

4.024841

M

הקבלה 2

22-03-1993

18.9  
1/2

תאריך: 1.2.93  
גרסה: מספר 10  
ש.ב.: דשלצ.תבע

מספר

36/7/1/3  
31.1.93  
הודעה  
סיכום הישיבה

2.3/3

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

שינוי תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/7/1/36

שינוי לתכנית מתאר רצ 1/1, רצ 1/1/ג', רצ 79 ורצ/2000 (בהפקדה)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מפורטת מס רצ/7/1/36 שינוי לתכנית מתאר רצ 1/1, רצ 1/1/ג', רצ 79 ו- רצ/2000 (בהפקדה).

תוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
אישור תכנית מס. 36/7/1/3  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 31.1.93 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המקומית

2. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כס"ל... בתשריט.  
ב. תחום התכנית כולל: גוש - 3934 חלקה - 34  
ג. גבולות התכנית: מצפון - רח' רוטשילד מדרום - רח' גדינבאום ממזרח ומערב-גבולות החלקה

3. מסמכי התכנית: מסמך א' - 10 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנות" מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 - להלן "התשריט" מסמך ג' - נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:500 ו- 1:250 - להלן "נספח הבינוי".

מסמך ד' - חוות דעת סביבתית. מסמך ה' - תכנית אזורית (11-01) בקנ"מ 1:200

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ראשון - לציון  
4-5-93

4. שטח התכנית: 3,486 מ"ר  
5. בעלי הקרקע: שמואל אולפינר, זהר אולפינר.  
6. היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.  
7. המתכנן: מור אדריכלים, רח' ביאליק 155 דמת-גן.

8. מטרות התכנית: תכנון מחדש של השטח הכלול בתחום התכנית על מנת להקים בו מרכז מסחרי ומשרדים ובהתאם לכך לקבוע:
1. שינוי יעוד החלקה מאגורים ד' ומסחרי לאיזור מסחרי מיוחד.
  2. הוראות בניה הכוללות אחוזי בניה, גובה מבנה וקווי בנין.
  3. שימושים מותרים בתחום התכנית.
  4. הנחיות בינוי.
  5. הנחיות בנושאי איכות הסביבה.
  6. הוראות חניה תחבורה ודרכי גישה.
  7. הוראות בניה לשימוש פרטי מתחת לשטח המיועד לדרך (ברח' רוטשילד וגרינבאום) כפוף להסכם עם עיריית ראשל"צ.
  8. קו בנין 0 למרתפים.

9. שימושים והוראות בניה:

9.1 יעוד: שטח התכנית מיועד לאיזור מסחרי מיוחד המסומן בתשריט בצבע אפור ומותחם בקו סגול כהה.

9.2 תכליות וזכויות בניה: בשטח התכנית יותרו השימושים והזכויות הבאות:

(א2) מסחר

1. תכליות מותרות: מסחר קמעונאי, מסעדות, מזנונים, חנויות מזון, אחסנה הקשורה בפעילות המסחרית, אולמות בידור, ספורט ושעשועים, בתי קולנוע.  
לא יותרו מתקני הגרלה ו/או משחקים אלקטרוניים ממוחשבים.
2. זכויות בניה: בשטחים עיקריים 224% משטח המגרש נטו.  
שטחי שרות : כמפורט בטבלת זכויות הבניה 2 ה'.

3. קומות: תותר הקמת עד 3 קומות מסחריות  
כמפורט בנספח הבינוי.

4. שטחי הבניה בקומות המסחר השונות,  
גובה הקומות וקוי הבנין כמפורט בטבלת  
זכויות הבניה 2 ה'.

ב2) משרדים

1. תכליות מותרות: משרדים, מרפאות, מעבדות.

2. זכויות בניה: בשטחים עיקריים 120% משטח המגרש נטו.  
שטחי שרות: כמפורט בטבלת זכויות הבניה 2 ה'.

3. קומות: תותר הקמת עד 3 קומות משרדים  
כמפורט בנספח הבינוי.

4. שטחי הבניה, גובה הקומות וקוי הבנין כמפורט  
בטבלת זכויות הבניה 2 ה'.

ג2) מרתפים

תותר הקמת 2 קומות מרתף וקומת קרקע תחתונה עד  
גבולות המגרש כמפורט בנספח הבינוי.  
שטחי הבניה, גובה הקומות והשימושים בקומות המרתף השונות,  
כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 2 ה'.

ד2) חניה

מספר מקומות החניה יהא כמפורט בסעיפים 11א' ו- 11ב'.  
תותר הקמת עד 6 קומות לחניה.  
החניה תמוקם מעל הקומה המסחרית העליונה,  
כמפורט בנספח הבינוי. גובה קומות החניה  
וקוי הבנין כמפורט בטבלת זכויות הבניה 2 ה'.

