

11-11-1990

נתקבר

עיריית תל אביב
המנהל לתכנון הנדסה
אגף תכנון בנין שור
אדריכלות

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן

הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מיתאר מקומית חלקית מס' רצ/במ/43/1

שינוי לתכנית מיתאר מקומית רצ/1/1

"תכנית מיתחם חולות ג"

1. שם התכנית: תכנית מיתאר מקומית חלקית מס' רצ/במ/43/1 שינוי לתכנית מיתאר מקומית מס' רצ/1/1 - "תכנית מיתחם חולות ג".

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט, (להלן - "התשריט") והכולל חלק מחלקה 107 בגוש 3946 וחלק מגוש 5270 התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו וגבולותיה הם:

בצפון: רח' רוטשיכד
במערב: כביש מספר 22
בדרום: גבול גוש 5270
במזרח: מחלף רוטשיכד כביש מהיר לאשדוד, וכביש מהיר לאשדוד.

3. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

5. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז.

6. המתכננים: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

7. שטח התכנית: כ-554 דונם. (שטח לחישוב זכויות כ-421 דונם).

8. מטרת התכנית:

- א. קביעת אזורים למגורים
- ב. קביעת אזורים למסחר.
- ג. קביעת אזורים לבניני ציבור ומוסדות ציבור.
- ד. קביעת אזורים לשטח ציבורי פתוח ושביכי הולכי רגל.
- ה. התוויית דרכים וקביעת קווי בנין.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. חלוקה למגרשים.
- ח. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.

9. אזור המגורים:

א. תכליות ושימושים

- 1. מגורים.
- 2. בניני עזר לבניה צמודת קרקע.

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

מיתאר מקומית מס' רצ/במ/43/1

הועדה לבניה למגורים (מס' _____)

התכנית ביום 26.9.90 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה לבניה למגורים

3. באזור מגורים בי יותר שימוש במרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכוונות, הסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או חדרי הובי למשפחה. בכל מקרה ששטח המרתף לא יעלה על 50.00 מ"ר ליחיד, לא יכלל שטח המרתף באחוזי הבניה.
4. באזור מגורים בי, במגרשים בהם יבנה מרתף, תותר בנית מבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש נטו. במגרשים בהם לא ייבנה מרתף תותר בניה של מבני עזר עד 15% משטח המגרש נטו.
5. בשאר אזורי המגורים תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים כדיירים, חדרי משחק, מקלט, חניה, חדרי מכוונות. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הבנין.
6. דרכים ושטחי חניה.
7. מקלטים ציבוריים.
8. חזית מסחרית.
9. באזור מגורים מיוחד, תותר בנית דיור מוגן לקשיש, מעון עולים, הוסטל, כאשר זכויות הבניה לגבי כמות היחידות המותר יהיה בהתאם לסעיף 10 ס"ק א.2 לתקנון זה.

ב. גודל מגרש מינימלי

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת הוראות הבניה.
2. בתכנית מסומנים גבולות מגרשים בצורה גרפית בלבד. תלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית מדידה. אי התאמה בחישובי השטחים לא תיחשב כסטיה מהתכנית ובלבד שתישמר היחסיות בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים.

ג. גדרות

1. באזור מגורים בי תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.
2. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

10. אזור למסחר:

א. תכליות ושימושים לאזור מסחרי

1. חנויות למסחר קמעונאי.
2. משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים. הוסטל, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מעונות לעולים. (שטח יחידה לחישוב זכויות ביחידות דיור להוסטל, דיור מוגן, מעונות סטודנטים ומעונות לעולים יהיה 50 מ"ר ליחידת דיור בממוצע).
3. בתי אבות.
4. בתי קולנוע, ספריה וחדר קריאה.
5. מעבדות פרט למעבדות העכולות להוות או לגרום למטרד. סוגי המעבדות והשימוש יהיה על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.

6. חנויות, שרברב, חנויות לתיקוני תשמל ורדיו.
7. דרכים, מבני ושטחי חניה.
8. מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מיטרד אחד למישהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של המהנדס, ובהסכמה ואישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.
9. קווי הבנין של מרתפים לא יחרגו מקווי הבנין שנקבעו. בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין, פרט לאזורים מסחריים בהם תותר הבניה בקו בנין 0, באישור מיוחד של הועדה המקומית, ובהתחשב בקווים של תשתיות תת קרקעיות במגרש.

