

6804/93

אגף תכנון והנדסה  
 יחידת תכנון

05-04-1993

מספר 901/93

תכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מרחב תכנון מקומי - ראשל"צ

תכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/2/40/ב'  
 המהווה שינוי לתוכניות מתאר רצ/1/1 (ע"ל תיקוניה)  
 למתאר רצ/2000 (בהפקדה) למפורטת רצ/2/40/  
 ולמתאר רצ/45/1 (בהפקדה)

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה מחול'ת  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

2/2/40/3  
 10.3.93  
 [Signatures]

משרד התכנון והנדסה  
 תוקף התכנון: חמשה חודשים - 1960

2/2/40/30

10.3.93

[Signatures]

תאריך: 3.12.91

מחוז: המרכז  
נפה: רחובות  
מקום: ראשון לציון

תוכנית זו תקרא תוכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/2/40/ב'  
המהווה שינוי לתוכניות: מתאר רצ/1/1, (על תיקוניה), למתאר  
רצ/2000 (בהפקדה) למפורטת רצ 2/40, ולמתאר רצ/1/45 שבהפקדה.

שם התוכנית:

גוש 3935 חלקות: 4 (חלק), 5, 6 (חלק) 46 (חלק) 51; 52; 98; 112;  
113 (חלק), 114 (חלק) 115 (חלק) 116, 117, 118, 119, 120 (חלק)

גושים וחלקות:

גוש 3934 חלקות: 25 (חלק)

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט

גבול התוכנית:

כ- 27.6 דונם.

שטח התוכנית:

תשריט בק.מ. 1;500

מסמכי התוכנית:

נספח בינוי וחתכים בק.מ. 1;500

תקנון

נספחי תחבורה כדלקמן:

נספח מס' 1 - תוכנית 119-04/11 של "דגש הנדסה" באישור משרד  
התחבורה.

נספח מס' 2 - תוכנית 119-04/12 של "דגש הנדסה" באישור משרד  
התחבורה.

שונים

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשל"צ

היזם:

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
בשיתוף אדריכל י. כנורי

עורך התוכנית:

- א. שינוי יעוד מתעשייה, מבני צבור וש.צ.פ - למרכז עירוני אזרחי,  
(מסחר, דיור מוגן, משרדים, אולמות וכד') ודרך.
- ב. שמור בנינים היסטוריים שיפוצם ושיחזורם לשימושים הנ"ל.
- ג. הרחבת דרכים, הסדרת מערכת תחבורה וחניה.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ה. פינוי מטרדים ושפור חזות מרכז העיר.

מטרת התוכנית:

/...

ו. אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ז. קביעת אפשרות לבניית מרתף, חניה, מחסנים, חדרי מכונות מקלטים וכד' בקו בנין 0-0.

ח. קביעת אפשרות לבניית מרתפים, מנהרות ומעברים מתחת לזכות הדרך.

יחס לתוכניות אחרות: במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכניות אחרות החלות על השטח הנ"ל - יהיו הוראות תוכנית זו עדיפות.

נספח בינוי וחתכים: נספח הבינוי הינו רעיוני ומהווה איור למגמות התכנון. שינויים לא משמעותיים בבינוי יהיו מותרים - באישור הועדה המקומית - ובלבד שישמרו סה"כ הזכויות ההוראות וההגבלות לבניה המוקנות בתוכנית זו.

נספחי תחבורה: א. התשתית התחבורתית תבוצע בהתאם לנספחי התחבורה המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. שלבי הביצוע יהיו כדלקמן:

שלב	ת א ו ר	ביצוע התשתית המתחייבת
א	פרויקט היקב (מגרשים 1א + 2א)	1. הרחבת הכרמל קטע זד"ל - להרצל 2. הרחבה ושיפור צומת הכרמל - הרצל. לרבות שינויים ועדכונים נדרשים במערכת הרמזור.
		3. הרחבה ושיפור צומת הכרמל - אחד העם. לרבות שינויים ועדכונים נדרשים במערכת הרמזור
		4. ביצוע רמפות גישה לפרויקט.
		5. הכנת מעבר לחניון התת קרקעי של זד"ל.
		6. הכנת מעבר תת קרקעי להולכי רגל תחת רח' הכרמל.
ב	פרויקט גן העיר (מגרשים 3א + 4א)	1. שיפור צומת הרצל - הבנים. 2. ביצוע רמפת כניסה מהכרמל. 3. ביצוע רמפת יציאה להרצל.

ג. כתנאי למתן היתר בניה לכל שלב ושלב, יוגשו תכניות מפורטות

להרחבת צמתים כניסות רמזורים וכ"ד באישור משרד התחבורה.

ביצוע התוכנית בפועל יהיה תנאי למתן תעודת גמר.

ד. שינויים בנספחי התחבורה, באישור הועדה המקומית ומשרד

התחבורה לא יהיו לתוכנית זו.

/...

ה. תקן חניה: החניה תחושב לפי תקנות התכנון והבניה התקנת  
מקומות חניה התשמ"ג 1983.  
ו. פרויקט "היקב" בתחום הקו הכחול יספק כ- 100 חניה מעל לתקן  
התקף בעת הוצאת היתרי הבניה - הכל באופן יחסי עפ"י השטחים  
הניבנים בפועל בכל שלב ושלב.

1. יעודים, תכליות ושימושים

1.1 מגרש מס' 1א': יעוד: מרכז עירוני אזרחי (צבוע פסים חום כתום)  
שימושים: השימושים המותרים הינם שימור ושיחזור מבנים קיימים,  
מסעדה, מסחר, אולמות תצוגה, תערוכות, מוזאונים וכד',  
משרדים, ככר כניסה מרכזית, ביתן כניסה, דרך שרות  
פנימית, חניה שמושי היקב השונים ושרותים נילווים.  
בנינים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.  
שימושי יקב: המיבנים והשטחים המיועדים עתה לשימושי היקב יפוננו,  
ישוחזרו וישופצו - השימושים החדשים יהיו  
שימושים דומים או אנלוגיים לשימושים המותרים - הכל  
באישור הועדה המקומית.  
חניה: פתרון החניה למגרש הנ"ל ינתן בחניון התת-קרקעי של  
מגרש מס' 2א'. בהתאם לנספח החניה.  
טעינה ופריקה: הטעינה והפריקה לכל השימושים של המגרש הנ"ל יהיו  
מתחום היקב.  
זיקת הנאה: באזור רחבת הכניסה הראשית (כמסומן בתשריט) תנתן זיקת  
הנאה לציבור - על-מנת לאפשר גישה הולכי רגל במעבר התת  
קרקעי  
זכויות ומגבלות בניה: בהתאם לטבלה

1.2 מגרש מס' 2א': יעוד: מרכז עירוני אזרחי (צבוע פסים חום כתום).  
שימושים: מסחר, דיור מוגן, משרדים, רחבת כניסה, חניה,  
כביש גישה ושרותים נילווים. מבנה הדיור המוגן יתוכנן  
בהתאם לקריטריונים של המוסדות המוסמכים ויקבל את  
אישורם.  
בנינים להריסה - בהתאם למסומן בתשריט.  
חניה: חניון תת קרקעי, המתחבר מתחת לרח' כרמל, עם חניון  
זד"ל (ת.ב.ע. רצ 45/1). החניה במגרש 2א' תהיה חניה

/...

פרטית ותשמש את כל דרישות החניה של המגרשים:

1'א+2'א+3'א'. שטחי החניה במגרש הנ"ל יהוו יחידה אחת - כאשר קיימת הפרדה בין החניות לדיור מוגן לבין החניות לכל שאר השימושים, בהתאם לנספח החניה.

טעינה ופריקה: תובטח גישה לטעינה ופריקה לכל השימושים הנ"ל מתחום

היקב התעשייתי הקיים בהתאם לנספח התחבורה.

