

4003996

תכנית מס': מס' /2013- הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 8/1
 מיום 19/6/1986

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

שינוי תכנית מתאר מס' ממ/2013 - בית ד' פקודת הועדה יושב ראש הועדה

שינוי לתכניות ממ/1420, ממ/2006

עפ"י הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, שינוי לתכנית מתאר מקומית

מס' ממ/1420 - בית דגן.

25.4.88

א. תאור המקום : מחוז : המרכז
 נפה : רמלה
 מועצה מקומית : בית דגן
 חלקי גושים : 6075, 6098, 6100, 6101, 6102
 רחובות : רמז

ב. גבול התכנית ותכולתה

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק כלתי נפרד ממנה.

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ג. שטח התכנית : 51.4 דונם.

שטח 52.2

שטח 52.2

ד. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

מאגן ארבעה מא/2013

ה. יוזם התכנית

המועצה המקומית בית דגן וחכ

20.1.88
 5555

ו. מחבר התכנית : א. יסקי ושות' אדריכלים בע"מ, רח' מוזיר 9 ת"א, ט"ו : 451261

ז. מטרת התכנית : 1. שינוי שטח מרכז עסקים ושטח צבורי פתוח לשטח למרכז עסקים (פארק משרדים), שטח צבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך שרות.

2. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר במרכז עסקים - פארק משרדים).

ח. כפיפות לתכנית המתאר

הוראות תכנית המתאר ממ/1420 חלות כאופן כללי על תכנית זו אולם, באם הוראות תכנית זו סותרות את התכנית ממ/1420, מחייבות הוראות תכנית זו.

ט. היתר בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכניה בינוי המצורפת לתשריט, ובתנאים הבאים:

1. תוגשנה מפות לצרכי רישום.
2. היתרי בניה ינתנו עפ"י שלכי בצוע ובהתאמה לזוכניות פתוח המשלימות את תכנית הבינוי.
3. גמר טפול וקבלת היתר לשלב א' יעשו תוך שנה מיום אישור תכנית זו.
4. התחלת ביצוע שלב א' יחל תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.
5. תחילת בנית השלב האחרון יהיה תוך חמש שנים מיום תחילת בצוע שלב א'.
6. שלב א' יכלול בצוע כל כביש השרות, העתקת התעול העירוני החוצה את שטח התכנית לתוואי כביש השרות, לרכות קירות מגן, מעבירי מים והסדרת הניקוז בכל שטח התכנית.
7. בכל שטח בניה יכלל חלק יחסי מקביל בפיתוח השטח הצבורי כגון קירות מגן, כיוב, תאורה וגינון.
8. היזם יקים חכרת תחזוקה וניהול אשר תתחזק ותנהל את כל הפרוייקט. היזם ידאג שכל המשתמשים בפרוייקט יחזמו על חוזה עם חכרת הניהול.
9. מגון אקוסטי למכנים יעשה בהתאם לנספח המצורף.
10. הוראות בניה בהתאם ללוח המצורף.

י. בינוי : תכנית הבינוי בתשריט מראה מגמה כללית כלכד. שינויים בבינוי שאינם משנים מהותית אופי הבנין, גובהו, חריגו: מקוי הבנין וסה"כ השטח המבונה, כפי שסומנו בתכנית הבינוי ניתנים לאשור ע"י הועדה המקומית ולא יחשבו כסטיה מהתכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

יא. פנויים : מבקשי ההיתרים כתחום התכנית יהיו אחראים להסדרת הפנויים כאופן שיבוצעו הדדית ובו זמנית הן בתחום מרכז העסקים והן בתחום השטח הצבורי.

יכ. חיבור לתשתית : חיבור המכנים בשטח התכנית לכיוב, ניקוז, תעול, אספיקת מים ודרכים (קיימות ומאושרות) יהיו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או משרד הבריאות.

י.ג. תנועה וחניה : 1. מספר מקומות החניה כתחום התכנית יהיה כהתאם לתקן החניה, לפי תקנות התכנון והכניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983).

2. פתוח החניה, על פני הקרקע ו/או במרחפי הכנין, יעשה במקביל להקמת המכנים, כהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית ומשרד התחבורה.

3. היתרי בניה ינתנו בכפוף לאישור משרד התחבורה לחניה ולהסדרי צמתי דרכי הגישה לפרויקט בכביש 412 ורח' רמז

י.ד. כצוע התכנית : 1. תאריך משוער וכצוע התכנית - 10 שנים.

2. שינויים בתשריט המדידה, לצורך חלוקה ורישום התכנית, בשיעור של עד 5% לא ייחשבו כ"סטיה מתכנית" עפ"י הוראות סעיף 139 לחוק.

3. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש נהסכמת בעלים וירשמו לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק. עם רישום האחוד וחלוקה כנ"ל ירשמו השטחים הצבורינט בשם הרשות המקומית.

ה ל ו ת ה ר ר א ת ה כ נ י ה

1	2	3	4	5	6	7	8	9
האזור	צבע האזור	מינימום שטח מגורש שטח מ"ר	מספר המומות	תכנית המקרקע	סה"כ שטח בניה כולל מדרגות	קווי בנין מינימליים	הקלות ו/או תנאים מיוחדים	ה ע ר ר ת
מרכז עסקים	אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה	32,000	3+ מרתף לשרותי הבנין והתכנית שרותים על הגג	10,000 מ"ר	24,000 מ"ר	לפי ההשריט	א. בנוסף לשטרדים תותר בבנין הקמת שרותים לעובדים כגון מסעדה, בית-קפה, הספקה וציוד וכך שטחי תצוגה לעובדים ומקורים	בחישוב השטחים הבנויים לפי עמודה 6, לא יכללו שטחי המרתפים המיועדים לחניה, החסנה ושירותי הבית. כמו-כן לא יכללו השטחים על הגג המפורטים בעמודה 8.
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחמם בירוק כהה.						ב. על הגג תורשה הקמת מתקנים טכניים לאגירת מים, למזג אוויר, סכונות וכן מבנים שירותי את רווחת העובדים; באשור הועדה המקומית. סה"כ השטח המכונה לא יעלה על 50% משטח הגג.	
שטח צבירי פתוח	ירוק						שטח מיועד לגינון, מגרשי ספורט, לרווחת העובדים ותגיה מוצלת כולל סככות חניה.	
							שטח מיועד לגינון, טיילת וניקוז. כל בניה אסורה בו. לא יותר מעבר רכב מיד לא יותר רכב 412 ומתחב 101	

7.7.1986 : תאריך

: חתימות
היוזם:

