

21.5.90

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון.

אגף תכנון והנדסה
מהלקת תכנון

נתקבל ב- 15-03-1990

מספר

שינוי תכנית מתאר מס' רצ/ 39/1.

שינוי לתכנית מתאר מס' רצ 1/1, (על תקוניה), ורצ/2000 המופקדת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ועדה מלוכנית לזניה ראשון-לציון

תכנית מס' 39/113

ישיבה מס' 17.1.90

הוחלט

מזכיר הועדה

קישור ראש

משרד הפנים
אגף אישור תכנון
מחוז המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 39/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.1.90 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

תקנון

טומס מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג

אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

רח' נחום 18 תל-אביב - 441828

עורך התכנית :

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון
שינוי תכנית מתאר רצ 39/1
שינוי לתכנית מתאר מס' רצ 1/1 (על תיקוניה) ורצ/2000 המופקדת.

מחוז:	המרכז.
נפה:	רחובות.
מקום:	ראשון-לציון.
גוש א:	גוש 3946.
חלקות:	חלק מחלקה 107.
שטח התכנית:	כ- 286.0 דונם.
קנה מידה:	1:1250.
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל.
היוזם:	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
עורך התכנית:	ט.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
תאריך:	12.7.87
עדכונים:	1.1.88 , 29.2.88 , 29.5.88 , 15.7.88 , 7.12.88 , 18.5.89 10.7.89 , 26.2.90

/...



תוכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר רצ 39/1 שינוי לתכנית מתאר מס' רצ 1/1, (על תיקוניה), ורצ/2000 המופקדת.

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המוגהם בתשריט בקו כחול.

2. עבודת התוכנית:

- א. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ב. נספח בינוי עקרוני למבנים.
- ג. דפי תקנון הכוללים - דפי הוראות בכתב, נספח כבישים (חתכים לרוחב).
- ד. נספח אקוסטי.

3. מסמכי התוכנית:

במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות החלות על שטח התוכנית, תהינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
א. תוכנית זו לא תקבל תוקף עד קבלת תוקף לתוכנית רצ 39/1 ב'.

4. יחס לתוכניות אחרות:

- יעוד השטח לשכונת מגורים בבניה צמודת קרקע:
- א. חלוקת השטח למגרשים המיועדים לבניה.
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני מגורים, בעלי אופי ארכיטקטוני אחיד.
- ג. יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, מבני צבור ומסחר.
- ד. התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.

5. מטרות התוכנית:

עם אישור שינוי תוכנית מתאר זו יוכנו ויוגשו התכניות והנספחים הבאים:

6. תוכניות ונספחים:

- א. תכנית בנוי מפורטת בק.מ. 1:250 לאישור הועדה המקומית.
 - ב. חלוקת תחום התוכנית למגרשים לצרכי רישום - באישור מוסדות התכנון.
 - ג. נספח פיתוח, גינון, ותשתיות בק.מ. 1:250 לאישור הועדה המקומית.
- נספח זה יכלול:

- 1. פתרונות לכל מערכת התשתיות ההקפיות - חשמל, תקשורת, טל"כ, ביוב מים וכד' הגובלות בתוכנית מכל צדדיה. וכנ"ל לכל מערכת התשתיות הפנימיות.

/...

2. בכל מבנן ומבנן יצויינו מקומות להצבת מכולות לאיסוף פסולת גינה, כאשר המרחק המכסימלי בין יחידות הדיור למכולה לא יעלה על 50 מ'.
3. פתרון פינוי האשפה ממבני ציבור, מסחר, שצ"פ וכד' יעשה באמצעות מכולות נפרדות.
4. פתרונות אופייניים אחידים לגדר, שער כניסה, עמדת אשפה וחניה מקורה.
5. תכנון מפורט של הרחוב המשולב: חניה, רהוט הרחוב, תאורה וכד' על-ידי מהנדס תנועה + לאישור הועדה המקומית. תאורה שילוט וכו' במסגרת תוכנית פיתוח של מבנן - לאישור הועדה המקומית.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. התוכנית תיכלול - אופן ושלבי ביצוע.

7. צמודי קרקע:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מהווה אזור מגורים לבניה צמודת קרקע.

שטח צבוע כתום - מהווה אזור לדו-משפחתיים.

שטח הצבוע כתום תחום כתום - מהווה אזור לתלת-משפחתיים.

שטח הצבוע כתום תחום שחור - מהווה אזור לארבע-משפחתיים.

7.1 המגרש - שטח המגרש המינימלי לבנין דו-משפחתי יהיה

625מ"ר למעט מגרשים מס. 30, 11, 71, 107

שטחם המינימלי יהיה 580מ"ר.

שטח המגרש המינימלי לבנין תלת-משפחתי יהיה

875מ"ר.

שטח המגרש המינימלי ל-4 משפחתי יהיה

1140 מ"ר.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקלה של עד

5% משטח המגרש.

קדמי - 6.

7.2 קווי בניה -

צדדי - 3 מ' או 0 - בקיר משותף.

אחורי - 6.

במידה והמבנה ממוקם ב-45 מעלות לקווי הבנין

(ארבע משפחתי) קו הבניה הנקודתי אחורי

יהיה 3 מ' במקום 6 מ'.

/...

- 7.3 אחוזי בניה - אחוזי הבניה המקסימליים והגבלות הבניה יהא כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 7.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' (בנין בן -2- קומות). הגובה ימדד ממפלס הכביש בקדמת הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
- 7.5 מקלט - המקלט בהתאם לדרישות הג"א, יהיה בתוך קו הבנין - כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- 7.6 מרתף - תותר בנית מרתף בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. גובה חלל המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. גובה תחתית תיקרת המרתף מעל פני הקרקע הנמוכים ביותר לא יעלה על 60 ס"מ. שטח המרתף לא יכלול ב-% הבניה. יותרו במרתף כל השימושים המותרים במבני עזר וכן השימושים המותרים ברצ/2000
- 7.7 גגות - כל הגגות יהיו גגות רעפים משופעים או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח כאשר גג הרעפים הוא הגג הדומיננטי.
- 7.8 חישוב שטח הבניה - בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים והמקורים בכל המפלסים למעט: מרפסות לא מקורות. עליית גג בשטח של עד 14 מ"ר. פרגולה.
- 7.9 מבני עזר - בליטות ארכיטקטוניות, קרניזים, גגות, הצללות של עד 15% מקו בנין. מבני העזר יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה המרכזי, ויכללו באחוזי הבניה. לא יותרו מבני עזר מחוץ לקווי הבנין למעט חניה מקורה.
- 7.10 מתקני עזר - מתקנים כגון מערכת סולרית, ארובות, מתקני תליית כביסה, מזגנים מיכלי גז ודלק ישולבו בתכנון המבנה ויהיו יחידה ארכיטקטונית אחת. מתקני עזר יופיעו במסמכי הגשת היתרי בניה. על משטחי הרעפים יונחו משטחי הקליטה.
- 7.11 מערכת סולרית - הדודים ימוקמו בחלל הגג, מוסתרים, בתוך המבנה.
- 7.12 פרגולות - תותר הקמת פרגולות בגובה של עד 2.2 מ' ובשטח של עד 12.0 מ'. השטח הנ"ל לא יחושב ב % הבניה.

- פתרון מיזוג ארוזר לכל יח"ד יופיע בתוכנית הגשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 7.13 מזגנים - פתרון מיזוג ארוזר לכל יח"ד יופיע בתוכנית הגשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 7.14 אנטנות - תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל האזור. המיקום יקבע לפי סעיף 6. לכל מתקן אנטנה בגובה מעל 25 מ' יש לקבל היתר ממנהל התעופה האזרחית.
- 7.15 חנינות - חישוב החניה ליח"ד יעשה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). החניה ברח' המשולב תהיה בהשלמה לחניה עפ"י תקן בתחום המגרשים. תותר חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר קו בנין קדמי וצדדי - 0 לפי תוכנית אחידה ומאושרת בהתאם לסעיף 6.
- 7.16 גדרות - א. עיצוב הגדר, השער, פחי האשפה וכו' יהיה לפי תוכנית אחידה מאושרת, בהתאם לסעיף 6.
ב. גובה המכסימלי של הגדרות במגרשים הפינתיים לא יעלה על 0.60 מ'.
- 7.17 גמר - חומרי הגמר העיקריים בחזיתות המבנים יהיו בעלי אופי אחידים בהנחית הועדה המקומית.

8. דרכים:

- ביצוע הצמתים במערכת הדרכים ההיקפים ורימזורם, במידת הצורך, עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה יהווה תנאי לאיכלוס השכונה.
- 8.1 השטחים הצבועים חום בהיר מהווים דרכים צבוריות קיימות או מאושרות. זכויות הדרך וקווי הבנין כמצויין בתשריט.
- 8.2 השטחים הצבועים אדום - מהווים דרכים צבוריות מתוכננות. זכות הדרך וקווי הבנין כמצויין בתשריט.
- 8.3 דרך מקווקות בקוים אדומים מהווה דרך לביטול.
- 8.4 דרך צבועה בצבע ורוד הינה דרך משולבת, זכות הדרך וקווי הבנין כמצויין בתשריט.
- 8.5 בדרכים המשולבות תותר חניית רכב, רהוט רחוב, תשתיות וכד' בהתאם לנספח המצורף ובהתאם לסעיף מס' 6 בתקנון. חיבור הדרך המשולבת וכביש המאסף יהיה באמצעות אבן שפה מונמכת.

