

404986

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תכנית שינוי מיתאר רצ/1/9/1/א המהווה

שינוי לתכנית מיתאר רצ/1/1, רצ/1/9 ורצ/2000 המופקדת

**משרד הפנים**  
**מינהל מחוז המרכז - רמלה**  
**3-01-1990**  
**תכנית 7**  
**נית ק**  
**תקן 2000/רצ**

14

18.9  
1081

תוקף

1. שם התכנית: תכנית זאת תיקרא תכנית שינוי מיתאר מסי רצ/1/9/1/א, המהווה שינוי לתכנית מיתאר רצ/1/1, רצ/1/9 ותכנית מיתאר רצ/2000 המופקדת.

2. מחוקת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט (להלן: התשריט) והכולל חלק מגוש 3928 חלקות: 130 131 132 133 380 381 וחלק מחלקה 124.

3. בעלי הקרקע: חברת אנה בן בע"מ ואחרים.

4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

5. המתכנן: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

6. שטח התכנית: כ- 5.5 דונם.

7. יחס לתכניות: עם מתן תוקף לתכנית זו תהא תכנית זו עדיפה על כל תכנית קודמת אחרת החלה על שטח זה.

8. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד חזית מסחרית ומגורים ג' לשטח מסחרי (מסחר + משרדים) בהתאם לתכנית מיתאר רצ/2000.

ב. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות הכלולות בתחום התכנית, ע"י תכנית מפורטת לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק סעיף 125.

ג. הרחבת דרכים.

ד. קביעת קו בנין צדדי לגן צבורי ס.ס.

ה. שינוי שטח מאזור לבנין ציבורי כש.צ.פ. ומסחר.

ו. קביעת שביב להולכי רגל.

ז. קביעת חניונים מתחת למפסס הש.צ.פ.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. (רצ/1/9/1/א)**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23.11.89 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

**אגף תכנון והנדסה**  
**מחלקת תכנון**  
 לקבל ב: 18-12-1989

9. נספח בינוי: לתכנית זאת מצורף נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת, הבינוי המצויין בנספח הבינוי הוא רעיוני בלבד והועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר שינויים בתכנית הנ"ל בתנאי ששהייב שטחי הבניה והחלוקה בין השטחים של המשרדים ומסחר לא ישתנו.

10. הוראות הבניה:

אזור	סימון בתשריט	גודל חלקה מיני	% בניה מקסימלי בקומה	% בניה מירבי (3)	קווי רחוב	
					קידמי	צדדי
מסחר	אפור מותחם	מעל 1501	(2) 66.0% קרקע 150.0% משרדים	216	0.0 לש.צ.פ. 3.0 שביכ הולכי רגל	כמסומן בשתריט
ש.צ.פ.	ירוק	400-1000	(1)		0	0

הערות: (1) תותר בניה חניון תת קרקעי בשתי קומות מתחת השטחים המיועדים לצרכי ציבור (ש.צ.פ., שביכ הולכי רגל וכבישים), לצרכי הבנין המסחרי, בכפוף להסכם עם עיריית ראשלייץ, ובאישור הועדה המקומית.

(2) הבניה למסחר תחולק כדלהלן: 50% במפלס הרצל, ובקומה המפוכשת (במקום גלריות) (גג הקומה המסחרית בהרצל) תותר בניה שכ 16% בלבד.

(3) אחוזי הבניה הם חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי ואין אפשרות לקבץ הקלה באחוזים כיוון שכל סטיה מהבינוי מבחינת אחוזים מהווה סטיה מהוראות ארכיטקטוניות המהווה סטיה ניכרת.

11. חניה: החניה תהיה על פי תקן חניה רצ/1/1/1/1. מקומות החניה על פי התכנית אינם מספיקים ולגבי עודף מקומות החניה החסר תשולם קרן חניה על ידי היזמים.

12. פינוי אשפה: פינוי האשפה ייעשה ע"י עיריית ראשלייץ.

13. אספקת מים: אספקת מים תיעשה ע"י עיריית ראשלייץ.

14. רישום שטחים ציבוריים: בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי ראשלייץ, ואין ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית ראשלייץ עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לכא תמורה או ירשמו ע"ש העיריה בדרך אחרת.