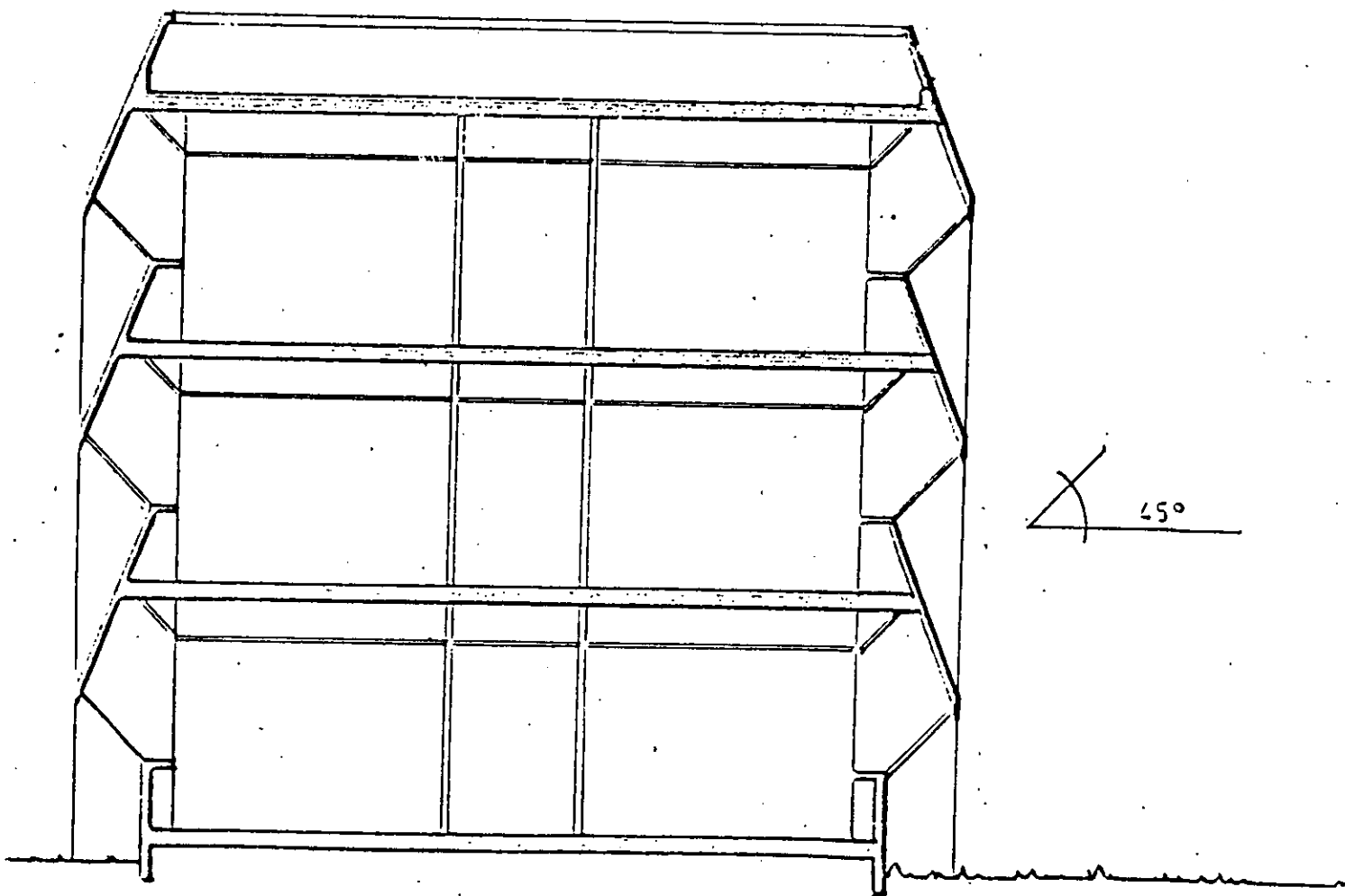
כלל תהול (נאמנות) בע"מ

בעל הנכס:

א. יסקי ושותף ארריכלים
מחברת יסקי ושותף ארריכלים
רח' מנחם פורט 9 תל אביב 451261

חותמות הועדה:

1. התרי הבניה לבנין הנשרדים ינתנו לפי תכנון אקוסטי המבטיח ששוצא הרעש בתוך הבנין לא תעלה על 55 דציבל (A).
2. פרטי בנין המשרדים יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן:
 - א. קירות חוץ - קירות חוץ יהיו קירות בלוקים 20 ס"מ עם טיח אשני הצדדים או פחרון שווה ערך מבחינה אקוסטית אשר יתן בידוד כולל של 50 - 47 דציבל.
 - ב. חלונות - חלונות יהיו חלונות עם בידוד אקוסטי של 35 - 30 דציבל (A) באמצע. חלונות אלה יהיו בעלי מטיחות אקוסטיות ובוהה ומאזוטי פרזול אשר יעמדו אף הם בדרישות הבידוד כך ששוצא הרעש בבנין לא תעלה על 55 דציבל (A).
3. חקרות - חקרות הבנין יהיו אלאות או חקרות צלוח פסה"כ הבידוד האקוסטי שלהן יהיה שווה ערך ל-50 דציבל לפחות. שיפור התנאים האקוסטיים בתוך המבנה יהיה ע"י השימוש בהצללה אקוסטית לפי שתוכננה. זו מהווה הפחתה של הרעש היות שזוהי החלונות מושבת לזווית 45 מעלות.
4. ציוד מניזון האוויר באם יושמד על נג המבנה ויצריך חדירות, יותיבו החדירות ומאכה הונה אקוסטית מתאימה אשר לאחפזע בבידוד הכולל של הבנין.
5. התכנון האקוסטי יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנון הכולל של הבנין. הברת כלל מודעת לעובדה כי מדובר בשטח בו קיימים רעשי מאוסים וברו לא ההיינה לה תביעות שהן בנין רעשי מאוסים ותשפעותיהן על הבנין.



חתך מבנה עקרוני (עם הצללה אקוסטית) 1:100