

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.05.2009
פתק בל
תיק מס. 1

נבדק וניתן לחפיקד / לאשר

החלטת ועדה המחוזית / מענה מס. 23.9.07 (הוצאה)
17.8.08
מתכנן המחוז / תאריך

"מפורטת רצ/1/55/י"

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק והתכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 15/113
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.9.07 לאשר את התכנית.
יוצר הועדה המחוזית

זוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

זכנית מפורטת מס' 15/113 נידונה (י. יונג)

ישיבה מס' 15/113 מיום 23.9.07

הוחלט (י. יונג)

יושב ראש

מזכיר הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/55/1/י

המהווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת רצ/במ/55/1 ; רצ/במ/55/1/ב
(מערב ראשון לציון – שכונה ב')

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר מפורטת רצ/55/1/י".
2. **המקום:**
מחוז: המרכז
עיר: ראשון לציון
נפה: רחובות
גוש: 5039
חלקה: 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28 (חלק), 43 (חלק), 46 (חלק)
שכונת "כרמים" – חולות ב'
3. **גבולות התכנית:**
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
4. **שטח התכנית:**
42.218 דונם.
5. **בעל הקרקע:**
מנהל מקרקעי ישראל.
6. **היזם:**
מריו לזניק חברה לבנין בע"מ.
7. **המתכננים:**
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
כתובת: תובל 11, רמת גן טלפון: 6123040-03
8. **מסמכי התכנית:**
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
א. תשריט בקני"מ 1250:1.
ב. תקנון המכיל 5 דפים (כולל נספח איכות סביבה)
ג. תכנית קומת קרקע למגרש 14 בקני"מ 500:1 הכוללת פיתוח מיקום שטחי המסחר, חדר אשפה עבור השטח המסחרי וריכוז מתקני מיזוג אויר עבור השטח המסחרי.
ד. נספח תנועה של כל אזור תכנון מספר 1 בקני"מ 500:1 כפי שאושר על ידי מחלקת התנועה בעיריית ראש"צ.
ה. נספח תנועה בקני"מ 200:1 של מגרש מספר 14 הכולל את מיקום מקומות התניה עבור השטח המסחרי שאושר על ידי מחלקת התנועה בעיריית ראש"צ.
9. **כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית:
רצ/במ/55/1 + רצ/במ/55/1/ב.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לעיל והוראות תכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.

10. מטרת התכנית:
תוספת שימושים בשטחים עיקריים בקומת העמודים בחלקה 15 בגוש 5039 לשימושים המפורטים בתקנון ללא תוספת זכויות בניה.

טבלאות יעוד שטחים לאזור תכנון מס' 1

מצב קיים

הערות	מס' יחיד למגרש (רחבה)		זכויות בניה במ"ר		שטח מגרש (רחבה) במ"ר		שטח מגרש (רחבה) *	מס' חלקה	יעוד
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים			
(1)	57	69	7125	8625	7210	6700	11	12	מגורים מיוחד
(1)	57	79	7125	9875	6873	7676	12	13	
(1)	54	72	6750	9000	7286	7075	13	14	
(1) (2)	108	56	13500	7000	5503	5421	14	15	
	276	276	34500	34500	26872	26872	---		סה"כ

* עפ"י רצ/במ/55/1

מצב מוצע

הערות	שטח שרות במ"ר			שטח עיקרי במ"ר			מס' יחיד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה
	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	סה"כ	שמוש מסחרי	מגורים				
(1)	3435	1570	1865	7125		7125	57	7195	111	12
(1)	3435	1570	1865	7125		7125	57	6867	121	13
(1)	4190	2540	1650	6750		6750	54	7294	131	14
(2) (1) (3)	6310	5305	1005	13500	440	13060	108	5494	141	15
	17370	10985	6385	34500	440	34060	276	26850		סה"כ

- (1) קווי בנין כמפורט בתשריט ובנספח בינוי.
 (2) בחלקה 15: א. תבנה קולונדה בהתאם להוראות תכנית רצ/במ/55/1.
 (3) השימושים המסחריים כמפורט בסעיף 15 להלן בחלקה 15 בגוש 5039 הינו במסגרת זכויות הבניה הקיימות לשטחים עיקריים למגרש.

11. איכות הסביבה:

עפ"י נספח הנחיות איכות הסביבה המצורף.
 יש לתת ת. אשפה בנפרד מהמגורים עבור "השטח לשימושים מסחריים" בקומת הקרקע באישור אגף לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. עפ"י הנספח לקומת קרקע לבנין מס' 1 בחלקה 15.

12. חלקות 12, 13 ו-14 יהיו ללא שינוי.

13. חניה: ינתן פתרון חניה עפ"י תקן חניה ונספח חניה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

14. הכניסה לחניון התת קרקעי תותר אך ורק לבעלי הדירות שבבניינים וכן לבעלי החנויות והמחזיקים בהם מטעמם להן יוצמדו מקומות חניה. תימנע כניסת הציבור הריב למתחם זה ע"י שער חשמלי.