זיקת הנאה: יש לאפשר זיקת הנאה לציבור מהאזור המסחרי (הקדמי)

לאזור הדיור המוגן (האחורי) הן לרכב והן להולכי רגל.

זכויות ומגבלות בניה: בהתאם לטבלה.

איכות הסביבה: לא יוצא היתר למבנה המגורים (דיור מוגן) אלא לאחר

תאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי ההשפעות

הצפויות מתחום היקב. בכל מקרה, התכנון המפורט יבטיח

שלא תהיה שום חשיפה למפגעים סביבתיים מאזור היקב.

### 1.3 מגרש מס' 3א: יעוד: מרכז עירוני אזרחי (צבוע פסים חום כתום)

שימושים: השימושים המותרים הנם שימור ושיחזור מיבנים קיימים,

מסעדה, מסחר, חניה תת קרקעית ושירותים נילווים.

מבנה להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

חניה: פתרון החניה ליעודים הנ"ל ינתן בחניון תת קרקעי של

מגרש מס' 2א', בהתאם לנספח החניה.

זיקת הנאה: רמפת הגישה לחניון התת קרקעי תירשם עם זיקת הנאה

לצבור - על מנת לאפשר לצבור גישה לחניון התת-קרקעי

של מגרש 4א'.

מיבנים: על המגרש הנ"ל ניתן יהיה להקים -2- מיבנים, אחד קיים

-לשמור ושני - מבנה חדש.

זכויות ומגבלות בניה: בהתאם לטבלה.

### 1.4 מגרש מס' 4א: יעוד: מרכז עירוני אזרחי (צבוע פסים חום כתום)

שימושים: ככר מרכזית, מסחר, משרדים, מסעדות, אולמות, חניה,

מתקנים הנדסיים ושרותים נילווים, עבודות פתוח, גנון

ורהוט רחוב.

חניה: חניון תת קרקעי של -3- קומות, עם קשר לחניון תת קרקעי

של בנין העירייה (רצ 45/1). ומעבר הולכי רגל תת קרקעי

למגרש מס' 1א'.

החניון יענה על דרישות החניה של השימושים במגרש מס' 4א', ויהווה השלמת חניה ורזרבה לדרישות החניה של שאר המגרשים, בהתאם לנספח החניה.

זכויות ומגבלות בניה: בהתאם לטבלה

1.5 רח' הכרמל:

מתחת לזכות הדרך של הכרמל תותר בנית מרתפי חניה, מעברים להולכי רגל, מנהרות וכד', באישור מהנדס העיר.

1.6 מסחר

שימושים מותרים באזור מסחרי, או שימושים אנלוגיים באישור הועדה המקומית הנם במצוין ברשימה, פרט לתעשית מזון - כפוף לדרישות ואישור אגף איכות הסביבה. לדרישות ואישור אגף איכות הסביבה.

שימושים מותרים: הלבשה, הנעלה, אופנה, בדים, גלנטריה וסידקית.

תמרוקים, קוסמטיקה, מספרות ובתי מרקחת.

תכשיטים, שעונים, מטבעות ובולים.

טבק, פרחים ועיתונים.

מכשירי חשמל, אלקטרוניקה, תאורה, תקליטים וכלי נגינה.

אביזרים לבית ודקורציה, שטיחים, וילונות ורהוט.

אופטיקה, צילום, צעצועים, מזכרות ומתנות.

ספרים, מוצרי נייר וכתיבה, הדפסות, תמונות, מיסגרות,

דברי אומנות.

בתי קפה, מסעדות (כל המטבחים יצוידו במערכת למניעת

זהום אויר בארובה עם איורור מכני בעורף הבנינים ומעל

הגגות).

סניפי בנקים, משרדי תיירות ולשכת מודיעין לתיירות.

2. פתוח: עבודות הפתוח בתחום התוכניות יבוצעו על סמך תוכניות פתוח מפורטות מתואמות

ומאושרות ע"י מחלקת מהנדס העיר. אין לפגוע בעצים מוגנים, בדקלים או בעצים

אחרים ללא אישור מהנדס העיר או באי-כוחו. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום

התוכנית הינו - חתימת הסכם פתוח בין היזם לועדה המקומית, לגבי אותו מתחם,

המבטיח ומסדיר ביצוע הפתוח ברמה נאותה.

3. אחוזי בניה: בתחום התוכנית, השטחים של כל המפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובע

המיועדים לחניה, מחסנים טכניים. חדרי מכוניות, מקלטים, רשאים להבנות

/...

בקו בנין -0- ולא יכללו ב- % הבניה, כמו כן לא יכללו ב- % הבניה פרגולות, קולונדות למיניהן, מעברים בלתי מקורים עפ"י רצ/2000, וגלריות עד מכס' של 5% משטח סה"כ המבנה המותר. לשטחים הנ"ל - ינתן במידת הצורך, פתרון חניה לפי התקן - במסגרת היתר הבניה.

4. תשתיות: כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל התשתיות הקיימות כולל האנדרטה ברח' כרמל יעותקו במידת הצורך, בהתאם לתוכניות תשתיות מפורטות, בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר, ובכפוף לחתימת הסכם פתוח.

5. איכות הסביבה

א. בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטת של מזהמים מכל מקור שהוא - לאויר לקרקע ולמים.

ג. טרם הוצאת היתרי בניה יוכן מסמך סביבתי לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך יציג מידע ופתרונות כנ"ל בנושאים הבאים:

1. מערכות תשתית:

מתקנים הנדסיים:

יינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים ושטחים לתפעול המבנים חדרי מכונות לסוגיהם השונים: מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה ודלקים המוצעים לשימוש), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אורור ומיזוג אויר וכיוב'.  
כיוב:

1. תוכנית של מערכת שפכים סניטריים.

2. אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.

3. מידע על מערכת השפכים העירונית.

נתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים.

4. פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.

5. מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תוכנית סניטרית.

/...

2. פסולת:

- א. פסולת מוצקה: אומדן והערכה של כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא. כמויות חזויות לאשפה ביתית ולפסולת ברת-מחזור יוצגו בנפרד.
- ב. פסולת רעילה: פסולת רעילה חטופל בנפרד. מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות. הפירוט יכלול: דחסנים מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכו'.
- ד. מיקום המתקנים המרכזיים לפרויקט יסומן על גבי התוכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
- ה. יפורטו הנוהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנ"ל.
- ו. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת רעילה.
- ז. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

איכות אויר

תוכן חוות דעת ע"י יועץ מקצועי מוסמך שתתווסף לנושאים הבאים:

- א. מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסים ומערכות התשתית.
- ב. פליטת גזים וחלקיקים מחניונים ומשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
- ג. מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר וריחות שמקורם בעסקים ובפעילויות כגון: עסקי מזון, בישול וצלייה.
- ד. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר פליטת גזים וחלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.

רעש

הערכת מפלסי רשת חזותיים תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתיחס לנושאים הבאים:

רעש תחבורה

יכלול את כל מקורות הרעש כדלקמן:

- א. תנועת כלי רכב לסוגיהם השונים בצירי הגישה לפרויקט ובנקודות הכניסה והיציאה של כלי הרכב אל הפרויקט וממנו.

/...



ב. שטחי חניה פתוחים ושטחים מקורים, עיליים ותת קרקעיים.  
ג. שטחי פריקה טעינה ואחסנה, וכל שטח שיש בו תנועת רכב תפעולי.

#### רעש ממתקנים הנדסיים

יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול המערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.

#### רעש פעילות ואירועים

תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות רעש: בשטחי ארועים ושמחות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.  
יוצגו מפלסי רעש בשטחים הציבוריים הפתוחים שאינם מבוניים.  
הערכת מפלסי הרעש לכל המקורות תיעשה לשעות שיא ליום וללילה, ימי חול ומועד.

#### פריקה טעינה ואחסנה

יפורט השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבוניים ובשטחים פתוחים.  
יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרויקט.  
יוצגו נוהלי טיפול והפעלה לגבי השטחים הנ"ל המצויים בתחום היקב והסמוכים למבנה המיועד לדיור מוגן.

#### תפעול ואחזקה

א. יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה או התארגנות אחרת - להבטחת תפעול תקין רמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.  
ב. יפורט נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

#### מסקנות ומימצאים

המסקנות והמימצאים בנושאים השונים ירוכזו ויציגו את מכלול הדרישות וההמלצות בדבר האמצעים והפתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות הסביבה.  
רמה נאותה של איכות הסביבה תוגדר בהתאם להוראות ודינים בנושא איכות הסביבה ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

/...

9 מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התוכנית

יפורטו העבודות והפעלות הציוד העשויים לגרום למפגעים סביבתיים בעת העבודה. ויפורטו התנאים והאמצעים למניעתם.

10 שימוש והפעלה

לא יותרו שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה. בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

1. חברת אחזקה: תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את המערכות השונות, החניונים, השטחים המגוננים וכיוב'. (8)

/...

טבלת זכויות בניה (מדידה גרפית):

מס' מגרש	שטח בדי	שטח מיבנים קיימים לשמור	סה"כ בניה מותרת	סה"כ % בניה מותרים	סה"כ קומות או ממפלס הכניסה הקובע	קרי בנין מינימליים קדמי	אחורי	צידי
		מרכז מבקרים 2400	2400		לפי קיים			
א'1	4.8	משרדים 930	1750	108%	H = 31.60 כולל פיר המעליח	0	0	0
		יצור ואיחסון 800	1000		לפי קיים			
		מסחר 4500	17,000 + 4500 = 23,000		H = 9	0/10	3	0
א'2	9.5	דיר מוגן 12,500	חניון	180%	9 קומות (144 יח"ד)	10	5	10
א'3	0.825	פינתי 425	400 + 425 = 825	100%	2 קומות	0	0	0
א'4	4.6	פיאצה 1470	2850 + 1470 = 4320	62%	3 קומות מעל מפלס הככר + קולונדה של 3מ' לכוון רח' הרצל.	0	0	0
		מאורך 1380	7,000 + 1380 = 8380					
		סה"כ בניה 25.825 מ' + 30.000 מ"ר חניונים						

טבלת התפלגות היעודים בפרויקט "היקב".

בנין	יח"ד איכסון דיור מוגן	משרדים	מסחר	מסעדות	אולמות	אולמות תצוגה	תעשיה	סה"כ
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
בית הפקיד				400 מ'				400
פינתי			350	75				425
מ. בקרים			1000	400		1000	1000	3400
משרדים		1250					500	1750
המסחרי			4500					4500
דיור מוגן	12,500 יח"ד 144							12500
המאורר		640	640	100				1380
הפיאצה			1230	120	120	120		1470
סה"כ	12,500 יח"ד 144	1890	7720	1095	120	1000	1500	25.825

הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ.  
 10. היטל השבחה: יוטל ע"י הועדה המקומית, ויגבה כחוק.  
 11. זמן ביצוע: זמן הביצוע הוא כ- 5 שנים מיום אישור תוכנית זו.

/...

12. חתימות:

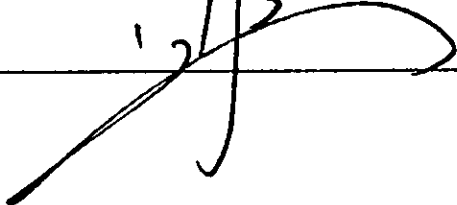
חתימות בעלי הקרקע:

---

חתימת היזם

---

**מומס ח. לייטרסדורף**  
אדריכלים וקונסטרוקטורים (1972) בע"מ



חתימת המתכנן:

---