

מרחב תכנון מקומי - ראשלי"צ

תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/15/1/42

שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/15/1/ב'1

ולתכנית רצ/מק/15/51

תכנית הכוללת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוקתקנון

תאריך: 03/11/1996

17/11/1996

16/12/1996

10/01/1997

26/01/1997

12/03/1998

10/06/1998

15/06/1998

17/07/1998

26/07/1998

20/10/1998

23/10/1998

03/11/1998

14/12/1999

27/12/1999

13/01/2000

15/02/2000

24/02/2000

06/04/2000

29/05/2001

31/10/2001

29/11/2001

02/02/2003

04/02/2004

13/04/2004

26/04/2004

08/07/2004

21/10/2004

07/02/2005

21/11/2005

09/01/2006

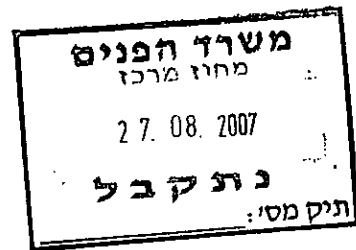
22/02/2006

27/06/2006

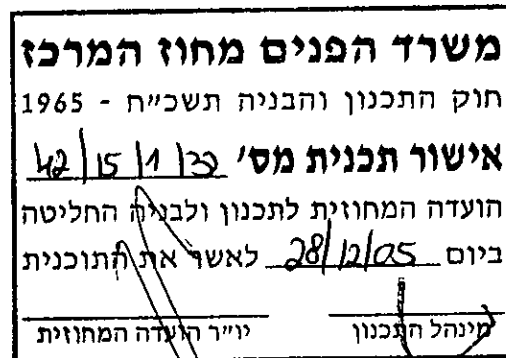
08/02/2007

17/04/2007

27/05/2007



נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 25.12.07  
מתכנתת המחוז  
תאריך 5.9.07



מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ

1. **המקום:**  
מחוז – המרכז  
נפה – רחובות  
ישוב – ראשון לציון  
מיקום – אזור התעשייה הישן, רח' דרך המכבים מס' 36, 38, 40.
2. **גושים וחלקות:**  
גוש 3942 חלקות: 25 ; 75 ; 74
3. **גבול התכנית:**  
כמסומן בקו כחול בתשריט
4. **שטח התכנית:**  
17,515 מ"ר
5. **בעלי הקרקע:**  
פארקסייד אינבסטמנט ס.א. ח.פ. 560012049  
רח' משה בקר 32 אזור תעשייה ישן ראשלי"צ  
יצחק יחיאל ת.ז. 406518, טלילה יחיאל ת.ז. 5821663, יחיאל יוסף ת.ז. 2279625  
רח' קלישר 30 ת"א
6. **יוזם התכנית:**  
פארק סייד אינבסטמנט ס.א. ח.פ. 560012049  
רח' משה בקר 32 אזור תעשייה ישן ראשלי"צ
7. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/15/1  
שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/15/1/ב'1 ולתכנית מס' רצ/מק/15/1
8. **עורך התכנית:**  
ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ  
בשיתוף אדרי' י. כנורי
9. **מסמכי התכנית:**  
תשריט בק.מ. 1:1250  
תקנון (12 עמודים)  
נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500, למעט מיקום איי-המשאבות ופתחי האוורור  
בתחנת התדלוק - שיהיה מחייב .

נספח תחבורתי מנחה (5 גליונות בק.מ. 500:1)

הערה: לנספח הבינוי ולנספח התחבורה:

(א) רוחב המדרכה מצפון למגרש ב' יהיה 2 מ' לפחות – מחייב .

(ב) רוחב המדרכה בחזית המבנה הפונה לרח' דרך המכבים יהיה בין 2.5-2 – מחייב .

#### 10. תחולת התכנית:

התכנית תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול.

#### 11. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מתעשייה, אזור תעשייה משולב ואזור לתעשייה ותחנת תדלוק – לאזור מיוחד בו יותרו שימושים למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ותחנת תדלוק דרגה א' .
- ב. קביעת תנאים למתן היתר בניה לרבות הצורך בתכנית איחוד וחלוקה .
- ג. במגרש מס' ב' בניה בקו בניין 0 - בחזית צידית ואחורית .
- ד. בנייה בקו בניין 0 - בין מגרש א' ל - ב', כולל במרתפים .
- ה. הרחבת רח' פלוטיצקי .
- ו. קו בנין לרח' המכבים 15 מ' עילי ותת-קרקעי .
- ז. הקטנת קו בניין קדמי לכוון רח' פלוטיצקי .
- ח. הקמת עמוד פירסום, גגון לתחנת הדלק ומיכלים תת קרקעיים - בקו בניין 0 - - לרח' פלוטיצקי .
- ט. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
- י. קביעת זיקות הנאה הדדיות למגרשים א' ו- ב' .
- יא. שינוי דרוג תחנת התדלוק – מדרג ג' לדרג א' .
- יב. הגדלת מס' הקומות ל- 19 ק' מעל ל- קומת מסחר כפולה, שתי קומות חניה וקומה מפולשת .
- יג. הגדלת זכויות בניה עיקריות ל- 232% .

#### 12. אזור מיוחד: (פסים סגול אפור):

- התכליות והשימושים יהיו: אולמות תצוגה, מסחר, שירותי אוכל, בתי קפה, מסעדות, גלריות, בילוי ובידור, תעשייה עתירת ידע, משרדים, תחנת תדלוק (עפ"י ת.ב.ע בתוקף והיתר בנייה קיים).
- א. זכויות ומגבלות בנייה עפ"י הטבלה.
  - ב. תותר בניית מרתפים ורמפות בקו בניין 0 - (למעט לרח' "דרך המכבים"), ובתנאי שיתאפשר מעבר תת קרקעיות לתשתיות. התכליות במרתפים יהיו: חניה, ומתקנים הנדסיים.
  - יש לוודא מיצוי תקן החניה בפרויקט ורק לאחר מכן להקצות שטחים למתקנים הנדסיים.
  - ג. תותר בניה בקו בניין 0 - בין מגרש מס' א' למגרש מס' ב', עד לגובה +13.50 בהסכמת הבעלים. מעל לגובה הנ"ל – עפ"י התשריט .

- ד. במפלס +13.50 (קומה מפולשת, גג קומת מסחר/משרדים), תותר הקמת מסעדה/בית קפה/גלריות לאומנות, אירועים, בילוי ובידור, גינון, פיסול סביבתי וכד' ו/או שימושים אנלוגיים באישור מהנדס העיר.
- ה. הריצוף יהיה קשיח צבעוני ומלווה בפיתוח – באישור אדר' העיר, הכל על-מנת ל"העשיר" את משטח הגג וליצור חזות נאה ואסתטית הן כלפי הסביבה והן ממבטי מגדל המשרדים עצמו.
- ה. חלק מהשטח בקומה המפולשת ישמש לצרכי ציבור- עפ"י פרוגרמה של הוועדה המקומית. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
- ז. גובה המבנה לא יעלה על 100 מ' מעל פני השטח ו-140.5 מ' מעל פני הים.
- ח. כל מגרש יחובר למערכת התשתיות העירוניות באופן עצמאי.
- ט. לאורך החזית הצפונית והמערבית של מגרש ב' תותר פתיחת פתחים: דלתות, חלונות, חלונות ראוה וכד'.
- י. בהסכמת בעלי הזכויות, תותר פתיחת כניסות בין הבניין שבמגרש א' לבין הבניין שבמגרש ב' באופן הדדי.

#### 12.1 שימושים מותרים:

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה ובדיני איכות הסביבה.
- ב. פגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים) או מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל על ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בעיריית ראש"צ.

#### 12.2 תחנת תדלוק:

- א. תחנת התדלוק תהיה עפ"י ת.ב.ע מס' רצ/מק/15/51 שבתוקף, בהתאם להיתר בנייה קיים, למעט דרוג התחנה אשר שונה מדרג ג' לדרג א' עפ"י ת.מ.א 18.
- ב. הגג מעל תחנת התדלוק, המיועד לחניון עילי, יהיה בעל עמידות אש למשך - 4 - שעות עפ"י תקן 931.
- תחנת התדלוק תשולב באופן אורגני ואסטטי במבנה שיתוכנן. תותר הקמת עמוד פירסום, גגון לתחנת הדלק ומיכלים תת קרקעיים בקו בניין 0- - לכיוון רח' פלוטיצקי.
- יותר המשך שימוש במיכלי הדלק התת-קרקעיים של תחנת התדלוק, עפ"י מיקומם ותיפקודם כיום. עם הרחבה בפועל של רח' פלוטיצקי, בתחום תוכנית זו, יש לאשרר מחדש את מיקום המיכלים התת-קרקעיים בהתאם להנחיות העירייה ורשויות התכנון.

**12.3 שפכים:**

- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. במסמכי הבקשה להיתר - יוקצב שטח המיועד למתקני קדם טיפול בשפכים. העסקים הנדרשים בקדם טיפול בשפכים ימוקמו בסמיכות לשטחים אלה.
- ה. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- ו. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

**12.4 חומרים מסוכנים:**

בתחום הפרויקט לא יותרו שימושים בחומרים מסוכנים ו/או רעילים.

**12.5 אנרגיה ואיכות אויר:**

יותר שימוש באנרגית חשמל, אנרגיה סולרית, סולר בתחנת התדלוק ובגנראטור חרום ובאנרגיות אחרות באישור אגף איכה"ס בעיריית ראשלי"צ.

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

**12.6 רעש:**

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלס הרעש המותרים בחוק.

שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ינקטו אמצעים למניעת רעש ורעידות מהפעלת ציוד של מערכות אוורור, קירור ומיזוג של המבנה.

**12.7 פסולת:**

- א. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
- ב. פסולת בניה ועפר ישונעו - ע"ח היזם - לאתר פסולת מוצקה המאושר ע"י עיריית ראש"צ. פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי.
- ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- ד. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.
- ה. פסולת "חומרים מסוכנים": יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה והנחיות הרשויות המוסמכות.

**12.8 חניון תת קרקעי:**

- בחניונים התת-קרקעיים תותקן מערכת אוורור מלאכותית, המופעלת באמצעות גלאי "CO". הגלאים יותקנו בשטח של 300-400 מ"ר כ"א ותבוצע מדידה רצופה. קריאות הגלאים יאגרו במאגר נתונים של בקרת אקלים בתחומי הפרויקט וישמרו במשך של שנה לפחות.
- תוגש תוכנית של מערכת אוורור מלאכותית לבדיקה ולאישור האגף לאיכות הסביבה ותברואה במקביל להגשת תכניות לקבלת היתרי הבנייה. התכנית תכלול, בין היתר, מיקום מוצאן של תעלות אוורור מהבניין ומהחניון התת-קרקעי.

**12.9 מגדל:**

- א. במגדל המשרדים ותעשיות עתירות ידע - יוקם/מו פיר/ים להעברת תעלות אוורור ומוצא שלהן יהיה מעל גג הבניין.
- ב. תותקן מעלית משא.
- ג. בכל קומה יוקם מרכז לאיסוף של הפסולת ובו יתבצע מיונה לכלי אצירה יעודים.
- ד. למגדל יותקנו לפחות שני חדרי מדרגות מוגנים. בכל אחד מחדרי המדרגות תותקן מערכת מפוחים מתאימה ליצירת "על לחץ" למניעת חדירת עשן בזמן שריפה. תכנון ייעשה על-ידי מהנדס מוסמך על-פי התקנים (מבנה מעל 50 מטרים) הקובעים.

**12.10 חצר משק:**

- בחצר המשק, המיועדת לפריקה וטעינה יוצבו כלים להקטנת נפח הפסולות: 18 מ"ר לדחסן, 12 מ"ר לעיבוד קרטון ונייר, ו-12 מ"ר לאחסון קרטון ונייר לפני ואחרי העיבוד. הפתרונות התכנוניים יוצגו במסמכי הבקשה להיתר.

**12.11 גנראטור :**

יותקן גנראטור חירוס בתחומי הפרויקט תוך נתינת פתרונות למניעת רעש, זיהום אוויר, אחסון דלק וכ"ו הפתרונות התכנוניים יוצגו במסמכי הבקשה להיתר.

**12.12 אנטנה :**

תותר הקמת אנטנות קליטת ושידור, על גג הבניין. המיקום, הגובה וכד' יופיעו במסמכי הבקשה להיתר. אנטנת השידור תעמוד בדרישות המשרד לאיכה"ס.

**12.13 גינון :**

הגינון, הפיתוח והנטיעות, בתחום הפרויקט יהוו 30% משטחי המגרשים א' +ב'. מירב הפיתוח והגינון יתרכזו בשתי החזיתות הראשיות.

**12.14 שילוט :**

שיטת השילוט – (מיקומו, צורתו וגודלו) יהווה חלק אינטגרלי מחזית הבניין וייכלל בתכנית הבקשה להיתר. לא יותר שילוט מודבק ע"ג חזיתות או תלוי ע"ג קונסטרוקציות פלדה. הכל באישור מהנדס העיר ועל פי חוקי העזר של העירייה.

**12.15 חומרי גמר :**

חומרי גמר וציפוי החזיתות יהיו קשיחים כגון : פסיפס, אבן, גרנוליט, קירות מסך, שיש וכד' לא יותר גמר טיח, הכל באישור מהנדס העיר.

**12.16 דרכי גישה ורחבות הערכות :**

תתוכנן דרך לרכב כבאות והצלה. בחלק מדרך הגישה יקבעו 2 רחבות הערכות בשתי חזיתות של המגדל במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המגדל. הרחבות יהיו בחזית רחוב הרצל ובפינה הדרום מזרחית של המגדל. כמו-כן, תתאפשר תנועת רכב כבאות סביב מבנה החנייה והמסחר.

**13. דרכים וחנייות:**

הדרכים המסומנות בתשריט יהיו דרכים ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט. תקן החנייה, יהיה על-פי השימושים בפועל ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, אולם לא פחות מהמוצע בנספח התחבורתי. תירשמנה זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים, לשימוש בחניונים התת-קרקעיים, לכלי רכב והולכי רגל.

14. **נספח בינוי מנחה:**  
 נספח הבינוי המנחה המצ"ב הינו חלק ממסמכי התכנית. הבינוי – כאמור, מנחה בלבד ומביע את כוונות התכנון, היזם רשאי להגיש בינוי שונה לאישור הוועדה המקומית ובלבד שיעמוד בכל התנאים והמגבלות של תכנית זו.  
 הנספח יהיה מחייב לגבי ההערות בסעיף 9'א' ו-9'ב'.
15. **נספח תחבורתי:**  
 הנספח התחבורתי המצ"ב הינו חלק ממסמכי מהתוכנית. שינויים לא משמעותיים בהסדרי התנועה, באישור מהנדס התנועה של העירייה, לא יהוו שינויים לת.ב.ע.זו.  
 הנספח יהיה מחייב לגבי ההערות בסעיף 9'א' ו-9'ב'.
16. **תשתיות:**  
 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.  
 התשתיות המיועדות לביטול – יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור אגף מנייב בעיריית ראש"צ - ע"י וע"ח הבעלים.
- (א) **מים:** אספקת המים העירונית תהיה בתחום בין 2-4 אטמוספירות. צריכת המים מעבר לנ"ל, עבור כיבוי-אש או עבור צרכים אחרים כולל המתקנים ההנדסיים (כגון מערכות הגברה) הנדרשים יבוצעו ע"י היזם, בתיאום ואישור מנהל תשתית ותחזוקה בעיריית ראש"צ.
- (ב) **ניקוז:** מי הגשם יתועלו, תת-קרקעית למערכת התיעול העירוני. תכנון רמפות ירידה למרתף יעשה באופן שיבטיח כי מי הנגר העילי של הכבישים הציבוריים לא ינוקזו למרתף.  
 ניקוז הרמפה והמרתפים מתחת לקו האדום של הכבישים יחובר אף הוא, באמצעות משאבות, לתיעול העירוני.
- (ג) **ביוב:** החיבור לביוב העירוני (מיקום, גובה, וכד') יתואם עם מנהל תשתית ותחזוקה בעיריית ראש"צ. לביוב העירוני יוזרמו אך ורק שפכים ביתיים, או שפכים שעברו טיפול מתאים בתוך המגרש עצמו. במידה וימוקמו מתקנים סניטאריים מתחת לרום קודקוד הביוב העירוני, ינוקז הביוב באמצעות מערכות שאיבה שתאושר ע"י מנהל תשתית ותחזוקה בעירייה ואשר תמוקם בתחום המגרש עצמו.
- (ד) **חשמל:** חדרי השנאה למבנה הנ"ל ימוקמו במרתף או בקומת הקרקע. היזם יוודא כניסה חופשית לעובדי חברת החשמל, לצורך טיפולים ותחזוקה שוטפת. בתכנית להיתר – יש לסמן אזור הגישה והפריקה, בסמוך לחדרי השנאים וכן לוודא אוורור החדר, הכל באישור חברת חשמל.
17. **חברת אחזקה:**  
 הפרויקט ינוהל ע"י חברת אחזקה, אשר תתחזק את רכוש המשותף כגון: גנון, חניונים, קווי מים, ביוב, חשמל, כלים לאצירת האשפה, מערכות מיזוג-אוויר וקירור, אוורור, גלאי "CO" וכד'.  
 היזם יפעיל את חברת האחזקה לתקופה של 10 שנים לפחות.



**18. זיקות הנאה:**

תירשמנה זיקות הנאה הדדיות בין מגרשים א' ו- ב' המאפשרות גישה הדדית לכל השטחים והמתקנים ההנדסיים המשותפים כגון: חניונים, שטחי-גינון, מעברים, רמפות עליה וירידה, אזורי פריקה וטעינה, איסוף אשפה, חדרי מכוונות משותפים וכד'.

**19. תנאים להיתר:**

1. תנאי להוצאת היתר לזכויות מעל 120% - חיבור בפועל של רח' פריימן לדרך מס' 44.
2. אישור הועדה המקומית לנספח ניקוז.
3. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח התואמת עקרונות הפיתוח עפ"י "תכנית - הצל".
4. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. אין לשנות את גובה המבנה ללא תיאום עם מינהל התעופה.
5. תנאי לקבלת היתר בניה - עריכת סקר בדיקת קרקע עפ"י הנחיות מנהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ, ואישור ע"י המשרד לאיכה"ס.
6. אישור המשרד לאיכה"ס, או מי מטעמו, לתכנון מתקן השנאים.
7. הכנת תכנית בינוי שתכלול בין היתר פתרונות ארכיטקטוניים לשילוב והסתרת מתקני מיזוג-אוויר, פתרונות לאגירת וסילוק אשפה, פתרונות לאוורור מרתפי החניה, פתרון עיצובי לדופן קומת החניה העילית במפלס +6.50 לחזית רח' פלוטיצקי וחומרי גמר באישור מהנדס העיר.
8. לעת קבלת היתר בניה יוצג אישור התקשרות עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מורשה.
9. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח בקרבת מיכלי דלק תת-קרקעיים יהיה - הנחיות למיגון לצורך מניעת פגיעה במיכלי הדלק - באישור היחידה הסביבתית.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה לרחוב פלוטיצקי ולצומת הרחובות פריימן/פלוטיצקי כולל רימזור.
11. אישור תכנית איחוד וחלוקה.
12. הגשת הבקשה להיתר ללשכת הבריאות נפתית בנפת רחובות בצרוף נספח סניטרי.
- בנספח יש לציין מערכת אספקת המים לתחנת תדלוק ולמבנה להבטיח הפרדה מוחלטת בין מערכות מים שונות והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים עבור עסקי מזון.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך הידרולוגי - סביבתי בהתאם לסעיף 12 בהוראות שינוי מס' 4 לתמ"א 18, לרבות האמור בסעיף 12.5 בהוראות התמ"א.

**20. תנאים לאכלוס**

1. סדרה בפועל של צומת פריימן - פלוטיצקי עפ"י תכנית הסדרי התנועה.
2. מסירה לשירותי הכבאות ראשלי"צ "תיק שטח / מבנה" שיכלול נוהלי חירום והתנהגות ופירוט כל סידורי הכבאות וההגנה נגד אש - בפרויקט.
3. הגשה של חו"ד סביבתית ערוכה עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעירייה.

**21. היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**22. שלבי ביצוע:**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

**23. טבלת זכויות:**

מצב קיים עפ"י רצ/15/1/ב'1

האזור	גודל מגרש מינימלי	% בניה מירבים		מספר הקומות וגובה המבנה הכולל	מרווחים	
		כללי	בקומה		חזית	צד
תעשייה	1000	120%	40%	3 קומות 14 מ'	4 או 0	5 אחורי
תעשייה משולב במסחר	עפ"י הקיים	120%	40%	3 קומות 13 מ'	4	5 כמסומן בתשריט
תעשייה ותחנת תדלוק	1000	120%	40%	3 קומות 14 מ'	4 או 0	5

מצב קיים עפ"י רצ/מק/51/15/1

קומה	יעוד	שטח בניה ב-%	% בניה שטח שירות	חזית מז'	חזית מע'	חזית דר'	חזית צפ'
מרתף				5.0	4.0	4.0	4.0
קרקע	תחנת דלק + משרדים	6.0%	גגונים				
	תעשייה	39.4%	10%				
		40%	10%				
א'		40%	10%				
ב'		40%	10%				
		120%	10%				

## מצב מוצע

קו בניין (מ')			קומות	סה"כ כללי במ"ר	תת קרקעי במ"ר	על קרקעי במ"ר/%		יעוד	מפלס	מגרש/ שטח בדונם	
אחורי	צידי	קדמי				שרות	עיקרי				
				22,000	11,000			מרתף	6.0-	א'  13.900	
-0-	-0-	15 לדרך המכבים -0- לרחי' פלוטיציקי	1 קומה גבוהה לתצוגה, מסחר + גלריה 2 מפלסי חניה + 19 קומות משרדים/תעשייה עתירת ידע + 2 ק' מרתף + חדרים טכניים על הגג		11,000			מרתף	3.0-		
	-6- או -0- למגרש מס' 2	15- לכוון רחוב הרצל, -0- מי לכוון רחוב פלוטיציקי -0- למגרש מס' 2					1,500	6,330	קומת כניסה גבוהה למסחר + גלריות		0.00+
								70 1,000 גגון	ת. תדלוק דרג א'		
					8,900		1,500	7400	סה"כ		
					11,500		11,500		מפלס חניה		+ 6.50
					9,000		9,000		מפלס חניה		+ 10.00
					2,500		(5) 500	(5) 2,000	גג מפותח		+ 13.50
קו בניין למגדל					28,700		=19X300 5,700	=19X1,210 23,000	משרדים, ת.ע.י.		19 קומות .
15	15 6-ו לכוון ב'	15							חדרים טכניים		גגות
					400		400				
				83,000	22,000	28,600	32,400		סה"כ		
-0-	-0-	-15-	1 ק' גבוהה לתצוגה, מסחר + גלריה + 2 קומות משרדים/ת.ע.י. + חדרים טכניים על הגג + 2 ק' מרתף .	600	600			מרתף	6.0-	ב'  1.075	
				600	600			מרתף	3.0-		
				1,060		150	750	קומת כניסה גבוהה למסחר + גלריה	000+		
						30	130				
				800		70	730	משרדים ת.ע.י.	6.50+		
				800		70	730	משרדים ת.ע.י.	10.00+		
			70		70		חדרים טכניים	13.50 (גג)			
				3930	1200	390	2,340			סה"כ	
				86,930	23200	28990	34,740			סה"כ לשני המגרשים	
				580.5%	155%	193.5%	232%				

## הערות:

- שינוי בגובה מפלסי הקומות לא יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.
- שינוי בחלוקת השטחים העיקריים ושטחי השרות במפלסים השונים, לא יהווה שינוי לתוכנית זו ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים ושטחי השרות בכל אחד מהמגרשים יהיה בהתאם לסה"כ המותר עפ"י הוראות התוכנית.
- גובה המבנה לא יעלה על 140.5 מ' מעל פי הים .
- תכסית קרקע פנויה תת קרקעת תהיה לפחות 20% מסך שטח שני המגרשים .
- תכסית קרקע פנויה עילית תהיה לפחות 30% מסך שטח שני המגרשים .
- 300 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שרות יוקצו כשטח לצורכי ציבור, בהתאם לטבלה דלעיל .

חתימות: 24

~~PARKSIDE  
INVESTMENTS  
S.A.~~

בעלים

~~PARKSIDE  
INVESTMENTS  
S.A.~~

יזם התכנית

~~מוסט מ. ג. ליבסדורף  
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ~~

עורך התכנית