15. זכות מעבר: במגרש, לאורך שביכ הולכי רגל (ברוחב 1.0 מ') תינתן זכות מעבר לציבור בתחום המגרש שבין קו בניה לשביכ (רוחב 3.0 מ')

16. חברת אחזקה: א. היזמים יקימו וירשמו חברה לאחזקה אשר תתפעל ותתחזק:
1. את שתי קומות החניון התת קרקעי ומקלטים.
  2. את השטחים המסחריים, פסגיים, מזרקות וחדרי אשפה.
- וכך זאת עפ"י הסכם מפורט שיהתם בין העירייה לבין היזמים. בהסכם יכללו הבטחונות להבטחת הפעלת חברת האחזקה.
- ב. בתקנון הבית המשותף תעוגן הפעלתה של חברת אחזקה ואחריות הבעלים להפעלתה.
17. חזות הבניין: חזיתות וחומרי גמר יקבלו את אישור מהנדס העיר.
18. מיזוג אויר: המרכז המסחרי (בשטחי הציבוריים) ימוזג ע"י מערכת מרכזית. תכנית מיזוג אויר תוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר.
19. איכות הסביבה: שילוט וסידורי סיכוק אשפה ע"י דחסניות יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת איכות הסביבה.
20. בידוד אקוסטי: היזם ידאג לבידוד אקוסטי של המרכז המסחרי על פי חוות דעת יועץ אקוסטי ובתיאום עם מהנדס העיר.
21. קומה מפולשת: תותר הקמתם של מיבנים או מתקנים בקומה המפולשת של הבניין, (גג הקומה המסחרית) בהתאם למפורט:
- בזטיקים, חנויות, מסעדות ובתי קפה (ככול באתוזי הבניה של המסחר). בקומה המפולשת (במקום גלריות) (גג הקומה המסחרית) תותר בניה של עד 16.0% בלבד, יאסר שימוש אחר פרט לבניה כאמור.
22. מיפקדת הג"א: הקבלן יקצה שטח של כפחות 200 מ"ר למפקדת הג"א, בתיאום ובאישור מהנדס העיר ומפקדת הג"א. בכפוף להסכם מיום 11.4.88 בין היזם לעיריית ראשלי"צ.
23. פיתוח: 1. תכנית פיתוח ותשתית הכוללת את כל מערכות התשתית: חיבור לרשת החשמל, חיבור לביוב העירוני, כבישים, מדרכות, גינות, גדרות, ניקוז ותיעול, בזק וטל"ח תוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.
2. תכנית פיתוח מפורטת של הקומה המפולשת הכוללת גינות וצמחיה ומתקנים תוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר.

24. גיבון קומת: ביניים  
היזם יהיה חייב לגנו את גג הקומה המסחרית לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית פרט לשטח הבינוי.

25. הגן הציבורי: הגן הציבורי שעל שטח הש.צ.פ. יפותח ע"י וע"ח היזם ע"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ויבוצע עד לסיום הפרויקט ולפני איכלוס הבנין.

26. מועד ביצוע: התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 7 שנים מיום אישורה.

27. בנין להריסה: הבנינים המסומנים להריסה יורסו בתיאום עם מהנדס העיר. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בהריסת מבנים המיועדים להריסה.

28. היטל השבחה: יוטל ע"י הועדה המקומית וייגבה כדין.

29. איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה מחדש של החלקות הכוללות בתחום התכנית ייעשה ע"י תכנית מפורטת לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק סעיף 125.

דו"ק התכנון והגביות תש"פ 1965

ועדה מקומית לבנייה דו-משכית - לנינו

תכנית מס' 44/19/1989

19.11.89

הנדל"ן

מ"מ

ציון השמשוני

אור"מ"מ (1980) בע"מ

מ"מ 44

25754

0511672

1420705

ANNABEN INVESTMENT INC.

460

948210 - 948219

חתימת היזם

חתימת המתכנן

חתימת בעלי הקרקע

- 29.1.87 - מהדורה 2
- 3.5.89
- 25.5.89
- 11.6.89
- 19.6.89

תאריך