2 ה) טבלת זכויות הבניה:

קו"ב בנין	שטחי שרות			שטחים עקריים			גובה קומה	קומות	גוש
	% בניה	מ"ר	שמוש	% בניה	מ"ר	שמוש			
כמפורט כנספה הבנוי	112%	3500	כמפורט בסעיף 9 (ד) בתקנות				3.5 מ'	מרתף תחתון	גוש מסחר
"-	76%	2370	"-	80%	2500	מסחר	6.0 מ'	קומת מרתף עליונה	
"-	48%	1500	"-	80%	2500	מסחר	6.0 מ'	קומת קרקע תחתונה (למפלס רוטשילד)	
"-	55%	1730	"-	64%	2000	מסחר	6.0 מ'	קומת קרקע עליונה (למפלס גדינבוים)	
	291.11%	9103		224%	7004			סה"כ גוש המסחר	
"-	367.76%	11500	"-	80%	2500	חניה	3.0 מ'	חניה א'-ו'	גוש החניה
"-	12%	350	"-	40%	1250	משרדים	4.0 מ'	קומת משרדים טיפוסית	גוש המשרדים
"-	70.35%	2200	"-	120%	3753	משרדים	4.0 מ'	סה"כ משרדים ז'-ט' גג טכני י'	

סה"כ אחוזי הבניה לשטחים העקריים בתחום התכנית לא יעלה על 424%.

2 ו) טבלת פירוט שטחי שרות בגוש המסחר

סה"כ			שטחי שרות בנפח הקומה		שטחי שרות במפלס הקומה		מפלס המרתף
% בניה משטח המגרש	% משטח עיקרי בגוש המסחר	מ"ר	% בניה	מ"ר	% בניה משטח המגרש	מ"ר	
112%	49.9%	3,500			112%	3,500	
76%	34%	2,370	24%	750	52%	1,620	קומת מרתף עליונה
48%	21%	1,500	14%	450	34%	1,050	קומת קרקע תחתונה
55%	25%	1,730	19%	600	36%	1,130	קומת קרקע עליונה
179.11%	80%	5,600	57%	1800	122%	3,800	סה"כ

תותר המרה של עד 10% שטחים בין השטחים העקריים לשטחי השירות, בין הקומות ובתנאי שסה"כ לא ישתנה היחס בין שטחי השירות לבין השטחים העקריים.

9.3. קוי בנין: קוי הבנין לחזית ולאחור יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי. קוי הבנין לצדדים יהיו 4 מ' או-0, כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

9.4. המרת שטחים:

(א) תותר המרת שטחים בין השטחים המיועדים לשמוש מסחרי והשטחים המיועדים למשרדים.

(ב) ניתן יהיה להמיר ממסחר למשרדים ולהפך עד 10% מהשטחים המיועדים לכל אחד מהשימושים הנ"ל בתנאי התאמה לתקני החניה והמקלוט ובאישור הועדה המקומית.

10. נספח בינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הבינוי המפורט בנספח הינו עקרוני. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר שינויים בבינוי וזאת מבלי לחרוג מעבר לקוי הבנין, זכויות הבניה וגובה המבנה בהתאם לעקרונות כפי שבאים לביטוי בנספח הבינוי המצורף. לא תותרנה כניסות לחנויות מרח' רוטשילד למעט 2 הכניסות לחנויות שסומנו בנספח הבינוי.

11. חניה: החניה לכל השימושים לא תפחת מתקן החניה המפורט בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ו/או מנספח החניה לתכנית זו לפי הגבוה מביניהם.

תקן החניה הנדרש בהתאם לשימושים ע"פ המפורט בטבלה להלן: .א11

11א. טבלת מאזן החניה.

ערב		אתה"צ		בוקר		דרישה מלאה	תקן	כמות	שימוש
כמות	ע"פ תקן	כמות	ע"פ תקן	כמות	ע"פ תקן				
10	10%	66	70%	94	100%	94	1:40	3750 מר	משרדים
6	10%	54	100%	43	80%	54	1:25	1350 מר	חנויות כל בו
8	10%	77	100%	62	80%	77	משתנה	2750 מר	חנויות רגילות
40	100%	14	35%	4	10%	40	1:10	400 מקומות	בתי קולנוע
64		211		203		265			סה"כ חניה דרושה:

11ב. בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובסעיף 2.9 מספר מקומות החניה המוצעים בפרוייקט לא יפחת מ- 390 מקומות חניה. חניה הדרושה על פי תקן - 265 מקומות. חניה הדרושה ע"פ תקן עם חפיפות - 211 מקומות.

11ג. פתרונות התנועה והחניה יאושרו על ידי מח' התנועה בעיריית ראשל"צ.

11ד. 120 מקומות חניה בתכנית זו יהיו לשירות הציבור ולא יוצמדו או יושכרו ליחידה ספציפית במבנה אלא על בסיס חניה מזדמנת בתשלום, בהסכמת הבעלים.

11ה. היזם ישא בהוצאות התקנת דמזור בצומת ז' בוטינסקי גרינבוים והוצאה זו תובא בחשבון בעת עריכת שומת היטל השבחה.

12. חומרי גמר: כל חזיתות המבנה יצופו בחומרי גמר עמידים ובלתי שחיקים כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית.