15. השימושים העיקריים המותרים בשטחים הגובלים בקולונדה בחלקה 15 בגוש 5039 :

- א. לא יותר שימוש הקשור למכירת מוצרי מזון.
- ב. השימושים המותרים:
 - (1) קליניקות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, רו"ח, שמאים (למעט שמאי רכב), רופאים (למעט וטרינרים), אדריכלים, מהנדסים, יועצים חשבונאיים, יועצי מס, סוכני ביטוח, מתווכים.
 - (2) סטודיו וגלריות לאומנים: ציור, פיסול, חפצי נוי, תכשיטים.
- ג. כל שימוש אחר שיוסכם עליו בין יזם התכנית לבין נציגות הדיירים, מראש ובכתב, כפי שמופיע בהסכם, ושאינו סותר את סעיפים א' ו-ב' לעיל ובתנאי שיתקבל לכך אישור הועדה המקומית.

16. לא יותר כל שימוש מסחרי אחר לרבות ובמיוחד שימוש הקשור במזון מכל סוג שהוא.

17. כל השימושים המותרים והאסורים כדלעיל ירשמו בתקנון הבית המשותף ותרשם על כך הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (לרישום וניהול תש"ל – 1970).

18. גימור חזיתות שטחי המסחר בקולונדות :

- א. לא יותר סורג חיצוני או מזגן חיצוני. פתיחת כל עסק תותר רק על פי חזית מאושרת במסגרת ההיתר (שתכלול פתרון מזוג, שילוט, סגירה וכו').
- ב. לא יותר שילוט על גבי הקרניז ועל גגו או שילוט ניצר לקולונדות.
- ג. חומרי הציפוי לחזיתות יהיו קשיחים ובאשור אדריכל העיריה. גרמייהם יהיו כחציית המבנה.

19. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

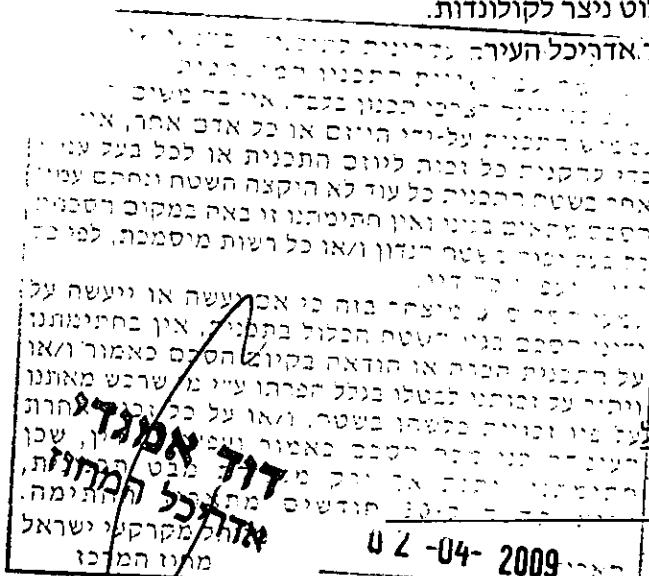
20. זמן ביצוע :

תוך שנתיים.

21. חתימות :

חתימת בעל הקרקע :

תאריך :



חתימת יוזם התכנית : מריו לזניק חברה לבנין בע"מ

תאריך : 20.07.2008

חתימת המתכנן :

ברעלי לויצקי ד"ר אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ

רח' תובל 11, רמת השרון
תאריך אדריכלים 20.07.2008

נספח 6 – איכות הסביבה

נספח לתכנית שינוי מתאר מפורטת רצ/1/55/י
בהתאם לדרישת היחידה הסיבתית בעיריית ראשלי"צ
גוש 5039
חלקות 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28 (חלק), 43 (חלק), 46 (חלק)
שכונת "כרמים" – חולות ב'

1. לא יותר כל שימוש מסחרי אחר ובמיוחד שימוש הקשור במזון.
2. לא יופעלו במקום סטודיו לריקודים, בלט ואומנויות לחימה.
3. לא תותר פתיחה של מרפאה וטרינרית.
4. יידרש טיפול אקוסטי למערכות מיזוג אויר מרכזיות של העסקים ולגנרטור שבבנין.
5. תוקם חברת אחזקה שתהיה אחראית לתחזוקה שוטפת של מערכות משותפות, כגון: מערכת מיזוג אויר מרכזית, חשמל, ביוב, טיפול באשפה וכיו"ב.
6. בתוך החניון התת-קרקעי תותקן מערכת איוורור מלאכותית, המופעלת באמצעות גלאי "CO" (תחמוצת הפחמן), המספקת 6-8 החלפות אויר לשעה.
7. תוצאות בדיקות ה- "CO" ישמרו במאגר נתונים של מערכת בקרה ויוגשו לעיריית ראשלי"צ לפי דרישה של נותן האישור.
8. המפלט של גנרטור החירום יתחבר לארובה, היוצאת מעל גג הבנין דרך הפירים. גובה הארובה מעל הגג יהיה לפחות 2 מ'.
9. מהירות פליטת הגזים בתוך הארובה תהיה לפחות 8 מ"שנייה.
10. אין להתקין צופרים חיצוניים של מערכות אזעקה בעסקים המתוכננים, אלא יחוברו למוקד שמירה, המאושר ע"י משטרת ישראל.
11. יש להקים חדרי אשפה נפרדים לדיירי הבניין ולשטחי המסחר והמשרדים ולהציב בתוכם כלים, כפי שנקבע ע"י אגף איכות הסביבה והתברואה.