

עיריית ראשון-לציון
 מינהל לתיכנון הנדסי
 אגף תכנון בנין העיר
 03-12-1998
נתקבל
 מספר 984029

עיריית ראשון לציון
 מינהל לתיכנון הנדסי
 אגף תכנון בנין העיר
 אדריכליה

03-1-1999
 11/9/1/א

מרחב תכנון מקומי - ראש"צ
 תכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/11/9/1/ב
 המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 על תיקוניה, רצ/1/9
 רצ/1/1/11/9/א

תכנית לאחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' - רצ/11/9/1/ב המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 על תיקוניה, רצ/1/9/11/9/1/א

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המתחם בקו כחול כחה רצוף בתשריט (להלן התשריט) וכולל חלק מגוש 3928 חלקות: 133, 380, 381, 128, 130, 131, 132 ו- 127

3. בעלי הקרקע - אנאבן אינבסטמנט אינק, משולם לוינשטיין, אמות השקעות בע"מ ואחרים.
 חוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' רצ/11/9/1/ב נידונה
 ישיבה מס' 24273 מיום 22/11/98
 הוחלט ל
 מוזכר הועדה יושב ראש

4. יוזם התכנית - אנאבן אינבסטמנט אינק.

5. המתכנן - דובי אדריכלים ומהנדסים בע"מ מרחוב פריימן 20 ראש"צ. אדריכל פיין צילה מס' רשיון

6. שטח התכנית - 5763 מ"ר.

7. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות התכניות זלעיל במקרה של סתירה ביניהן תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

8. מטרת התכנית: 1. הגזלת זכויות בניה למסחרי בבנין הקיים, ע"י ניצול חללים קיימים בבנין כקומה מפולשת הגדרת שטחי שירות בבנין. תוספת זכויות למשרדים, ומסחרי קביעת מרכז חירות לבזק במרתף הבנין צירוף חלקות 128 ו- 127 בגוש 3928 לתכנית קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד חלוקת השטח ל-2 מגרשים לצורך הקצאת זכויות בין הבעלים הריסת מבנים קיימים כמסומן בתשריט.

משרד המבנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 אישור תכנית ל
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תחליט ביום 27.2.99 לאחר את התכנית
 קיד הינד ומעיה

9. רשימת מסמכי התכנית: 1. התכנית כוללת את המסמכים הבאים: 1. תקנון - 4 עמודים. 2. נספח חניה/סימון מתקני חניה. 3. תשריט. 4. נספח בינוי.

10. נספח בינוי: לתכנית זאת מצורף נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת. הבינוי המצויין בנספח הבינוי הוא רעיוני בלבד והוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר שינויים בתכנית הנ"ל בתנאי שסה"כ שטחי הבניה והחלוקה בין שטחי המשרדים והמסחר לא ישתנו וכן אף מספר קומות קוי בניין וכו'.

11. הוראות בניה: 1. כל הוראות הבניה בתכנית רצ/11/9/1/א שלא שונו בתכנית זו - נשארות בתוקף. 2. זכויות הבניה המותרות יהיו כמפורט בטבלה שלהלן - 3. גובה הבנין וקוי הבניה לפי נספח בינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. 4. חמרי הגמר יהיו קשיחים מתואמים לבנין הקיים בתיאום עם אדריכל העיר.

אשרה יפ מס' 4730
 11.3.99 א.מ. 2673

שטח המגרש לחישוב זכויות בניה 3253 מ"ר

טבלת זכויות בניה

טבלת זכויות בניה																	
פירוט שטחים עיקריים ב-כ"ר						פירוט שטחי שרות ב-כ"ר											
מסחרי			ק"מ			מבואות ומעליות		חניה		מבואות, שירותים, מקלטים		קומות					
ק"מ	תוספת מוצעת	שטח	ק"מ	תוספת מוצעת	שטח	מוצעת	קיים	ק"מ	מוצעת	קיים	מוצעת	קיים	ק"מ				
								62.00					440.00				
								130.00	3435.00	164.00			379.00				
								141.00	3343.00	172.00			387.00				
			61.95%	2015.65	576.05	1439.60	-199.00	808.00	35.00	139.00	10.00	25.00					
12.11%	394.00		23.68%	770.30	665.30	105.00	133.00	164.00	37.30	118.00	100.00	15.00					
10.14%	330.00	330.00					18.00	10.00			50.00		46.90				
7.13%	232.00	232.00					42.00	42.00			24.00		46.20				
208.52%	6783.30	6x3995.20 = 23971.20 6x1791.33 = 10747.98 = 4388.00					6x176.80 = 1060.80 = 460.70	6x42.00 = 252.00 = 312.00	6x24.00 = 144.00 6x16.32 = 97.92 = 96.00	6x16.00 = 96.00 = 96.00			6 קומות משרדים + 9.40 + 25.15				
237.90%	7739.30	2957.30	4782.00	85.63%	2785.95	1241.35	1544.60	455.70	972.00	376.30	902.00	6778.00	223.00	559.00	128.00	766.00	440.00
סה"כ ק"מ (מסחרי + משרדים) כ"ר						סה"כ ק"מ (מסחרי + משרדים) כ"ר						סה"כ ק"מ ע"פ הייב"ק					
תוספת מוצעת (מסחרי + משרדים) כ"ר						תוספת מוצעת (מסחרי + משרדים) כ"ר						תוספת מוצעת כ"ר					
סה"כ שטחים עיקריים בתכנית						סה"כ שטחי שרות בתכנית						סה"כ שטח שרות בתכנית					
10525.25 כ"ר (מסחרי + משרדים)						11605.00 כ"ר						3235% כ"ר					

12. חניה: תותר התקנת מתקני חנייה דו קומתיים בתחום קומת המרתף העליון הקיים כנדרש בתקן הארצי. עם סיום הבניין יותקנו 60 מתקני חניה כפולה לגובה שיופעלו ע"י היזם ועל חשבוננו. היזם מתחייב להתקין מתקנים אלו. החניות הכפולות במתקנים יהיו לשימוש רכב קבוע בחניון כגון מינויים חדשים. החוננים המזדמנים יופנו לחניות רגילות. (תנאי למתן טופס - 4 התקנת כל המתקנים הכפולים לחנייה). בהתקנת מתקנים מסודרת ליו"פ פוקס מדגם 23, A22, 21 או שוה ערן

טבלת נספח חנייה:

טבלת מאזן חנייה			
חנייה דרושה	תקן	כמות	שימוש
56	1:30 1:35 1:45	עד 500 500 - 2000 2000 +	מסחר
10	1:30	300	מסחר אולייר
153	1:40	6115	משרדים
81	1:20	1624	משרדים בשטח אולייר
300		10525	סה"כ

13. א. הוראות איכות הסביבה:

רשיונות עסק בתאום ובאישון אגף איכות הסביבה בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע תזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות. רשיונות עסק והשימושים בעסקים יתו באישון האגף לאיכות הסביבה ומהנזס העיר. לא יורשו שימושים מזהמים והמהווים מפגע סביבתי. לא יורשו שימושים כגון: שווארמה, פלפל, פיצוחים, ושאר שימושים מזהמים.

ב. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יתויבן לעמוד בתנאים הבאים:

- (1) ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- (2) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) - 1981 תשמ"ב. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדינת תומנים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- (3) פסולת - יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצינת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתכין הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתרו מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה: טפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר.
- (4) תומנים רעילים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפע ומיסכונים סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- (5) רעש - א. עמידה במפלסי רעש המותרים כדין. ב. לכל המערכות המכניות על הגג יותקן מתקן אקוסטי למניעת מטרדי רעש במפלסי הרעש המותרים כדין.
- (6) איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שתואר ועמידה בתקנים.
- (7) אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינת פונקציונלית ואסתטית.

14. הפקעה - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון כחוק.

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חבורת אחזקה על ידי היזם אשר תתחזק ותתפעל את השטחים הציבוריים כגון תחניון המצוי בקומת המרתף העליון בלבד.

- 16. היתרי בניה - תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית אחוד וחלוקה או תשריט חלוקה על פי חוק התכנון והבניה.
- 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת אלמנט אמנותי בתחום המגרש ע"י היזם בשווי של 3% (שלושה פרומיל) מערך הקרקע החדש
- 18. מועד ביצוע - התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 5 שנים.
- 19. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל ע"י הוועדה המקומית ויגבה כדין.
- 20. הוצאות - כל הוצאות עריכת התכנית לרבות תכנון, שמאות אדריכלים רישום, יועצים וכו', יחולו על היזם.
- תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 21. גיבון - על חלקות 381,380 וחלק מחלקה 127 שהופקעו ויופקעו עפ"י תכנית זו - יבוצע גיבון לרווחת הציבור על חשבון היזם. סה"כ שטח גינה כ- 1400 מ"ר.
- 22. איחוד וחלוקה - תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - תערך לאחר רישום תכנית האיחוד והחלוקה לפי רצ/11/9/1 הא' הכשרה תיום לרישום. ולאחר רישום הבית המשותף הבנוי תיום. במועד זה תערך טבלת איזון שתוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תניינות
 יזם התכנית

Handwritten signature

ד"ר אדריכלים ומהנדסים בע"מ
 רח' פריימן 20 דאמ"צ 75358
 טל' 03-9561997, פקס' 03-9561998

עורך התכנית

וועדה לתכנון ובניה

תאריך