13. תנאים למתן היתר:

13א. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית לאישור הועדה המקומית המפרטת:

- א. מיקום סופי ונפח הבנין.
- ב. זרכי גישה והוראות תנועה וחניה.
- ג. מפלטי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע.
- ד. הכניסות למבנה.
- ה. עיצוב סופי של חזיתות המבנה.
- ו. חומרי גמר
- ז. מרכיבי תשתית התת ועל קרקעית; מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל ותקשורת וכד'.
- ח. עקרונות עיצוב המרכז המסחרי הכוללים חומרי גמר, ריהוט רחוב, ושילוט הכוונה.
- ט. מערכות גינון והשקיה.
- י. תיאום כל מערכות התשתית התת-קרקעיות המוצעות עם המערכות הקיימות וזאת באישור אגף הנדסה ואגף-תשתית ותחזוקה.

התכנית תוגש בקנ"מ 1:100.

13ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים בתחום התכנית ופינוי הפסולת, כל זאת על חשבון בעל הקרקע ועל ידו.

14. הוראות איכות הסביבה

1. איכות אויר

- 1) ייעשה איטום של חזיתות החניונים לכיוונים מזרח, דרום ומערב.
- 2) פתחי מערכות האורור ימוקמו על גג המבנה.
- 3) שיטת האורור, אמצעי ניטור ובקרה למניעת פליטת מזהמים ייקבעו טרם הוצאת היתר הבניה ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית רשל"צ.

שטחים מסחריים- בתי אוכל, מסעדות וכיו"ב יחוברו למערכת איסוף מרכזית לפליטת אויר באמצעות מנדפים ו-או מסננים, הכל בהתאם להנחיות האגף לאיכה"ס בעיריית רשל"צ.

2. רעש

- א. חניונים: 1) ייעשה איטום חזיתות החניונים לכיוון מזרח, דרום ומערב.
- 2) יש לקרות את רמפת הכניסה והיציאה לחניון עד לקצה התזית הדרומית של הפרויקט.

ב. אזור פריקה וטעינה- ייחסם במעטפת סגורה לכיוון מזרח-תוך שימוש בחומרי בליעה בחלל הפריקה והטעינה.

ג. מערכות כריזה- הפעלתן בהתאם לאמור בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), באמצעות מערכת שליטה מרכזית ובכפוף להנחיות האגף לאכה"ס בעיריית רשל"צ.

ד. תנאי להיתר בניה- טרם הוצאת היתר בניה: יש להגיש לבדיקת המשרד לאיכ"ס נספח אקוסטי הכולל תכנון אקוסטי מפורט למערכות המכניות החיצוניות למבנה ולאלמנטים בהם משתמשים לאיטום חזיתות החניונים וקידוי רמפת הכניסה לחניון.

3. פסולת מוצקה:

1. פסולת מוצקה תטופל בשטח מרכזי בתוך הפרוייקט.
2. יידרשו מתקנים לאצירה, להפרדה, למיחזור לדחיסה וכיו"ב.
3. גודל השטח לטיפול בפסולת, סוג המתקנים השונים וגודלם ייקבע לאחר בדיקה ובהתאם להנחיות האגף לאכה"ס בעיריית רשל"צ.
4. יש להבטיח הסתרה ועיצוב אסתטי של מערך הטיפול בפסולת.

4. שפכים:

1. תכנית ביוב תוגש לבדיקת האגף לאיה"ס בעיריית רשל"צ.
2. יש להבטיח פתרונות קדם טיפול בשפכים עבור כל השימושים המסחריים היוצרים שפכים, שאינם ביתיים.

15. רישום שטחים צבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רשל"צ כחוק.

16. שיטת חישוב שטחים:

כל חישובי השטחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

17. עבודות פיתוח:

עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבוצעו ע"י בעל הקרקע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ביצוע ותאום התשתיות יתולו על היזם כפוף למתן התחייבות. אגרות והיטלי בניה ישולמו כדין.



18. ניקוד: תכנית לניקוד מי הגשם שתכלול את כל יישורי הקרקע (חפירה ומילוי) להסדרת פני שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה טרם אישורה הסופי של תכנית זו.

19. ביופ: לא יוצא היתר בניה לשטח הכלול בתחום התכנית בטרם תאושר ע"י הועדה המקומית תוכנית ביוב ותכנית לחבור הבנין לקו ביוב ציבורי, או למערכת ביוב הכוללת ציוד לטהור ולסילוק מי שופכין, או כל פתרון אחר בהתאם לדרישות מחלקת הבריאות.

20. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בחוק.

21. אחזקת הבנין אחזקת המבנה על כל שימושיו תבוצע על ידי חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את המבנה כולו, לרבות החניונים.  
הקמת חברת האחזקה תהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.

22. יחס לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות והתקנות של תכנית הראשיות \_\_\_\_\_ מתאר רצ 1/1, רצ/1/1/ג' (להלן: "התכניות הראשיות") כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו.  
במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, תקבענה הוראות תכנית זו.

23. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

חתימת יוזם התכנית:

519959 אילנות קמח  
חתימת בעלי הקרקע:  
519959 חיי אילנות קמח  
מזר אדריכלים  
רח' צ'אליק 155 תל-אביב 5252211  
טל: 7511618, 7518172/3  
פקס: 7522110

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית