

4908516

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - רמלה  
 30-1-1995  
 נתקבל  
 חק מס

מספר תעודת זהות  
 16-01-1995  
 מספר

שינוי תכנית מתאר מס' רצ/45/1/א'  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר עיר מס' רצ/45/1

מתחם ז"ל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
 תכנית מפורטת מס' רצ/45/1/32 נידונה  
 ישיבה מס' 20.11.94 מיום: 20.11.94  
 מוחלט  
 מועד הועדה  
 יושב ראש

15.01.1995  
 (למען תוקף)

איתן צור, עו"ד  
 א. צורה השתיאל ושות'

קבלת תכנית המפורטת להחלטת א"מ

משרד הפנים מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' רצ/45/1/32  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.11.94 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 20.11.95  
 מתכנן המחוז  
 תאריך 16.2.95

## מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

שינוי תכנית מתאר מס' רצ/45/1/א'  
שינוי לתכנית מתאר רצ/45/1

1. שם התכנית  
תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר רצ/45/1/א' שינוי לתכנית מתאר רצ/45/1 - מתחם זד"ל.
2. מסמכי התכנית  
התקנון, תשריט הערוך בקנ"מ 1:500, נספח בינוי בקנ"מ 1:500, דו"ח סביבתי, טבלאות הקצאות ואיזון, ותשריט איחוד וחלוקה.  
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית  
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכוללת את החלקות וחלקי החלקות שבגוש 3935, שמספרן: 4 (חלקי), 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 103, 104, 105, 46 (חלקי).
5. שטח התכנית  
כ-22 דונם.
6. יוזם התכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון.
7. בעלי הקרקע  
עיריית ראשון-לציון, ואגודת החקלאים.
8. המתכננים  
אריה שרון, אלדר שרון - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' הירקון 70, ת"א (טל': 03-5171402).  
מ. זלינגר ושות' - ניהול וכלכלת בניה בע"מ, רח' יפו 97, ירושלים (טל': 02-240101).
9. מסרת המתכננים  
תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר רצ/45/1 כדלקמן:  
א. הרחבת השטח הציבורי של אזור מס' 3 (מגרש בית העם) על חשבון השטח המסחרי של אזור מס' 1.  
ב. ביטול ההגבלה של חפירה מתחת לבית העם ע"י ביטול סימון קו גמר המרתף מסביב לבית העם, ויעוד המרתף מתחת לבית העם לפעילויות בית העם.  
ג. הרחבת ושיפוץ בית העם מבנה מס' 3 בנספח הבינוי, על-מנת לאפשר בו שימוש לצרכים ציבוריים.

15.1.95

ד. הפיכת דרך השרות לאורך הגבול המזרחי של אזורים מס' 1,2,3, משטח מסחר לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור למעבר רכב והולכי רגל אל ובין שלושת האזורים.

ה. ביטול קו המרתף מתחת לאזור מס' 6, לאורך רח' הכרמל והתרת ביצוע כל המרתפים בתחום התכנית, כמסומן בתכנית.

ו. שינוי מספר יחידות הדיור באזור 2 כך שסה"כ מספר יחידות באזורים 1 ו-2 לא יעלה על 114 יח"ד, במסגרת סה"כ השטח המאושר.

ז. הפיכת אזור 5 מאמפיתאטרון פתוח לשטח בניה ציבורית.

ח. קביעת הוראות לצורך חישוב אחוזי הבניה.

ט. תינתן זיקת הנאה לציבור במעברים (פסג'ים) באזור המסחרי ובכיכרות באזורים 1, 2.

י. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

10. יחס לתכניות כל הוראות תכנית רצ/45/1 חלות על תכנית זאת, למעט הנושאים קיימות הבאים:

א. כל השטחים במרתפים, בכל המיפלסים מתחת למיפלס הכניסה הקובעת, המיועדים לחניה, למחסני העיריה, לארכיון עירוני, למרכז שליטה ובקרה עירוני בשעת חרום, למרתף מתחת לבית העם המיועד למטרה ציבורית כולל הרחבת שימושי בית העם, לחדרים אלקטרו-מכניים וכדו', נכללים בשיטחי השרות.

