
רצ/168, רצ/8/168 ו-רצ/3/8/168

נתקבל
תיק מס' _____
מקום: _____

משרד הפנים מחוז המרכז
מחלקת התכנון והבניה תשכ"ה
אגף תכנון בניין עיר
28-11-2011
נתקבל

- מחוז : המרכז
נפה : רחובות
עיר : ראשון - לציון
גוש : 5032
חלקות : 29, 36, 38, 42, 43 (חלק).
גוש : 5030
חלקה : 166 (חלק).
כתובת : רח' משה דיין, רח' שרת ראשל"צ.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מסומית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 15/170/170
שינוי מס' 257/10
חולט
מחדש תועד

- שטח התכנית: 60.45 דונם
- גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
- בעלי הקרקע: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
- יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
- עורך התכנית: דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 15/170/170
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ליום 25/7/10
מחלקת התכנון והבניה

- מסמכי התכנית:
 - מסמך א' התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - הוראות התכנית (תקנון) - 4 עמודים.
 - מסמך ב' תשריט + בינוי בק.מ. 1:1250, נספח הבינוי מחייב כמפורט בנספח א'.
 - מסמך ג' נספח תנועתי מנחה
 - מסמך ד' נספח ניקוז - הוראות
 - מסמך ה' נספח ניקוז - תשריט
 - כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- מטרת התכנית:
 - שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ודרך לאזור תעשייה מיוחד.
 - קביעת אזורים לשטח ציבורי פתוח.
 - התווית דרכים וביטול דרכים.
 - קביעת זכויות בניה, קווי בנין ומספר קומות בן 9-3.
 - הקלה לקו בנין, לבית עלמין קיים (לא פעיל) ל - 20 מ.

9. תכליות ושימושים באזור תעשייה מיוחד:

- מסחר - השימוש ב 20% מהשטחים העיקריים (12,375 מ"ר) יהיה כדוגמאת:
 - שטחי תצוגה ומכירה, הקשורה במישרין לתעשייה הפועלת במקום.
 - מוסדות כספיים.
 - מסעדות ומזנונים.
- תעשייה ומשרדים - השימוש ב 80% מהשטחים העיקריים (49,498 מ"ר) יהיה כדוגמאת:
 - מבנה חניה.
 - תעשייה ומלאכה.
 - מתקנים הנדסיים לתפעול המבנה.
 - משרדים.
 - מרכז לוגיסטי.
 - תעשייה עתירת ידע.
 - מוסדות ציבור.
 - אולפני קולנוע.
- שטח ציבורי פתוח - אסורה כל בניה למעט מתקני משחק לילדים, מקלט, חדר שנאים, מתקנים הנדסיים ותשתיות תת-קרקעיות.

השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות איכות הסביבה כמפורט בסעיף 17 בתקנון זה.

10. טבלת הוראות וזכויות בניה:

דרישות מיוחדות והערות	גובה בנין מעל פני הכניסה הקובעת	אורך חזית מזערית	קו בנין	מספר קומות	% בניה מירבי		שטח במ"ר	מס' מגרש	ציון בתשריט	אזור	
					שטח שרות **						
					מתחת לפני הכניסה הקובעת	מעל פני הכניסה הקובעת					
***	*	18 מ'	*	*	80%	80%	160%	38657	104	סגול תותחם בסגול כהה	תעשייה מיוחדת
								13	107		
								38670	סה"כ		
								14021	105	ירוק	ציבורי פתוח
							802	106			
								14823	סה"כ		

* בהתאם לנספח בינוי: מפלס הכניסה הקובעת יהיה $20.00 = -0.00 +$

3 קומות – גובה בנין מירבי יהי 42 מ' מעל פני הים.
5-9 קומות – גובה בנין מירבי יהיה 62 מ' מעל פני הים.

** שטחי שרות כוללים: חניונים תת קרקעיים, מרפסות מילוט, חדרי מדרגות, סככות מתקנים ומערכות הנדסיים, מעליות, ממד"ם וכד' על פי הוראות החוק והתקנות.

*** תותר הקמת תעשייה העומדת בתנאי איכות הסביבה כמפורט בסעיף 17 לתקנון זה.

11. הוראות בניה

1. (א) גובה בנינים יהיה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט בהערה 1 לטבלת הזכויות.
(ב) גובה בנין באזור תעשייה ואחסנה יחשב המרחק בין מפלס הכניסה הקובעת עד מפלס עליון של תקרת הקומה העליונה.
(ג) בחישוב גובה הבניין לא יובאו בחשפון גובה המעקות ושיפועי גג, מבני עזר על הגג (חדרי מכונות) או כל מתקן באישור הועדה המקומית עד לגובה של 5 מ' מעל פני הגג העליון.
2. יותר לקבוע מבנה לשומר בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר הכלולים באחוזי הבניה ובקווי בנין קדמי ו/או צדדי 0.
3. באם מתוך סיבה טכנולוגית יהיה צורך בהקמת יותר מבניין אחד על המגרש, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת יותר ממבנה אחד במסגרת זכויות הבניה המותרות, קווי הבניה והקומות המותרים.
4. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, למעט הוראות תמא/2/4 כמפורט בסעיף 18 לעיל, תהינה עדיפות הוראות תכנית זו.
5. החזיתות הפונות לש.צ.פ. יהיו מגודרות בגדר בגובה שיקבע בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה.

12. בני ופתוח :

- א. נספח בינוי יהיה מחייב לנושא מיקום הבינוי המוצע, קווי בנין, מספר קומות מרבי, גובה אבסולוטי לבניה באזור המסומן לבניית 3 קומות ומיקום החניה המגוננת העל קרקעית. שינוי בהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח כללית לכל שטח התכנית, לרבות השצ"פ.
- ג. תותר הוצאת היתר בניה בשלבים.
- ד. תנאי למתן טופס 4 הוא פיתוח השצ"פ בהתאמה לתכנית הפיתוח המאושרת. פיתוח השצ"פ יעשה בהתאמה לבניית המבנים וכחלק מהוראות להיתרי הבניה במגרשי הבניה.
- ה. כל התשתיות תהינה תת קרקעיות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת 20% משטח החלקה, המיועדת לתעשייה מיוחד, לגינון.

נ
כח
ס' 2
כח
ס' 2
כח
ס' 2

ה 4 ר ס ה

13. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים בגבולות המגרש ובתנאי שגובה תקרת המרתף בתחום קווי הבניין יהיה 1.0 מ מתחת לפני הקרקע להבטחת מעבר תשתיות ובתנאי שלא יעלה שטח החניון התת קרקעי על 80% משטח המגרש. במידה ותקן החניה יחייב קומה תת קרקעית נוספת הדבר לא יחשב כסטייה מהתוכנית, הכל בתנאי כי יתקבל אישור מהנדס העיר להבטחת מעבר תשתיות. החניה תתוכנן בהתאם לשימושים ולתקן אשר יהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

14. חומרי גמר : חומרי הגמר לבניינים יהיו קשיחים ועמידים לאורך שנים ובאישור אדריכל העיר.

15. מבנה להריסה : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה המיועד להריסה עפ"י התשריט ועל חשבון הבעלים.

16. איכות הסביבה:

- א. פנוי אשפה: פנוי אשפה יעשה ע"י עיריית ראשון לציון כאשר פתרון לפינוי אשפה באזור התכנית יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה עת.
- ב. ביוב: באזור התעשייה יבוצע קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
- ג. לא ינתן היתר בניה ו/או שימוש למבנה או מפעל, אלא לאחר מילוי דרישות אגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ומתן אישורו.
- ד. לא תותר בתחום התוכנית כל פעילות של אחסנה ו/או יצור של חומרים מסוכנים ו/או רעילים ו/או מתלקחים, כהגדרתם בחוק.
- ה. לא תותר בתחום התכנית תעשייה בה קיימת פליטת מזהמים לאטמוספירה, כגון, מצבעות למינהן, מתקני שריפת דלק (פרט לגפ"מ או גז טבעי) לייצור אנרגיה וכו'.
- ו. חל איסור מוחלט לפתיחת מועדונים (פאבים, דיסקוטקים וכו') שעורכים אירועים המלווים בהשמעת מוסיקה במקום.
- ז. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- ח. כל תכניות הבנייה בתחום הפרוייקט ילוו במסמך סביבתי, שיפרט את כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים הקיים, כולל שלב הבנייה בכל ההיבטים הבאים: מניעת זיהום אוויר, רעש, פליטת קרינה אלקטומגנטית, מערך איסוף פסולת מוצקה ומיחזור, מערך טיפול בשפכים.

17. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק ורעש מטוסים – מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן "התמ"א").
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4, לרבות מוסדות ציבור, אולפני קולנוע וכו', ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר.
4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
5. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

18. חומרי חפירה ומילוי:

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והפשעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

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

20. שלבי בניה: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

מועדה המקומית לתכנון ולבניה
ראשון-לציון

חתימת יוזמי התכנית



חתימת עורך התוכנית

תאריך:
27.08.97
12.10.97
21.11.99
30.01.02
11.03.02
20.10.03
12.01.03
14.07.03
31.08.03
13.12.04
10.05.05
25.05.05
8.06.05
10.11.06
14.01.07
12.05.07
25.12.07
03.06.08
09.11.08
11.08.09
05.09.2010
01.08.2011

חפץ
אודיכלוק רמת גן ש"ס 7100
פאקס 03-7070707
03-7070707

25.11.11