11. מיבני ציבור:

א. תכליות ושימושים

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט, גן ילדים - אין צורך בהגשת תוכניות מפורטות
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים - אין צורך בהגשת תוכניות מפורטות.
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, במגרשים ששטחם מתחת ל-2 דונם - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
4. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית - אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.
5. מוסדות דת; מקוה - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
6. מוסדות סעד ורווחה, מעון יום - אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.
7. מגרשי ומתקני חניה ציבורית או פרטית למוסדות ציבור.
8. מיקלטים ציבוריים ושירותי חירום, במקלטים אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.
9. מוסדות מינהל ושירותים, במגרשים ששטחם מתחת ל-1 דונם - אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.

12. שטח ציבורי פתוח

א. תכליות ושימושים

1. נופש ונוי.
2. גנים, חורשות ושדרות.
3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרת אלה.
4. שבילים להולכי רגל.
5. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
6. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
7. מקלטים ומחסות ציבוריים.
8. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים. תוגש תכנית בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.
9. בתי שימוש ציבוריים.
10. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
11. בארות מים.
12. מתקני שעשועים נושאי רווחים בתנאי שתוגש תכנית מפורטת, הכוללת בינוי מכוון בתסקירי השפעה סביבתית
13. מיכלי גז תת קרקעיים.

13. בינוי ופתוח:

פעולות הבניה בשטח תכנית זו תיעשה בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.

14. פיתוח

א. תכניות הפתוח אשר יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקות גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח תחתון), קווי טלפון, טכניח, יתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת תקרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חנייה, וכל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר. תכניות הפתוח יהיו על רקע תכניות המדידה.

ב. תכניות הפתוח תוגשנה לאישור הועדה המקומית.

ג. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וכו', בהתאם לתכנית פיתוח.

14. הסדרי תנועה: תוגש תכנית להסדרי תנועה למהנדס העיר.

15. שכני ביצוע
תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית. תחילת ביצוע התכנית יחשבו סיום כל עבודות התשתית וביצוע 20% מהתחלת הבניה. התחלת בניה תחשב סיום שכד של 20% יחיד למגורים.

16. זמן בצוע: התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 15 שנים מיום אישורה.

17. רציפות: פעולות הפתוח תיעשנה ברציפות של זמן ושטח תוך תיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

18. חניה:
1. החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמי"ג - 1983).

2. במגרשי החניה תרשם בספרי המקרקעין זכות מעבר ממגרש אחד לשני בהתאם לתכנית החניה שתוגש לאישור הועדה המקומית.

19. רחוב משולב:

"רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף, רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת. תכנון תנועתו של הרחוב הנ"ל ייעשה על ידי מהנדס תנועה כולל ריהוט רחוב.

20. צמתים למערכת דרכים הקפית:
בצוע החיבורים למערכת הדרכים ההיקפית יהיה על פי תכניות תנועתיות להסדר צמתים שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

21. נגישות
לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב והולכי רגל למגרשים ממערכת הדרכים ההיקפית לשכונה.

22. ריהוט ועיצוב סביבתי
היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של הזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למינהם כגון: לוחות מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יאושר על ידי מהנדס העיר.

23. פינוי האשפה
פינוי האשפה ייעשה על ידי עיריית ראשון לציון, כאשר פתרון לפינוי האשפה באזור יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית.

24. ב י ו ב
א. באזורי המגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבניינים לכיוב המרכזי.
ב. באזור המסחרי יבוצע קדם טפול בשפכים בתחום המגרש ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
ג. במגרשי בתי הספר יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבניינים לכיוב המרכזי.

תעודות גמר

תעודות גמר יוצאו בהתאם לחוק.

25. רישום שטחים

בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו על שם הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומי ראשון לציון, על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965 או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת. היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת תכניות לצורכי רישום לאישור הועדות. (תותר הגשת תכניות על פי מתחמים שיקבעו).

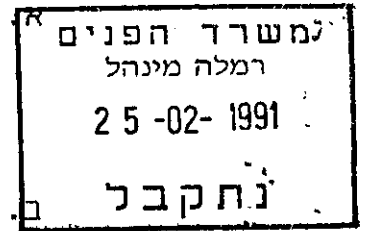
26. תקנות

באם תתגלה סתירה בין תקנות תכנית זו ואחרות תקבענה תקנות תכנית זו. הוראות התכניות האחרות שלא שוננו תשארנה בתוקפן.

27. נספח בינוי

לתכנית זו מצורף נספח בנוי המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספח הבינוי הינו רעיוני בלבד.

שינויים בכינוי שאינם עוברים את שעור הסטיות המקובלות על פי התקנות בדבר סטיה ניכרת לא יחויבו בהגשת בינוי מתוקן. ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יחיד לא ישתנו בתחום התכנית. כל שינוי אחר בבינוי יחייב אישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית ללא צורך בהפקדת תביע.



שינויים לא מהותיים בנגישות באישור משרד התחבורה לא מהווה שינוי בתכנית.

הרחבת דירות (בעתיד) .28

תיתאפשר הרחבת דיור מקסימלית עד לשטח שלא יעבור את אחוזי התכסית ואחוז מירבי המותר בהתאם לתכנית רצ/2000 כפוף להגשת תכנית בנין ערים מפורטת.

היתרים לבניה ולעבודות פתוח התשתיות יוצאו בכפוף להסכם פתוח בין משרד השכון והבינוי ועיריית ראשון לציון.

היטל השבחה .30

היטל השבחה יוטל כחוק.

31. התרי בניה למגרשים מסי 320, 321, 315, 317.
א. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש דו"ח אקוסטי לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לבדיקת השפעות רעש הצפויות כתוצאה מהקרבה למחלף.
ב. היתרי הבניה יכללו אמצעים ופתרונות למניעת השפעות רעש תחבורה בהתאם למימצאי הבדיקה בשל הדו"ח הנ"ל.

32. התרי בניה : א. טרם הוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים בתוואי מסיכת הברזל, יוגש דו"ח אקוסטי לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לגבי פרטי התכנון האקוסטי הנדרשים, כנגזר מהחלטת המועצה הארצית מיום 15.1.91 - בתוואי מסיכת
ב. לאורך מגרשי הבניה יבנה קיר בטון בגובה 1.8 מ' שישולב בקיר האקוסטי.
ג. היתרי הבניה לאורך התוואי הנ"ל יותנו בביצוע הפתרון בהתאם לדו"ח הנ"ל.

33. התרי בניה : היתרי בניה לתשתית ועבודות פיתוח יוצאו בתקופת הפקדת התכנית על פי סעיף 97.

חתימות: חתימת בעלי הקרקע

..... חתימת מגיש התכנית

..... חתימת המתכנן

25.2.91

11.2.91

11.11.90

..... ת א ר י ר

| קווי בנין מיני. | | | מס' קומות | שטח בניה * מירבי למגרש קיבילי | גודל דירה * ממוצע במ"ר **** | גודל מגרש מיני. | צבע בתשריט | ישוד האזור |
|---|------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| אחור | צדדי | קדמי | | | | | | |
| 5.0 | 3.0 או 0.01 | כ מ ו פ י ע ב ת ש ר י ט | 2 קומות | 120 מ"ר | 120 | 200 | כחול | מגורים בי 94 יח"ד |
| 5.0 | 3.0 או 0.0 ** | | 2 קומות | 240 | 120 | 250 | כחול+ קוקו אכסטון באדום | מגורים בי מיוחד 128 יח"ד |
| 5.0 | 4.0 | | ע. 4+ קומות (ק.ע.רשות) | 800 מ"ר | 100 | 1,000 | צהוב | מגורים גי 936 יח"ד |
| 5.0 | 5.0 | | ע. 8+ קומות + דירות גג ** | 4,100 | 100 | 2,500 ***** | כחום מותחם | מגורים גי מיוחד 612 יח"ד |
| 7.0 | או 0 7 | *** | 2 קומות | 100% | 50% בק. קרקע 50% בק. אי | מעל 1501 | אפור מותחם בשחור | מסחרי |
| 5.0 | 3.0 | | 2 | 100% | | -400 1000 | חום מותחם בחום | בניני צבוח |
| | | | בהתאם לתכנית בינוי | | | מעל 1000 | | |
| ש.צ.פ. ירוק הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות | | | | | | | | |

* בבניני המגורים יהיו שטחי הבניה שטחי נטו לא כולל שטח גרעין הבנין (ח"מ, פיר מעלית, פיר אשפה, מגדל בטחון) ומיבני עזר.

** באזור מגורים בי ובי מיוחד - קו בנין 0.0 (אפס) במקרה של בניה בקיר משותף.
תותר בניה בקו בנין 0.0 (אפס) לש.צ.פ. ולשביל להולכי רגל.
תותר בניה בקו בנין קדמי 0.0 (אפס) לציר הולכי הרגל הראשי.

*** מיבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי 0.0 (אפס).

43/37