ב. בכל הבנינים, בכל המיפלסים מעל למיפלס הכניסה הקובעת - המיועדים למגורים, מסחר, משרדים, בידור ותרבות - מרפסות לא מקורות, מעברים ופסג'ים, שטח האטריום, חדרי מדרגות, מבואות ופירי מעליות, חדרי בטחון ושרות, יכללו בשיטחי השרות. חדרי השרות לא ישמשו למגורים, משרדים ומסחר.

ג. בקומת הקרקע של בנין המשרדים שבאזור מס' 6 יותר בנוסף שימוש בשטחים לסוכניות דואר, בנקים ושרותי תיירות.

ד. בקומות המפלשות של בניני המגורים שבאזורים מס' 1 ומס' 2 תותר בניה של בריכות שחיה, חדרי ספורט ושירות לשימוש דיירי הבנין.

ה. ממ"דים יבנו עפ"י תקנות הג"א במסגרת השטח הכולל (שטחים עיקריים ושטחי שירות) המותר לבניה למגורים.

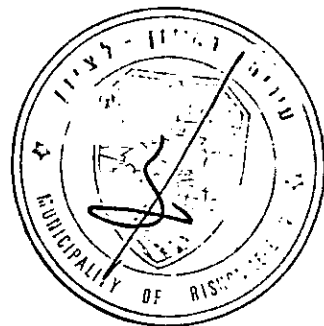
11. איכות הסביבה:-

היתרי בניה, הבניה בשטח, ורשיונות העסק ייעשו בהתאם להוראות הנספח הסביבתי, באישור היחידה לאיכות הסביבה, ובהתאם להוראות שלהלן:

א. לעת מתן היתר בניה ייבדקו ויאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה, בין היתר הנושאים הבאים:

(1 מערכות האיוורור של חניוני הרכב והקטנת הפליטות העתידיות לאזור המגורים שמסביב ע"י הפניית פיתחי האיוורור לאיזור הרחבה והגן.

15.1.95



אינג' יובל מרנץ  
מהנדס העיר

2) מיקום חדרי האשפה והפסולת הביתית והמסחרית ירוכזו בבית הפינתי ובבית העגול. מיכלי האצירה יהיו מסוג הנייד כדי להביאם עד לדרך השירות.

3) מערכות האיוורור והקירור המרכזיות של כל אחד מן המבנים יעמדו במגבלות למניעת מיפגעים - רעש בלתי סביר 1990. ייבדקו כיווני הפליטה ומיגונים אפשריים מרעש חדרי המכונות והמתקנים על הגג.

ב. תוך כדי תקופת הבניה ימנעו ככל האפשר מיטרדים והפרעות לסביבה הקרובה, בין היתר ע"י הצעדים הבאים:

1) תוקם מחיצה מסביב לפרויקט בצורת קירות דקורטיביים זמניים באופן שיבודד את הפרויקט מסביבתו הקרובה.

2) ייעשה שימוש באמצעי הרטבה כדי להביא להורדת האבק שיפלט מן האתר.

3) ייעשו הסדרי תנועה חדשים אשר ימנעו הפרעות ככל האפשר של כניסת ויציאת ציוד כבד לאיזור המגורים שסביב.

4) תוגבלנה שעות העבודה בבניית הפרויקט לשעות האור בלבד.

5) פינוי ההריסות והעפר מהאתר ייעשה לאיזור מאושר ע"י עיריית ראשל"צ. לא יאושר עירום של פסולת בנין ו/או עפר מחוץ למחיצת הפרויקט, בכל זמן שהוא.

6) מיקום המכונות המפיקות רעש תוך כדי הבניה יהיה בתאום בין מפקח האתר והיחידה לאיכות הסביבה כדי להביא לצמצום הרעש למיבנים שמסביב.

ג. שפכים:

1) שפכי כל הפרויקט יוזרמו למאסף תת-קרקעי שיונח במינהרת שירות במקביל למדרחוב זד"ל.

2) בתי עסק שפעילותם תביא להיווצרות שפכים שאינם סניטריים בלבד (מסעדות, אולמות שמחה, וכדו'), יקימו מתקני קדם טיפול לפני חיבורם לקו הביוב המשותף.

ד. רעש:

1) תוגבלנה שעות פריקה וטעינה בדרכי השירות לשעות היום בלבד.

2) תימנע פתיחתם של אולמות שמחה, פאבים ודיסקוטקים, אלא לאחר אישור היחידה הסביבתית על סידורים אקוסטיים נאותים למניעת רעש בלתי סביר.

