

עיריית ראשון-לציון
 מינהל לתכנון הנדסי
 אגף תכנון בנייה העיר
 01-12-2002
נתקבל
 מספר

אגף תכנון
 אגף תכנון הנדסי
 אגף תכנון בנייה העיר

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/1/36/7/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/79, רצ/1/36/7/1, רצ/1/1 על תיקוניה

ועדה מיוזמת לבניה ראשון-לציון
 תכנית מפורטת מס' רצ/1/36/7/2
 ישיבה מס' _____
 הוחלט _____
 מוציאה החלטה _____

- 1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
- נפה : רחובות
- עיר : ראשון לציון
- גוש : 3934
- חלקות : 242, 243, 244 (34 לשעבר)

משרד הפנים
 מנהל מחוז מרכז-רמלה
 2002-08-05
נתקבל
 תיק מס' _____

- 2. שטח התכנית : 3.486 דונם. 5124 זושרה לפי מס' _____
- 3. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המנותחם בקו כחול בתשריט. 376 מיום 5.11.02
- 4. מסמכי התכנית : תקנון בן 3 עמודים + תשריט + נספח תנועה וחניה מחייב.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רצ/1/36/7/2
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 87 (א) לחוק. 21664
 יו"ר ועדה המחוזית

- 5. בעלי הקרקע : מרכז רוטשילד ראשון לציון בע"מ.
 רח' רוטשילד 45 ראשלי"צ. טל' : 9500765/7
- 6. יוזמי התכנית : שמואל וזוהר אולפינר
 רח' זיבוטינסקי 33 ראשלי"צ. טל' : 9653060
 רח' רוטשילד 45 ראשלי"צ. טל' : 9502194
- 7. עורך התכנית : "אנד" אדריכלות - שמואל בן-שחר מ.ר. 21664.
 רח' שמשון 3 ראשלי"צ. טל' : 9667620

- 8. מטרת התכנית : א. שינוי תכלית מחניה לשטחי משרדים ללא תוספת קומות וללא שינוי בקו הבנין המותרים.
 ב. העברת שטחים בין הקומות בבנין מבלי להגדיל את סה"כ השטחים המאושרים ע"פ התבי"ע בתוקף.
 ג. שינוי במספר מקומות החניה העודפים ע"פ התבי"ע בתוקף, שהיו מיועדים לשרות הציבור, מ-120 תאי חניה ל-30 תאי חניה. יתר החניות ישמשו למערך החניות הפרטי של הבנין.
 ה. קביעת בינוי, הוראות בניה וזכויות בניה.
 ו. קביעת קו בנין למדרגות חרום לרח' גרינבוים, מ-5 מ' ל-2.5 מ'.

9. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ותכנית רצ/1/36/7/1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

מצב קיים לפי רצ/ו/7/36

קו כבן	שטחי שרות			שטחים עיקריים			מס. קומות	גובה קומה	קומות	גוש
	% בניה	מ"ר	שימוש	% בניה	מ"ר	שימוש				
כמפורט בנספח הבינו	53.87%	1684.42	כמפורט בסעיף 9 (ד) בתקנות	47.92%	1498.62		1	3.5 מ'	מרתף תחתון	גוש מסחר
--	58.19%	1819.54	--	55.73%	1742.67	מסחר	1	6.0 מ'	קומת מרתף עליונה	
--	34.41%	1076.17	--	61.59%	1925.94	מסחר	1	6.0 מ'	קומת קרקע תחתונה (למפלס רוסעילד)	
--	40.61%	1270.00	--	37.56%	1174.48	מסחר	1	6.0 מ'	קומת קרקע עליונה (למפלס גרינבוים)	
	187.08%	5850.13		202.80%	6341.71				סה"כ גוש המסחר	
--	424.27%	13266.92	--	0.00%	0.00	חניה	6	3.0 מ'	חניה א'-ו'	
--			--			משרדים		4.0 מ'	קומת משרדים טיפוסית	גוש החניה
--			--			משרדים	4	4.0 מ'	סה"כ משרדים ז'-ט' גג סכני'	
	729.13%	22800.00		424%	13249.71		14		סה"כ	

מצב מוצע

קו כבן	שטחי שרות			שטחים עיקריים			מס. קומות	גובה קומה	קומות	גוש
	% בניה	מ"ר	שימוש	% בניה	מ"ר	שימוש				
כמפורט בנספח הבינו	53.87%	1684.42	כמפורט בסעיף 9 (ד) בתקנות	47.92%	1498.62		1	3.5 מ'	מרתף תחתון	גוש מסחר
--	58.19%	1819.54	--	55.73%	1742.67	מסחר	1	6.0 מ'	קומת מרתף עליונה	
--	34.41%	1076.17	--	61.59%	1925.94	מסחר	1	6.0 מ'	קומת קרקע תחתונה (למפלס רוסעילד)	
--	40.61%	1270.00	--	37.56%	1174.48	מסחר	1	6.0 מ'	קומת קרקע עליונה (למפלס גרינבוים)	
	187.08%	5850.13		202.80%	6341.71				סה"כ גוש המסחר	
--	424.27%	13266.92	--	0.00%	0.00	חניה	6	3.0 מ'	חניה א'-ו'	
--			--			משרדים		4.0 מ'	קומת משרדים טיפוסית	גוש המשרדים
--	117.78%	3682.95	--	220.91%	6908.00	משרדים	4	4.0 מ'	סה"כ משרדים+טכני ז'-ט' גג סכני'	
	729.13%	22800.00		424%	13249.71		14		סה"כ	

מצב קיים לפי היתר

קו כבן	שטחי שרות			שטחים עיקריים			מס. קומות	גובה קומה	קומות	גוש
	% בניה	מ"ר	שימוש	% בניה	מ"ר	שימוש				
כמפורט בנספח הבינו	53.87%	1684.42	כמפורט בסעיף 9 (ד) בתקנות	47.92%	1498.62		1	3.5 מ'	מרתף תחתון	גוש מסחר
--	58.19%	1819.54	--	55.73%	1742.67	מסחר	1	6.0 מ'	קומת מרתף עליונה	
--	34.41%	1076.17	--	61.59%	1925.94	מסחר	1	6.0 מ'	קומת קרקע תחתונה (למפלס רוסעילד)	
--	38.66%	1208.77	--	37.56%	1174.48	מסחר	1	6.0 מ'	קומת קרקע עליונה (למפלס גרינבוים)	
	185.13%	5788.90		202.80%	6341.71				סה"כ גוש המסחר	
--	372.93%	11661.69	--	50.43%	1576.92	חניה	6	3.0 מ'	חניה א'-ו'	
--	4.30%	134.37	--	38.87%	1215.37	משרדים		4.0 מ'	קומת משרדים טיפוסית	גוש המשרדים
--	39.08%	1222.10	--	116.60%	3646.11	משרדים	3	4.0 מ'	סה"כ משרדים ז'-ט' גג סכני'	
	597.14%	18672.69		369.83%	11564.74		14		סה"כ	

10. **זכויות הבניה** : ראה טבלת זכויות הבניה.
11. **קוי בנין** : מדרגות החרוס יבלטו 2.5 מ' מקו בנין דרומי.
12. **חניה** : עפ"י תקן חניה ארצי התשמ"ג - 1983, בתחום המגרש.
13. **בינוי** : א. נספח הבינוי, החתך והחזיתות המצורפים הינם עקרוניים בלבד.
ב. שינויים לא מהותיים בבינוי או בחתך ובחזיתות לא יהוו שינוי לתב"ע בתנאי שישמרו סה"כ זכויות ומגבלות הבניה המופיעות בתכנית זו.
14. **גימור וחזיתות** : גימור החזיתות ייעשה בחומרים קשיחים בלבד שיותאמו לחומרים הקיימים במבנה. החומרים והגוונים באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר הבניה.
15. **כיבוי אש** : תנאי למתן היתרי בניה יהיה מילוי הדרישות הבאות :
א. תוגדר רחבה לרכב כיבוי ברח' גרינבאום במידות 8x14 מ'.
ב. בשטחים הציבוריים יותקנו גלאים.
ג. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל השטחים.
16. **איכות הסביבה** : תנאי למתן היתרי בניה יהיה מילוי הדרישות הבאות :
א. מתן פתרונות למניעת רעש מהפעלת מתקנים הנדסיים החדשים, בהתחשב במוקדי רעש הקיימים בתחום הפרויקט.
ב. בדיקת ההשפעה של מוקדי רעש הקיימים על אגף המשרדים המתוכנן.
ג. פתרונות למניעת מטרדי הרעש מהפעלת ציוד בנייה.
ד. פתרונות למניעת זיהום אויר מתהליכי בנייה.
ה. פתרונות לסילוק פסולת בניין.
17. **היטל השבחה** : הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

18. **שלבי ביצוע** : 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

תכנון, אדריכלות, שיעור, ייעוץ
לינו ערים
האיטליאני
9667620

חתימת עורך התכנית

חתימת יוזמי התכנית

חתימת בעלי הקרקע

תאריך: 23.2.2000

1347