

400-9571

7

**משרד הפנים**  
**מנהל מחוז המרכז - רמת**  
 27-5-1997  
**נ. ג. ל.**  
 ז"ע מס

מרחב תכנון מקומי

ת. ג. ל.  
 14-...  
 מספר

ראשון - לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/2/2/1

שינוי לתכנית: רצ/2/2/1 ולתכנית רצ/1/2/2/1

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור הבניה מס. 108/2/2/1/17**  
 התכנית מאושרת מס' 108 (ג) לחוק  
 נגיד הועדה המחוזית

תקנון

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
 הבניה ממורטת מס' 108/2/2/1/17 נידונה  
 ישיבה מס' 108 ז' מס': 1-5-97  
 הוחלט  
 סוכני הועדה  
 יושב ראש

1. **המקום:**  
מחוז: המרכז  
נפה: רחובות  
עיר: ראשון לציון
2. **גושים וחלקות:**  
גוש: 6097 חלקות: 194, 195, 155 (חלק), 205 (חלק)
3. **גבול התכנית:**  
כמסומן בקו הכחול בתשריט
4. **שטח התכנית:**  
18,125 דונם
5. **בעלי הקרקע:**  
פרטיים, עיריית ראשון לציון
6. **יוזם התכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
7. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' רצ/17/2/2/1 שינוי לתכניות:  
מתאר רצ/2/2/1 ולתכנית רצ/17/2/2/1
8. **עורך התכנית:**  
ט.מ. לייטרסדורף אדר' ומתכנני ערים בע"מ  
בשיתוף אדר' י.כנורי
9. **ק.מ.:**  
1 : 1250
10. **תאריך:**  
14/01/97 ,27/9/96 ,25/12/95 ,18/12/95 ,7/12/95 ,20/8/95 ,29/1/95

11. **מסמכי התכנית:**
- א. תשריט בקנ.מ. 1250 : 1
  - ב. תקנון
  - ג. נספח בינוי מנחה
  - ד. נספח תנועה ודו"ח תחבורתי - שהוכנו ע"י משרד ארדן
12. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצוין בתשריט.
13. **מטרות התכנית:**
1. ביטול קומת מסחר, תוספת קומות משרדים, ללא שינוי בקווי הבניין.
  2. קביעת זכויות מעבר להולכי רגל מעל רח' סחרוב, לקניון הזהב.
  3. עדכון שטחים עפ"י התכנון המפורט.
  4. קביעת זכויות ומגבלות בניה
  5. איחוד חלקות
14. **מגרש מיוחד (פסים סגול אפור): (עפ"י רצ"1/2/17)**
- 14.1 התכליות והשימושים המותרים באזור:
- א. תעשייה, מלאכה ואחסנה
  - ב. תעשיות עתירות מדע
  - ג. משרדים
  - ד. מסחר אשר יכלול:  
חנויות למסחר קמעוני, מועדונים, בתי קולנוע, קליניקות, בתי קפה ומסעדות, מוסדות כספיים, אביזרי רכב, סוכנויות לשירותי רכב וכד'.
  - ה. אולמות תצוגה לכלי רכב
  - ו. מוסך
  - ז. מרתפי חניה
- 14.2 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.  
תותר המרת שטחי המסחר - לתעשייה / משרדים, לא תותר המרת שטחי התעשייה / משרדים למסחר.

