



מרחב תכנון מקומי

ראשל"צ

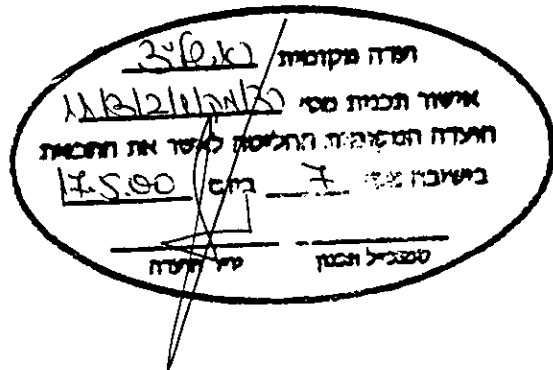
תכנית מפורטת מס' רצ/מק/1/2/3/11

עפ"י תכנית מס' רצ/1/2

ועפ"י תכנית מס' רצ/1/2/2/10

תקנון

- תאריך: 27/11/98
- 16/12/98
- 31/01/99
- 03/02/99
- 12/08/99
- 23/08/99
- 30/09/99
- 21/10/99
- 24/10/99
- 26/10/99
- 09/11/99
- 11/11/99
- 23/11/99
- 13/03/00



מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ

- (1) **המקום:**
מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: ראשון לציון
- (2) **גושים וחלקות:**
גוש: 3946
חלקה: 191
- (3) **גבולות התכנית:**
כמסומן בקו כחול בתשריט
- (4) **שטח התכנית:**
5.002 ד'
- (5) **בעלי הקרקע:**
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ
- (6) **היוזם:**
אלדי מעדנים בע"מ.
- (7) **שם התכנית:**
התכנית תקרא: תכנית מפורטת מס' רצ/מק/1/2/3/11
עפ"י תכניות מס' רצ/2/1/2 ורצ/10/2/2/1.
- (8) **עורך התכנית:**
ט. מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדרי' י. כנורי
- (9) **מסמכי התכנית:**
- תשריט בק.מ. 1: 2500
- תקנון
- נספח בינוי
- נספח תחבורתי מחייב
- (10) **תחולת התכנית:**
התכנית תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול
- (11) **מטרות התכנית:**
א. בנית מרתפים בקו בניו 0-, עד 80% מתכסית המגרש ועפ"י רצ/1/1/יא'.
ב. הקלה בקומה, מ- 3 קומות ל- 3 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ללא שינוי קווי הבניין.
ג. הקלה בגובה מ- 12 מ' ומתקנים על הגג, ל- 17 מ' ומתקנים על הגג.
ד. שינוי תכנית בינוי והכללת תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י ת.מ.א 18, במגרש לתעשייה, באיזור-תעשייה.
- (12) **אזור תעשייה:**
התכליות המותרות יהיו עפ"י רצ/2/1/2.

- א. תותר בנית -3- קומות מעל לקומת כניסה גבוהה, עם אפשרות לגלריה הכלולה באחוזי הבנייה.
סה"כ מפלס הקומה העליונה לא יעלה על 17 מ' בתוספת 3 מ' לחדרי מכונות, מתקנים הנדסיים וחדרי מדרגות - על הגג.
ב. תותר בנית מרתף בקו בנין -0-, עד 80% מתכסית המגרש ועפ"י רצ/1/1/יא'.

12.1 תחנת תדלוק

תחנת התדלוק תהיה מדרגה א' עפ"י ת.מ.א. 18, נוסח 1996 ובתנאים שקבעה.
התחנה תוקם עפ"י האמצעים הדרושים באזורים רגישים (מכלים כפולים ומערכת ניטור), וזאת עפ"י התקנות למניעת זיהום מים מדלקים.

12.2 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 ייעשה 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.

12.3 אנרגיה ואיכות אויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה פרט לחשמל, גז, ואנרגיה סולארית. אולם, יותר שימוש בסולר ודלק על סוגיו השונים בתחנת התדלוק. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
יותקן מנגנון להשבת אדי דלק בעת פריקתו על תוך מיכלים תת קרקעיים.

12.4 רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלס הרעש המותרים בחוק. שימושים העשויים 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.

12.5 פסולת

א. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

- ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- ד. יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

12.6 מרתפים וחניונים תת-קרקעיים

התכליות המותרות במרתפים עפ"י רצ/1/1/יא. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש נטו. בחניונים התת-קרקעיים תותקן מערכת אוורור מלאכותית, המופעלת באמצעות גלאי "CO". הגלאים יותקנו בשטח של 300-400 מ"ר כ"א ותבוצע מזידה רצופה. קריאות הגלאים יאגרו במאגר נתונים של בקרת אקלים בתחומי הפרוייקט וישמרו במשך של שנה לפחות. תוגש תכנית 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.

12.7 גנרטור

יותקן גנרטור חירום בתחומי הפרוייקט תוך נתינת פתרונות למניעת רעש, זיהום אוויר, אחסון דלק וכ"ו הפתרונות התכנוניים יוצגו במסמכי הבקשה להיתר.

12.8 גינון

שטח הגינון יהיה כ - 20% משטח המגרש חופשי מבניה ומאספלט לצורך חלחול נגר עילי ובאישור היחידה לאדריכלות נוף, מהנדס העיר.

12.9 שילוט

שיטת השילוט - (מיקומו, צורתו וגודלו) יהווה חלק אינטגרלי מחזית הבניין ויכלול בתכנית הבקשה להיתר. לא יותר שילוט מודבק ע"ג חזיתות או תלוי ע"ג קונסטרוקציות פלדה. הכל באישור מהנדס העיר.

12.10 חומרי גמר

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

13. דרכים וחניות

הכניסות והיציאות למגרש - כמסומן בנספח התחבורתי. תקן החניה יחושב עפ"י תקן החניה הקיים בעת הגשת היתרי הבניה - אולם לא יפחת מהמוצע ברצ/1/1/ב' כמסומן בנספח התחבורתי.

14. נספח בינוי מנחה

נספח הבינוי המנחה המצ"ב הינו חלק ממסמכי התכנית. הבינוי הינו מנחה בלבד ומביע את כוונות התכנון, היזם רשאי להגיש בינוי שונה לאישור הועדה המקומית ובלבד שיעמוד בכל התנאים והמגבלות של תכנית זו כגון: זכויות בניה, קווי בנין, מסי קומות, אחוז גינון וכד'. שינויים לא משמעותיים בנספח הבינוי, בעקבות התכנון המפורט, לא יהוו שינוי לת.ב.ע.

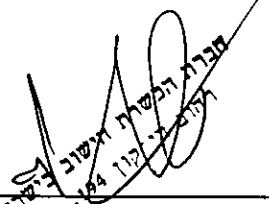
- 15. נספח תחבורתי**
 הנספח התחבורתי המצ"ב מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים לא משמעותיים בהסדרי התנועה, באישור מהנדס התנועה של העיריה, לא יהוו שינויים לת.ב.ע.ז.
- 16. תשתיות**
 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות
 התשתיות המיועדות לביטול - יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור אגף תו"ת ע"י וע"ח היזם.
- 17. שלבי ביצוע - והיתרי בניה**
 שלב א' - תחנת תדלוק, גגון ושירותים נלווים, מסחר, מגרש חניה עילי (זמני) ומתקן לשטיפת מכוניות (זמני) במגרש התעשייה.
 הכל לפי נספח הבינוי המנחה לשלב א' המצ"ב.
 על פי ת.ב.ע.ז. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשלב א'.
 שלב ב' - פינוי מגרש החניה ומתקן לשטיפת מכוניות והשלמת יתרת הפרוייקט.
- 18. תנאים להיתר - שלב סופי**
 1. תוקם חב' אחזקה ע"י וע"ח היזם, אשר תדאג לתחזוק את כל השטחים המשותפים בפרוייקט, כולל אזורי הגינון, החניה, מעברים, שרותים, לובי וכד'.
 2. אישור תוכניות גינון והשקיה מפורטות ביחידה לאדריכלות נוף.
- 19. היטל השבחה**
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
- 20. טבלת זכויות:**
 עפ"י רצ/2/1 ו - רצ/2/2/10.

מצב קיים

קווי בניין		מס' קומות גובה	% שרות תת-קרקעי	% בנייה שרות	% בנייה עיקרי	תכסית שטח עיקרי מכס'	שטח מגרש
צידי, אחורי	קדמי						
4	4/5	3 ק' - 12 מ' + 4 מ' מתקנים על הגג	בקו בניין - 0 עפ"י רצ/1/1/יא'		130%	40%	4.968

מצב מוצע

קווי בניין		מס' קומות גובה	% שרות תת קרקעי	סה"כ בנייה עילי	% בנייה שרות עיליים	% בנייה עיקרי	תכסית שטח עיקרי מכס'	שטח מגרש
צידי, אחורי	קדמי							
4	4/5 עפ"י תשריט	3 קומות מעל קומת כניסה גבוהה עם גלריה 17 מ' + 3 מ' מתקנים על הגג	4 מרתפים ק.ב. - 0	9041 מ"ר	40% מהעיקרי 2583 מ"ר (כולל גגון התחנה)	130% (שטחי הגלריה כוללים) 6458 מ"ר לפי הפרוט: ת. דלק: 70 השאר עפ"י רצ/2/1/10	40% 1987 מ"ר	4.968


 חברת המשרד אושרב
 מיוזמתו היא סורוליה לבקש, אה' ופראיב
 רשום כיום בקרקע.

חתימת בעלי הקרקע :

אלדניזום וניהול
 פרויקטים בע"מ

חתימת היזם :

מוסט מ. ליימסדורף
 אדריכלים ומתכנני ערים (1977) בע"מ

חתימת המתכנן :
