

עיריית ראשון-לציון
מינהל ההנדסה
אגף תכנון בניין עיר

14-09-2011

נתקבל

מספר-1696

44 18895

מרחב תכנון מקומי ראשל"צ
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/8/1/52
שינוי לתכניות מתאר מס' רצ/8/1 בתוקף,
רצ/42/8/1 בתוקף ו-רצ/1/1 בתוקף

תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק - ללא הסכמת בעלים

**פינוי - בינוי מתחם "דגניה",
ראשון לציון**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מסומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' רצ/11/3 / ניחנה 15.6.08 גימור

שייבה מס' 15.6.08 / מידס 15.6.08

הוחלט 15.6.08

מחנכס הועדה יו"ר הועדה

נספח מים

מישרד הפנים מרזוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רצ/8/1/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.6.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

7 לספטמבר 2011

ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ
הנדסה סביבתית ואזרחית
גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. פולג נתניה
טל': 073-7903900 פקס: 073-7903999



DOC855182

[Handwritten signature]
ח.ג.מ.
מהנדסים יועצים ומתכננים

מרחב תכנון מקומי ראשל"צ

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/8/1/52

שינוי לתכניות מתאר מס' רצ/8/1 בתוקף, רצ/42/8/1 בתוקף ו- רצ/1/1 בתוקף

תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – ללא הסכמת הבעלים

פינוי-בינוי מתחם "דגניה", ראשון לציון

נספח המים

1. מיקום : מחוז – מרכז.
נפה – רחובות.
עיר – ראשון לציון.
מיקום – נ.צ. אורך 153200 – 152950.
נ.צ. רוחב 132300 – 132150.
גוש – 3929.
חלקות – 548, חלק מחלקות 555-557,
חלק מחלקה 751, 753, 757, 762-767, 769-773,
775-778.
2. שטח התכנית : כ – 9.937 דונם.
3. בעלי הקרקע : שונים.
4. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
5. עורך התכנית : מודולוג – תכנון ופיתוח בע"מ.
אדרי' דוד שלסקי, מספר רישוי 17881.
סעדיה גאון 24 ת"א, 61206.
טלפון: 03-5619297/9, פקס: 03-5611371.

6. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת רצ/8 ותכנית רצ/42/8/1 . במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל, תגברנה הוראות תכנית זו .

7. עורך נספח המים : אינג' אהרן ריטר , מספר רישוי 8329 . ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ . רח' גיבורי ישראל 7 , א.ת. ח. פולג , נתניה , טלפון : 073-7903900 , פקס : 073-7903999 .

8. התקנון האדריכלי של התב"ע : נספח המים מבוסס על התקנון האדריכלי המעודכן של התב"ע מיום 5 לספטמבר 2011 .

9. מצב קיים :

רח' דגניה הוא רחוב ללא מוצא מרח' מרגולין וצפונה . המתחם מגיע עד רח' צבי פרנק .

המתחם נמצא בין רח' הכובש ובין רח' הגדוד העברי . שטח המתחם אינו כולל את 4 המגרשים הראשונים שמצד מערב (חלקות 554/1-557/1) .

במתחם נמצאים גן ילדים ובית כנסת (חלקה 762) .

במתחם בתים בני 1 – 2 קומות, עד 4 יח"ד בכל מבנה ובסה"כ 61 יח"ד בתוספת כ- 15 יח"ד קיימות ב-4 החלקות הלא כלולות הנ"ל . שטח התכנית כ- 9,937 דונם .

10. מצב קיים מערכת המים :

ברחוב קיים קו מים בקוטר "4 המתחיל מקו קיים ברחוב מרגולין בקוטר "6 . הקו ממשיך בקוטר "3 דרך החצרות הצפוניות ומתחבר לקו קיים ברחוב צבי פרנק .

11. מצב מתוכנן :

במתחם יבנו 5 מבנים רבי קומות .

3 מבנים בגובה 9 קומות עם קומת כניסה מבונה חלקית + ח.ע.ג. ובהם 28 יח"ד

בכ"א (חלקות 107, 108, 109) .

2 מבנים בני 23 קומות עם קומת כניסה מבונה חלקית + ח.ע.ג. ובהם 85 יח"ד בכ"א (חלקות מס' 101, 106) .

בסה"כ יבנו כאן 254 יח"ד. כמו כן מדובר במבנה ציבורי דו קומתי (חלקה מס' 105) של מבנים רב תכליתיים כדוגמת : גני ילדים, מועדוניות, בתי כנסת, מרפאות ויתר השימושים הקבועים בחוק .

לצורך הקמת התשתית נלקח בחשבון בינוי עתידי בחלקות 554-557 באותה צפיפות כמו בחלקות 107-109 ובהם 28 יח"ד בכ"א .
סה"כ 310 יח"ד בתוספת המבנה הציבורי וביחד לפי 328 יח"ד אקוויוולנטיות .

בתכנית שטח עיקרי לבניה 25,400 מ"ר בתוספת שטח שרות מעל הקרקע 7,340 מ"ר ומתחת לקרקע 12,700 מ"ר .

רח' דגניה יתחבר לרח' הגדוד העברי .

12. מצב מתוכנן מערכת המים :

יונה קו בקוטר 8" ובאורך כ- 206 מ' .
הקו יחבר בין קו קיים 6" ברח' מרגולין במדרכה הדרומית לבין קו קיים 10" בנתיב הנסיעה המזרחי של רח' הגדוד העברי .
לכל חלקה יינתן חיבור מים נפרד מתאים. המיקום הסופי של חיבורי המים לחלקות יקבע לאחר קבלת תכניות פיתוח מפורטות .

יש להחליף את קטע הקו הקיים 6" ברח' מרגולין (צינור ישן וקוטר קטן) לקו חדש בקוטר 8" בקטע הכובש-הגדוד העברי באורך כ- 140 מ' . (ביצוע הקו הנמצא מחוץ למתחם יהיה במסגרת שתקבע) .

לאורך הקו החדש ברחוב דגניה יבוצעו 5 מגופים 8" (כולל 2 הקיצוניים) . בצורה כזו ינותק רק בניין אחד במקרה של תיקון תקלה בקו המים הראשי ברחוב .

לאורך הקווים החדשים יבוצעו ברזי שריפה 3" (בודדים) . המרחק בין 2 ברזי שריפה סמוכים לא יעלה על 50 מ' . המיקום הסופי של ברזי השריפה יקבע לאחר קבלת תכניות פיתוח מפורטות .

13. מצ"ב תכנית כללית בקני"מ 1:500 .