- 14.3 תותר בנית מרתפים בקו בנין 0-, המרתפים ישמשו לחניה, מוסך, מחסנים ומתקנים הנדסיים, כמפורט בטבלת היעודים.  
המחסן בקומת המרתף הוא לאחסון בלבד ולא תותר בו מכירה.  
שכבת כיסוי הקרקע מעל תקרת המרתף להבטחת מעבר תשתיות, באישור מהנדס העיר, אגף תו"ת ואגף גנים ונוף.
- 14.4 תותר בנית רמפות לכלי רכב בקו בנין 0 - בגבול המערבי עם חלקות 188 ו-192.
- 14.5 תנאי למתן היתר בניה - יצירת נתק פיזי ברור בין קומות המסחר/תצוגה לשאר הקומות. בנוסף, יש ליצור הפרדה בין הכניסות לקומת המסחר / התצוגה והכניסה למגדל המשרדים.
- 14.6 תקן החניה למתחם הנ"ל יהיה כמפורט בנספח החניה המצ"ב, עפ"י התכליות והשימושים.  
בשימושים של תעשייה / משרדים תקן החניה יחושב מסה"כ השטחים העיקריים בלבד.  
בשימושים מסחר/תצוגה - תקן החניה יחושב מסה"כ השטחים העיקריים.  
(ראה נספח תנועה).
- 14.7 תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון מלא לתקן החניה בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לשימושים המבוקשים - הכל בגבולות המגרש בלבד.  
כל שינוי ו/או שימוש אחר מהיתר הבנייה המצוי בגדר השימושים המותרים בתכנית יהא חייב בעמידה ומלוי כל התנאים והדרישות הסטטוטוריות על פי דין, ותיקני החניה לכל השימושים יפתרו בגבולות המגרש בלבד.
- 14.8 גינון ופתוח: 20% משטח המגרש, במפלס אחד או יותר, ייועדו לגינון ופיתוח. הגינון יהיה ברצועה לאורך חזיתות המבנה באישור אגף גנים ונוף. תכנון משטח החניה על גג המבנה יהיה באישור אגף גנים ונוף.  
בסה"כ השטחים לגינון יחושבו גם שטחי ה"פאטיו" הפנימיים של המבנה.
- 14.9 במועדון, בקומה העליונה, יותרו התכליות הבאות; - חדרי הרצאות, חדרי ישיבות, משרדים, חדר כושר, קפיטריה וכד'. השטחים הנ"ל יחושבו כשטחי בניה עיקריים.
- 14.10 בתחום המגרש יוקם אלמנט אומנותי ע"ח היזם בתיאום עם אגף מהנדס העיר היועץ האומנותי של העירייה.
- 14.11 שטח אולם תצוגה מינימלי יהיה 130 מ"ר חלוקה סכמתית של אזורי המסחר והתצוגה מופיעה בנספח הבינוי.

15. גשר הולכי רגל:  
תותר בנית גשר הולכי רגל מקורה מעל רח' סחרוב בין פרויקט זה ל"קניון הזהב". הגשר ישמש למעבר הולכי רגל בלבד, לא יותרו בו תכליות מסחריות.  
15.1 גובה תחתית הגשר יהיה באישור מהנדס התחבורה והבטיחות.  
סידורי הבטיחות בחיבור הגשר בין שני הבניינים יהיו בהתאם לדרישות יועץ הבטיחות.  
15.2 תזוזה לא משמעותית של הגשר, לכיוון מזרח/מערב, בהתאם לאילוצים תכנוניים לא יהוו שינוי לת.ב.ע..

16. עיצוב אדריכלי - חומרי גמר:  
המבנה יצופה בחומרי גמר קשיחים כגון: אבן, פסיפס, קרמיקה, אלומיניום וכד' באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.  
16.1 השילוט יהיה משולב ארכיטקטוני במבנה עצמו או בגדרות, ויהווה יחידה תכנונית אחת. לא יותר שילוט מודבק על חזיתות או מותקן על גבי קונסטרוקציה פלדה מיקום סוג וגודל השילוט - יופיע במסמכי הבקשה להיתר.  
16.2 עיצוב הגשר בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.

17. נספח בינוי:  
נספח הבינוי המצ"ב הינו חלק ממסמכי התכנית.  
נספח הבינוי הינו מנחה - ומראה את כוונת המתכנן.  
שינויים לא משמעותיים בעקבות התכנון המפורט לא יהוו שינוי לת.ב.ע., ויהיו בסמכות הוועדה המקומית ובלבד שיעמדו במסגרת זכויות הבניה המותרים, גובה הבניין, קווי בניין, שטחי בניין וכד' המופיעים בת.ב.ע. זו.

18. תנאי להיתר:  
1. במסגרת הזכויות הקיימות - במידה ומערך השימושים ישתנה - תותאם טבלת החניה בהתאם, עפ"י התקן התקף בזמן השינוי ובאישור מהנדס העיר.  
2. אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי בהתאם למפורט.  
3. הקמת חברת אחזקה ע"י היזם אשר תנהל ותתחזק את המבנה, המערכות, שטחי החניה בבנין וכד'.

19. תנאי לאכלוס ו/או הוצאת תעודת גמר:  
הסדרת הצמתים סחרוב - אלעזר, סחרוב - כניסה לחניון הפרויקט והתקנת רמזורים. הרחבת רחוב סחרוב לדו מסלולי.

20. הפקעות:  
כל השטחים המיועדים, לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.

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

22. ביצוע:  
הפרויקט יבוצע ויושלם תוך 10 שנים מאישור התכנית.

