



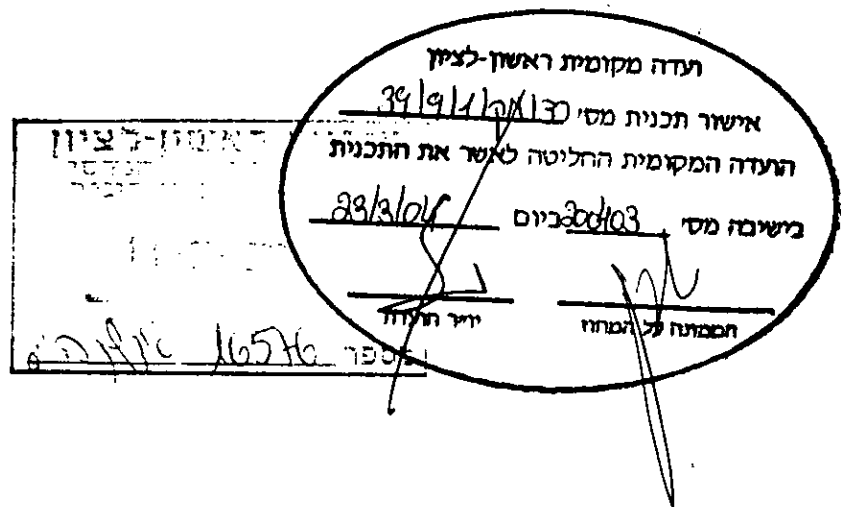
מרחב תכנון מקומי - ראשלי"צ

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/מק/1/9/39

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת רצ/1/9 ורצ/1/1/ג' - בתוקף

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית



תאריך: 7.4.02

14/08/02

30/10/02

17/11/02

12/12/02

16/12/02

29/01/03

26/02/03

27/04/03

25/05/03

16/07/03

30/07/03

10/02/04

21/04/04

הוראות התוכנית

מחוז:	מרכז.
נפה:	רחובות.
גוש:	3928.
חלקות:	52.
שטח התכנית:	7.610 ד'.
בעלי הקרקע:	חב' מפעלי תחנות בע"מ. מס' 520020678. רח' המסגר 38 ת"א טל': 03-5371010
היזם:	מפעלי תחנות בע"מ. חב' צבי צרפתי ובניו בע"מ - רח' הרצל 91 - ראשל"צ טל': 03-9673336
המתכנן:	ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ בשיתוף אדרי' י. כנורי. רח' נחום הנביא 18 תל אביב, טל': 03-5465148.
שם התכנית:	תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רצ/מק 39/9/1 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת רצ/1 / 9 / רצ/1 / 1 / ג' - בתוקף
ק"מ:	1: 500.

מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62 א' (1).
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62 א' (5).
3. קביעת מרתפי חנייה בקו בניין - 0, ומתחת להרחבת דרך בחזית רח' הרצל.
4. הגדלת חנייה מתחת להרחבת דרך לפי סעיף 62 א' (3)
5. תוספת קומות: מקומת מסחר + קומה מפולשת + 6 קומות מגורים, - לקומת מסחר גבוהה + קומת משרדים + קומת ביניים + 6 קומות מגורים + 2 מרתפים. הכל - ללא תוספת שטחים עיקריים, לפי סעיף 62 א' לחוק.
6. המרה של 50% משטחי מגורים לשטחים לייעוד משרדים ומרפאות.

מסמכי התכנית: תקנון 7 דפים.

תשריט בק.מ. 500:1.

נספח בינוי מנחה.

נספח תנועה וחניה.

1. אזור מגורים ג' עם קומת מסחר

- השימושים המותרים (ממפלס הכניסה הקובעת): קומת מסחר גבוהה עם קולונדה לאורך החזית הראשית, + קומת משרדים / מרפאות + קומת ביניים עם מועדון לדיירי הבית בלבד + 2 בנייני מגורים 6 ק' כ"א - 48 יח"ד סה"כ + 2 מרתפים לחניה ולמתקנים הנדסיים.
- זכויות ומגבלות בנייה עפ"י הטבלה, ועפ"י ת.ב.ע רצ/9/1 ו- רצ/1/1/ג' - שבתוקף.
- א. תכנית הקרקע למרתפים תהיה כמסומן בנספחים. בשלב היתר הבניה יוצג פתרון לנושא הניקוז שיהיה מקובל על הועדה המקומית.
- ב. תנאי לקבלת טופס 4 הינו - הקמת חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את הפרויקט לרווחת הדיירים
- ג. ציפוי החזיתות יהיה בחומרים קשיחים כגון: אבן, גרניט, זכוכית, אלומיניום וכד' - הכל באישור מהנדס העיר. לא יותר ציפוי טיח או פסיפס.
- ד. כל החלונות בחדר השינה יהיו חלונות ציר ולא גרירה. כל חלונות חדרי המגורים יהיו חלונות גרירה ולא חלונות כיס.
- ה. במהלך הגשת תכניות למתן היתרי בניה - יוגשו חישובים של רמות רעש חזויים בכל חזיתות הבניינים המתוכננים ואישור אגף איכות הסביבה בנושא: מניעת מפגעים, רעש, זיהום אויר, וכד' בהתאם להנחיות שיקבעו.
- ו. שימושים שהיו מותרים ביום תחילתה של תוכנית זו לא יהפכו לשימושים אסורים מחמת תחילתה של תוכנית זו בלבד, אלא דינם יהיה כדין שימושים חורגים שהותרו עד לאישור היתרי הבניה של תוכנית זו.
- ז. המועדון / חדר כושר, בקומת הביניים ישרת את דיירי הבניינים בלבד.
- ח. בתכניות הבקשה להיתר תוצג הפרדה פיזית ברורה בין הכניסות לאזור המגורים לבין הכניסה לאזור המשרדים ולבין הכניסה לאזור המרפאות, כולל הפרדות חדרי מגורים, מעליות וכד'.

