

4-13798

נגדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה: מיום 29.2.04
אדר / תיקון דרוקמן 8/11/04
מחוז מרחב תאריך

משרד הפנים
מחוז מרחב
07-09-2004
מספר 258/2
תיקון

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשל"צ

תכנית מפורטת מס' רצ' / 58/15/1 "מתחם M"
תיקון לתכנית רצ' / 1/15/1, רצ' / 3/114
כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית חלוקה חדשה מס' רצ' / 58 / 15 / 1 " מתחם M " תיקון לתכניות מס' רצ' / 1 / 15 / 1, ב / 1, ו- רצ' / 3/114.

2. מסמכי התכנית:
2.1 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
2.2 תקנון ובו 5 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".
2.3 תשריטת ב-קני"מ 1:625 / 1:1250 הכוללת נספח בינוי מנחה - להלן "התשריטת".
2.4 נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה.
2.5 טבלאות איזון ערוכות ע"י שמאי.

משרד הפנים
מחוז מרכז
20-09-2004
נתקבל
תיק מס' :

3. המקום:
מחוז - מרכז.
נפה - רחובות.
עיר - ראשל"צ.
גוש: 3939
חלקות: 12, 161-163, 348-351.
חלקי חלקות: 18, 187, 219, 223.
גבולות התכנית: מצפון - רח' ברשבסקי.
ממערב - גבול חלקות 202-204.
ממזרח - רח' שמוטקין.
מדרום - רח' פיקא.

4. שטח התכנית: 22,767 מ"ר.

5. בעל הקרקע: פרטיים ועיריית ראשל"צ.

6. עורך התכנית: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ
אדם הכהן 16 תל אביב
טל': 03-5239997 פקס: 03-5230425

7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.

8. מטרות התכנית:

- 8.1 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 8.2 שינוי יעוד מאזור לתעשייה ומאזור מגורים ג' לאזור מסחרי מיוחד.
- 8.3 הרחבת דרך קיימת.
- 8.4 הגדלת שטחים לצרכי ציבור: ש.ב.צ, ש.צ.פ, והתונית דרך חדשה.
- 8.5 שינוי קו בניין לרח' שמוטקין.
- 8.6 הגדרת גובה בניה ותוספת קומה טכנית.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 58/15/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29.2.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

9. הוראות התכנית :

- 9.1 הוראות בדבר השימושים, אופן הבנייה והפיתוח בתחום האזורים השונים שבתכנית, יהיו כמפורט בתכנית מתאר רצ/1/15/ב/1.
- 9.2 גובה הבניין בבניה חדשה לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע, וקומה אחת מתחת למפלס פני הקרקע.
- 9.3 קווי הבניין יהיו: כמצוין בתשריט. מרתף החניה יבנה בגבולות המגרש, ע"פ התנאים הקבועים בתכנית רצ/מק/1/1/כ"י.

9.4 אזור לבנייני ציבור :

- 9.4.1 השימושים המותרים :
 (א) כל השימושים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה פרק ה' סעיף 188.
 (ב) שימוש לחניון ציבורי תת - קרקעי למוסדות הציבור, ולכלל הציבור.
- 9.4.2 זכויות והוראות הבנייה בהתאם לרצ/1/1 בתוקף.
- 9.4.3 קווי הבניין יהיו: כמצויין בתשריט. מרתף החניה יבנה בגבולות המגרש.
- 9.5 שטח ציבורי פתוח: השימושים המותרים עפ"י רצ/1/1 בתוקף וכולל חניה תת קרקעית.

10. זכויות הבניה :

טבלת זכויות הבנייה בשטח התכנית עפ"י רצ/1/15/ב/1 בתוקף (פרסום תכנית לאישור ברשומות 21.04.1996 אשר שינתה את תכנית רצ/3/114/מ-06.07.1967) וכמפורט בטבלה:

תכנית	מספר קומות וגובה המבנה הכולל	שטחי שרות כוללים		שטחי בניה מרביים לשטחים עיקריים במ"ר		גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	הסימון בתשריט	האזור
		מעל הקרקע	תת קרקעי (ג)	בקומה	כולל				
50%	3 קומות 14 מ' + מתקנים סה"כ 16.5 מ'	412	1374	573	1719	1374	1161	פסים אפור	מסחרי מיוחד
		303	1009	404	1211	1009	1162		
		728	2427	1048	3144	2427	1163		
		285	950	380	1139	950	349		
		419	1398	559	1677	1398	350		
		243	809	324	971	809	351/1		
		2460	8200	3482	10445	8200	1012		

הערות:

- (1) בסמכות ועדה מקומית יהיה לאשר מרתף חניה נוסף על מרתפי החניה הדרושים לפי פרק 11.4 להלן, בגבולות המגרש, לצורך פתרון חניה. מרתפי החניה יהיו בכל שטח המגרשים, כולל השטח שייעודו שטח פרטי פתוח.

11. הוראות כלליות:**11.1 הוראות בינוי:**

- 11.1.1 לרוחב פיק"א ולרוחב בקר: תוכן תכנית עיצוב אדריכלית למבנים שבדופן הצפונית של הרוחב. התכנית תכלול: מעבר מקורה (ארקדה) בקומת הקרקע, ברוחב מינימלי של 2 מ', פירוט מפלסים, חומרי גמר, פתחים וכדומה. אישור תכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 1161, 1163 ו-1012.
- 11.1.2 לרח' שמוטקין: תיבנה ארקדה בקו בניין - 0 ברוחב של לא פחות מ- 2 מ'.
- 11.1.3 לא תותר כניסת כלי רכב למתחם מרח' פיק"א פרט למגרש 1012.
- 11.1.4 במגרש מס' 1012, הבינוי יתוכנן כך שהולכי רגל יוכלו לחצות לכיוון רח' פיק"א ולרח' ורשבסקי ובקר. לא יוצא היתר חלקי ללא פתרון למלוא זכויות הבניה במגרש.
- 11.1.5 גובה תקרת מרתף חניה בכל המגרשים יהיה נמוך ב- 1 מ' מפני הקרקע בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך מעבר תשתיות, בתאום עם אגף תשתית ותחזוקה.
- 11.1.6 לכל המגרש תתוכנן כניסת רכב לכיבוי אש והצלה עם רחבה בשטח של 8 X 14 מ'. תקרת מרתף החניה תתוכנן כך שתתאים למעבר רכב כיבוי עד 30 טון.
- 11.1.7 בתחום המגרש המיועד כשטח פרטי פתוח ניתן להתיר כניסה לחניה ומעבר כלי רכב לתחום המגרש (כמסומן בנספח תנועה וחניה).

11.2 הריסה:

- 11.2.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה על המגרשים.
- 11.2.2 המפעל הקיים במועד אישור תכנית זו, במגרש 1161 ניתן יהיה להמשיך להפעילו עד למועד הביצוע בפועל של כביש הגישה 'ד' החדש (100 בתשריט) והשצ"פ המסומן באות ב' בתשריט. ✓

11.3 **חברת אחזקה:** תנאי למתן היתר בנייה למגרש 1012 יהיה הקמת חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את השטחים המבונים והפתוחים. ✓

11.4 חניה:

- 11.4.1 מקומות החניה בתחום המגרשים יהיו ע"פ הצעת התקן להתקנת מקומות החניה משנת 1994.
- 11.4.2 מקומות החניה במגרשים הפרטיים והציבוריים יהיו בתחום המגרש.
- 11.4.3 כל החניה בתחומי המגרשים למעט החניה התפעולית תהיה תת קרקעית.
- 11.4.4 למגרשים 350 ו-351/1 תהיה כניסה משותפת לרכב כמסומן בתשריט. תרשם זיקת הנאה הדדית בשני המגרשים לצורך כניסה משותפת.

11.4.5 במגרשים 1162 – 1163 תתאפשר כניסה לרכב כדלקמן :

11.4.2.1 כניסה משותפת לרכב פרטי בלבד מרחוב שמוטקין בפניות ימינה בלבד, לכניסה זו תרשם זיקת הנאה הדדית.

11.4.2.2 תתאפשר כניסה נוספת לרכב פרטי ולרכב שירות מהדרך הפנימית החדשה (100 בתשריט).

12. הוראות איכות הסביבה:

12.1 בשלבי הגשת התכניות להיתר הבניה חובה להגיש נספח סביבתי בו תפורט השפעתו של הפרויקט על בנייני מגורים ברח' פיק"א ויעקב סופר. הגשת הנספח הינה תנאי למתן היתרי בניה.

12.2 הנספח הסביבתי יכלול את ההיבטים הבאים :

12.2.1 מניעת רעש :

א. פתרונות למניעת רעש מהפעלת ציוד הנדסי הנמצא על גג הבניין.

ב. פתרונות למניעת רעש הנגרם ע"י תחבורה באזור המתחם.

ג. פתרונות למניעת רעש מהפעלת גנרטורים.

ד. מניעת רעש מהפעלת מערכות התרעה נגד פריצות (אזעקות).

ה. יוגשו פתרונות למניעת מטרדי הרעש בעת עריכת אירועים המלווים בהשמעת מוסיקה.

12.2.2 מניעת זיהום אויר :

א. פתרונות לאוורור של חניונים תת-קרקעיים.

ב. התקנת מתקני טיהור אויר במבנים, בכל העסקים שיהיו בהם תהליכי טיגון, בישול וצלייה.

12.2.3 טיפול בשפכים תעשייתיים :

א. יוגשו תכניות לבניית מתקני קדם טיפול בשפכים תעשייתיים.

ב. יוקצו שטחים להצבת מתקנים אלו.

12.2.4 מערך איסוף אשפה :

יוגשו פתרונות להקטנת נפח של האשפה, כולל הצבת דחסנים ומכבשים למיחזור קרטון.

13. איחוד וחלוקה מחדש :

איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, יבוצעו בהתאם לתכנית - רצ/1 / 15 / ב / 1, ועל פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור על השטח המסומן לכך בתשריט המצורף לתכנית.

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה לרבות מודדים, אדריכלים, שמאים, יעוץ משפטי, אגרות ורישומים יוטלו על הבעלים וישולמו על ידם באופן יחסי עפ"י סעיף 69 (12) לחוק .

14. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק .

15. הפקעות: כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו על פי חוק התכנון והבנייה ו/או יירשמו על שם עיריית ראש"צ בספרי המקרקעין בכל דרך אחרת.


16. יחס לתכניות תקפות: הוראות תכניות רצ / 1 / 15 / ב / 1 חלות על תכנית זו. במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

17. משך ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

יוזם התכנית :

עורך התכנית :


 פרחי - עפריר אדריכלים בע"מ
 ח.מ. 510702525
 רח' אדם הכותן 16, ת"א 64585
 טל. 03-5239997 נקס: 03-5230425

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית:

מהדורה 12 - 18/08/2004
 תאריך עמוד _____
 תאריך עמוד _____

תאריך :
 הפקדה י.פ. :
 מתן תוקף י.פ. :

מספרנו: TK012511