קוי בנין	סה"כ שטח בניה	קומת חניה שטח שירות	מלאכה, (מוסך) וחניה מתחת לפני תכניסה הקובעת		תעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים מעל לפני תכניסה הקובעת		מסחר/תצוגה מעל לפני תכניסה הקובעת		מפלסים	תכסית ק.ק. 60%	שטח המגרש
			משני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
עפ"י תשריט	24.800		15.500:	1,500 מ"ר (מוסך) עפ"י רצ/17/2/1 בתוקף					- 6.00	10.765 מ"ר	17.943 דונם
			שטחים טכניים+מתקני שירות+חניה אופרטיבית + חניה+שטחי שירות + ממ"קים+חדרי מכוונות + מבואות; מעברים, מדרגות. מתוכם 1,200 מ"ר אחסנה. תכליות עפ"י רצ/17/2/1 בתוקף						7800 חניה+שטחי שירות + מבואות, מעברים, ומדרגות. + ממ"קים + חדרי מכוונות + מחסנים. תכליות עפ"י רצ/17/2/1 בתוקף		
	10.400						2900: מבואות מעברים ממ"קים מדרגות מתקני - שירות חדרים טכניים, מתוכם 500 מ"ר אחסנה	4000 מסחר 3000 תצוגה 500 מסעדות	+ 0.00		
	2.250				300: מבואות מעברים ממ"קים מדרגות מתקני - שירות חדרים טכניים, מתוכם 50 מ"ר אחסנה	1500 משרדים	450: מבואות מעברים ממ"קים מדרגות מתקני - שירות חדרים טכניים, מתוכם 200 מ"ר אחסנה		+ 3.50		
	2.500	2,500							+ 7.50 מפלס חניה		
	21,600				2600: מבואות מעברים ממ"קים מדרגות מתקני - שירות חדרים טכניים, מתוכם 300 מ"ר אחסנה	19.000 משרדים			11 קומות		
	830					580	250: מבואות מעברים ממ"קים מדרגות מתקני - שירות חדרים טכניים, מתוכם 50 מ"ר אחסנה		מועדון/ משרדים		
	200							200	חדרים / מתקנים טכניים על הגג		
	180							180	גשר הולכי	מעל רח' סתרוב עד ל"קניון הזהב" רח'	
			30.080						סה"כ עיקרי	סה"כ כללי	
62.760			32.680						סה"כ מישני		

הערות: שטחי השרות יהושבו עפ"י התקנות לחישוב שטחי בנייה.

טבלת שטחים מצב קיים:

קוי בנין	סה"כ שטח בניה	שטח שרות נוסף לחניה על ותת קרקעי	מלאכה, (מוסך) וחניה תת קרקעית		תעשייה, תעשיות עתירות ידע, משרדים		מסחר/תצוגה		מפלסים	תכסית ק.ק. 60%	שטח המגרש	
			מחסנים, שטחי שרות וטכניים	חניה, וחניה אופרטיבית	עיקרי	שרות על קרקעי	עיקרי	שרות על קרקעי				עיקרי על קרקעי
עפ"י תשריט			8,943 מ"ר	9,000 מ"ר	1,500 מ"ר (מוסך)					- 6.00	10.765 מ"ר	17.943 דונם
			17,943 מ"ר							- 3.00 סה"כ		
								8,971 מ"ר	10,766 מ"ר	+ 0.00 + 6.00 סה"כ		
						3,589 מ"ר	12,854 מ"ר			7 קומות סה"כ + מתקנים על הגג		
			14,000 מ"ר							סה"כ שטח שרות נוסף לחניה על קרקעית		
	69,623 מ"ר								סה"כ שטח בניה			



24. חתימות:

יזום התכנית:

<p><del>אלישג ו' 1199</del>          נכסים והשקעות בע"מ          ח"פ 9 - 159186 - 51</p>	<p>פעמי אורה          נכסים והשקעות בע"מ          ח.פ. 7 - 133454 - 51</p>	<p><del>רקח את נקש חניה</del>  <del>לנכסים בע"מ</del></p>	<p><del>נופר - חברה לנכסים</del>  <del>השקעות (1990) בע"מ</del>          ח"פ 0 - 1174 - 51</p>
--	--	---	--

<p><del>א. ציקרס (1988) נכסים</del>  <del>והשקעות בע"מ</del>          ח.פ. 6 - 133414 - 51</p>	<p>גודיניה השקעות          נכסים בע"מ          ח.פ. 4 - 133410 - 51</p>	<p><del>א. בקש - חברה להשקעות</del>  <del>ולנכסים בע"מ</del></p>
--	---	--

~~בירות יוקרה בע"מ~~

בעל הקרקע:

קודו גדלו  
 יזום ופיתוח בע"מ

מוחס מ. לייפרסדורף  
 אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

עורך הבקשה: