

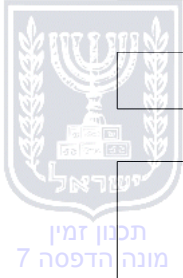
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0785410

רצ/3/36/7/1 - קניון G רוטשילד

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר ראשון לציון, ברחוב רוטשילד. התכנית משנה את חלוקת שטחי הבניה בקניון G רוטשילד בין הקומות וכן את חלוקת שטחי הבניה בין שטחי המסחר והמשרדים, ללא שינוי בסך שטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/3/36/7/1 - קניון G רוטשילד שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0785410 מספר התכנית

3.141 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) (6) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	181355
	קואורדינאטה Y	652345
1.5.2 תיאור מקום	רחוב רוטשילד 45	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת אברמוביץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3934	מוסדר	חלק	243	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36. הוראות תכנית תמא/36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
27/09/1993	65	4147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/36/7/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/7/36
10/01/2002	1143	5046		החלפה	רצ/מק/1/7/36/1
05/11/2002	376	5124		החלפה	רצ/1/7/36/2
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/טז. הוראות תכנית רצ/1/1/טז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/טז
24/03/2004	2431	5285	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/34. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/34
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ח/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/ח/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינור סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינור סיני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר_רצ/2/36/7/1	07: 12 29/08/2019	אלינור סיני	25/08/2019	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא		13: 55 06/11/2019	אליזבטה סריקוב	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		08: 04 22/10/2019	אלינור סיני	22/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	yahela@gaz it-g.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111	03-6962519	yahela@gazit-g.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינור סיני	14735517	אלינור סיני אדריכלים	תל אביב- יפו	השומר	4			elinor.s.arch @gmail.com
	יועץ תחבורה	אליזבטה סריקוב	57159	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	Liza@matan- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין הקומות ובין השימושים המותרים ללא שינוי בסך שטחי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין הקומות.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין השימושים המותרים (מסחר ומשרדים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר מיוחד	3,133	100
סה"כ	3,133	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	3,141.5	100
סה"כ	3,141.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר : מסחר קמעונאי, מסעדות, מזנונים, חנויות מזון, אחסנה הקשורה בפעילות המסחרית, אולמות בידור ספורט ושעשועים, בתי קולנוע, מתקנים ו/או משחקים אלקטרוניים ממוחשבים.</p> <p>2. משרדים : משרדים, מרפאות ומעבדות.</p> <p>3. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. שימושי המסחר יותרו בשתי קומות המרתף ובשתי הקומות הראשונות. 2. שימושי המשרדים יותרו בכל הקומות, לרבות קומות החניה. 3. קומות החניה יותרו במסגרת קומות 2 עד 7, לפי תכניות מאושרות והיתרים קיימים. 4. יותר הקמת דוכנים בשטחי המעברים בהתאם לתכנית רצ/1/1/טז.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו מחייבים ובהתאם לתשריט התכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)		(2)	(2)	2	12	(1)	(1)	(1) 7200	(1) 7500	3141	1	מסחר	מסחר ותעסוקה
								2333.08	5749.71		1	משרדים	מסחר ותעסוקה
								13266.92			1	חניון	מסחר ותעסוקה
								22800	13249.71		1	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) מפלס הכניסה הקובעת 0.00 הינו רחוב רוטשילד.

(ב) תותר המרה של עד 15% מסך השטחים (עיקרי ושירות) ממסחר למשרדים ולהפך, באישור רשות הרישוי ובהתאמה לתקני החניה.

(ג) השימוש למסחר יותר בשתי הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובשתי הקומות שמעל הכניסה הקובעת. השימוש למשרדים יותר בכל הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השימוש למסחר יותר בשתי הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובשתי הקומות שמעל הכניסה הקובעת (סה"כ 4 קומות). השטחים המפורטים בשימוש מסחר (עיקרי ושירות) כוללים את השטחים מתחת ומעל הקרקע.

(2) 0-4 מ', בהתאם לתשריט התכנית.

(3) קדמי לרוטשילד 0 מ', קדמי לגרינבוים 5 מ'. בהתאם לתשריט התכנית.

מדרגות החירום יבלטו 2.5 מ' מקו בניין דרומי לכיוון רחוב גרינבוים.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 ב. החניה תהיה עילית בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי הבניה (עד 6 קומות).
 ג. 30 מקומות חניה יהיו מיועדים לשירות הציבור. יתר החניות ישמשו למערך החניות הפרטי של הבניין.

6.2

איכות הסביבה

א. יעשה איטום של חזיתות החניונים לכיוונים מזרח, דרום ומערב.
 ב. בתי אוכל, מסעדות וכו' יחוברו למערכת איסוף מרכזיות לפליטת אוויר באמצעות מנדפים ו/או מסננים, הכל בהתאם להנחיות לאגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

6.3

חשמל

א. כל הטרנספורמטורים (שנאים) יותקנו בתוך המבנה באחריות היזם.
 ב. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר מבנים מיוחדים לתשתיות (בזק, תאורה, חדרי טרנספורמציה) או לתט"זים (תחנות טרנספורמציה זעירות) באזורי שטחים פתוחים תת קרקעיים או עיליים שיועדו למטרה זו, ובתאום ארכיטקטוני עם אדריכל העיר.

6.4

תשתיות

כל התשתיות יהיו תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי חשמל.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.6

פסולת בניין

א. פסולת מוצקה תטופל בשטח מרכזי בתוך הפרויקט.
 ב. ידרשו מתקנים לאצירה, הפרדה, מיחזור, דחיסה וכיו"ב.
 ג. גודל השטח לטיפול בפסולת, סוג המתקנים השונים וגודלם ייקבע לאחר בדיקה ובהתאם להנחיות האגף לאכה"ס בעיריית ראש"צ.
 ד. יש להבטיח הסתרה ועיצוב אסתטי של מערך הטיפול בפסולת.

6.7

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית ראשון לציון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהנו 10 שנים מיום אישורה.