ט. נספח הבינוי והתנועה - הינם מנחים בלבד. שינויים בפרוייקט בעקבות התכנון המפורט, שאינם עומדים בסתירה להוראות תכנית זו - לא יהוו שינוי לתכנית זו. שינויים בהסדרי הנגישות ובחתך הדרכים, באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית.

י. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה בפרוייקט, יחושב עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

יא. לא יוצא היתר אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה בדרכים המקיפות את הפרוייקט. ביצוע תכנית הסדרי התנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה כנ"ל, תהווה תנאי לאיכלוס כל בניה בפרוייקט.

יב. סידורי כבאות:

1. לכל בניין מגורים גבוה ורב קומות יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8 x 14 במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.
2. אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.
3. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
4. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים ושטחי המסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיים.
5. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המבנים.
6. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומת הבנין.
7. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
8. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
9. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.

2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

3. זמנים לביצוע

תוך 7 שנים מיום אישור תכנית זו.

4. תנאים להיתר

1. אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית
2. הוספת רמפה לנכים לכניסות לבנייני המגורים.
3. הכנסת שלושת התטז"ים (תחנות טרספורמציה זעירות), שימוקמו זמנית ברח' ביאליק, לתוך המבנה.
4. אישור נספח סביבתי ע"י אגף איכות הסביבה.
5. אישור תכנית תשתיות ע"י מחלקת מני"ב בעיריית ראש"צ.
6. הריסת מבנים קיימים.
7. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה בדרכים המקיפות את הפרוייקט.

5. טבלת זכויות

טבלת זכויות מצב קיים לפי ת.ב.ע. רצ/1/9 ו- רצ/1/1/ג'

קווי בניין	אורך בנייה מינימלי	תאור הבניין ומס' קומות מקסימלי	מס' יח"ד מירבי לדונם נטו		% בנייה מירבי כולל מרפסות		שטח מגרש נטו מינימלי במ"ר	
			עפ"י	עפ"י	לבניין	לקומה	מגורים עם חזית מסחרית	
לרח' הרצל - 0 -	25 מ'	יעוד קומת הקרקע למסחר בלבד יתר הקומות למגורים/ משרדים ב- 6 - קומות מעל קומה מפולשת	14	16	200%	50%	מעל 1.501 ד'	
לרח' ביאליק - 0 -			רצ / 1 / 9	רצ / 2000				
לרח' עין הקורא - 4 -			המופקדת					
לרח' תרמ"ב - 4								

טבלת זכויות לפי מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות ממפלס הכניסה הקובעת	סה"כ עיקרי + שרות	מ"ר/שירות תת-קרקעי	מ"ר/שירות עילי	מ"ר/עיקרי	שטח מגרש בדונם	תכלית	
לרח' הרצל - 0 - עילי ומרתפים לרח' ביאליק - 0 - עילי ומרתפים לרח' עין הקורא - 4 עילי ו- 0 - למרתפים לרח' תרמ"ב - 4 לק' המסחר וק' הלווי ו- 0 - לקומות המגורים והמרתפים.	קומת מסחר גבוהה + ק' משרדים + ק' ביניים / מועדון + 6 קומות מגורים + מתקנים הנדסיים על הגג + 2 קומות מרתף	22,304	= 200% 8,652	5,000	2,163 = 50%	4,326	מסחר	
					1963		משרדים	
					200 מ"ר (10 חדרים)		50%	מרפאות
					4,326 = 100%		מגורים 48 יח"ד	
					8,652 = 200%			
- 0 -	2 קומות מרתף	2,380	200% 2180 מ"ר	200 (קולונדה פרגולה)		1,090	דרך מוצעת	
						2,194	דרך קיימת	
		24,684	10,832	5,200	8,652 = 200%	7,610	סה"כ	

6. חתימות:

מפעלי תחנות בע"מ

בעלי הקרקע:

מנכ"ל צה"ל
 מנכ"ל משרד הביטחון
 1963 בע"מ
 רחוב הרצל 71 תל אביב

מפעלי תחנות בע"מ

היזם :

מומס מ. ליימורסדורף
 אדריכלים ומתכננים (1972) בע"מ

המתכנן :