3) תוטלנה הגבלות על השמעת מוסיקה ומערכת כריזה בבתי העסק הפונים לגינות.

ה. איכות האוויר:

1) לאחר הפעלת הפרויקט כולו, תתבצע בדיקת ניטור אוויר ממערכת האיוורור של החניונים, ואם יהיה צורך בכך יקבעו ויבוצעו שיפורים.

2) פעילות מסחרית הכרוכה בפליטות אוויר תמוקם באיזור שאפשר לחברו לפיר הניצוץ המרכזי בלבד. לא תינתנה אפשרות להקמת מערכות ניצוץ עצמאיות.

12. משך הביצוע 10 שנים.

13. טרם הוצאת היתרי בניה, יש להרוס את המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

חלוקה גרפית לאזורים		חלוקה גרפית לאזורים		האזור
עפ"י מצב מוצע		עפ"י מצב קיים		
%	שטח מ"ר	%	שטח מ"ר	
47.66	10,473	45.37	9,969	שטח לבניני ציבור
9.41	2,068	9.41	2,068	שטח ציבורי פתוח
12.56	2,760	11.79	2,591	דרך קיימת
16.21	3,562	19.57	4,300	אזור מגורים מיוחד ומסחר
7.53	1,655	12.71	2,793	אזור מסחר ומשרדים/מגורים
6.63	1,456	1.15	253	שטח פרטי פתוח
100.00	21,974	100.00	21,974	

חתימות:

חתימת יוזם התכנית

*איתן צחור, ע"י*  
*א. א. צחור, ששתיאל וש...*  
*ד"ר איתן צחור*  
*כימיקל*

חתימת בעלי הקרקע

חתימת מגיש התכנית

חתימת מתכנן התכנית

**אריה שרון-איתן שרון**  
 אדריכלים ומתכננים  
 רחוב הירקון 63432 ת"א

**מ. זלינגר ושות'**  
 ניהול וכלכלת פניה בע"מ

15.1.1995

טבלת שטחי בניה

יעוד הבנין	מבנים לצרכי ציבור	מבנים פרטיים	סה"כ שטח מ"ר
משרדים ציבוריים	9,506		9,506
מגורים/משרדים		11,729	11,729
מסחר		6,245	6,245
בידור ותרבות	506		506
סה"כ שטחים לחישוב אחוזי בניה	10,012	17,974	27,986
% משטח הבניה:	35.78	64.22	100.00%
חניון	כ- 25,000	ע"פ תקן	
מקומות חניה	כ- 700	ע"פ תקן	
אחוזי בניה במרכז העירוני המוצע:			
$\frac{100 \times 27,986}{14,156} = 198.12$			

15.1.95

(45-מתאר/7)









השטחים המבוקשים לבנייה בכל מערכת בנפרד (קט"י חניית הבנייה)

בניין מספר 6 - בניין תעודת ה

חלוקה (א) (ב) (ג)

מסמכים מ"ר	*** ח"ה 1111 (א) = (ב) + (ג)		ח"ה		ח"ה		ח"ה		ח"ה		ח"ה		ח"ה		ח"ה		ח"ה		ח"ה		מס' בנייה
	%	מ"ר	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	מסמכים	ח"ה	
207.0	29.47%	1,827.0	4.16%	258.0	169.0	169.0	89.0	26.90%	1,668.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	1,569.0	3
207.0	31.06%	1,926.0	4.16%	258.0	169.0	169.0	89.0	28.44%	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	1,763.0	4
121.0	32.60%	2,021.0	4.16%	258.0	169.0	169.0	89.0	20.85%	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	1,293.0	5
121.0	25.02%	1,551.0	4.16%	258.0	169.0	169.0	89.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6
1,826.0	5.10%	316.0	5.10%	316.0	169.0	169.0	147.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
2,482.0	200.55%	12,434.0	42.10%	2,610.0	0.0	1,840.0	0.0	770.0	0.0	158,45%	9,824.0	318.0	0.0	9,506.0	0.0	9,506.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
2,482.0	200.55%	12,434.0	42.10%	2,610.0	0.0	1,840.0	0.0	770.0	0.0	158,45%	9,824.0	318.0	0.0	9,506.0	0.0	9,506.0	0.0	0.0	0.0	0.0	

979 = ראו בניין תת-מבנה 9