/...

8.6 במידה והליכי האישור של התוכנית המשלימה מס' רצ 39/1 א' יתעכבו תתאפשר בקטע הצפוני ובקטע הדרומי של הכביש הטבעתי - רחבת סיבוב, בתחום הש.צ.פ., או בתחום הדרך עצמה כדי לאפשר מערכת דרכים עצמאית לשכונה. כל האמור לעיל יהיה זמני ותקף עד לקבלת תוקף התוכנית המשלימה.

9. שטח צבורי

פתוח:

השטח הצבוע ירוק מהווה שטח צבורי פתוח. יפותח לפי דרישת הוועדה המקומית, בד בבד עם ביצוע איזור המגורים, עפ"י תוכניות פתוח מפורטות ומאושרות בהתאם לסעיף 6. בשטח הצבורי הפתוח יותרו בנית מבנים הנדסיים, מקלטים, חוות צלחות, מעבר תשתיות, מתקני-משחקים, נופש, גינון, נטיעות, סוללת עפר אקוסטית וכד'. תוכנית פיתוח גינון ונטיעות יהיו חלק בלתי נפרד מתוכניות היתרי בניה. המבנים ההנדסיים יהיו כולם עם גגות רעפים. יש להבטיח במסגרת תכנית הפיתוח כי לא תתאפשר, נגישות ישירה לשכונה דרך רצועת השצ"פ אשר לאורך נתיבי איילון והכבישים ההיקפיים.

- 9.1 מגרש מס' 202 יהיה בשלב הראשון כביש כניסה לשכונה. בשלב הסופי הכניסה תהיה מרח' רוטשילד ומגרש 202 יהפך לש.צ.פ.
- 9.2 במגרש מס' 204 תמשך הסוללה האקוסטית שלאורך נתיבי איילון - בכפוף להוראות 1/39 א' בנושא זה.

10. מבני-צבורי

השטח הצבוע חום מותחם חום מהווה שטח למבני ציבור. הגבלות הבניה והשימושים המותרים לפי טבלה מצורפת. באחד ממבני הציבור יותר להקים מוקד טל"כ בגודל דרוש כאשר על גג אותו מבנה תותר הקמת חוות צלחות ותריסים לפי תוכנית מפורטת ומתואמת.

הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את השימוש הקבוע בטבלת השימושים וזכויות הבניה ובלבד שהשימוש החדש יהא בגדר השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התיכנון והבניה.



10.1 מוסדות כינוך ותרבות - במגרשים מס' 101 ו-102 יש להגיש תוכנית מפורטת נפרדת. לתוכנית המפורטת יצורף נספח בינוי אשר בין היתר יקבע שמיקום הפעילויות הרגישות לרעש יהיה בחלק המרוחק ביותר מתחום הדרך של נתיבי-איילון. נספח הבינוי ילווה ביעוץ אקוסטי מתואם עם "הרשות לשמירת איכות הסביבה" הן לגבי העמדה, מרחקים, פתחים והן לגבי תיכנון הפנים.
היתרי הבניה ינתנו רק לאחר הבטחת ביצוע הסוללה האקוסטית בהתאם לסעיף 9.2.

- 11. מבני מסחר: השטח הצבוע אפור מהווה שטח למסחר. הגבלות הבניה והשימושים המותרים לפי טבלה מצורפת.
- 12. חניה: החניה למגרשים הציבוריים והמסחריים תהיה בתחום כל מגרש ומגרש בהתאם להוראות "תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 13. תשתיות: כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתכנון מפורט לפי סעיף 6.
- 14. הפקעות: השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 5. זיטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה הזיטל השבחה כחוק.
- 16. טבלה: רצ"ב טבלת שימושים זכויות ואחוזי בניה. דף מס' 9.
- 17. נספח אקוסטי: רצ"ב נספח אקוסטי. דף מס' 10.
- 18. כבישים: רצ"ב נספח חתכי כבישים אופייניים. דפים מס' 11, 12.

/...

מס'	יעוד ותכליות-	גודל %	% בניה	גובה ומס.	קרי בנין	שטח MAX
מגרש	המגרש!בניה! ק.ק.			קומות		במ"ר
	כללי					
						סה"כ
	יח"ד!דו משפחתי	625		0,3	6	187.5
	* תלת משפחתי	875	58%	2 קומות	6	362.5
1- 220			30%	המגרשים הפינתים של	6	507.5
				9.0 מ' יותר קן בנין	6	
	ארבע משפחתי	1140		לחזית - של 3 מ'	6	661
					6	
151	מסחר	1.250	35%	1 ק' 6.5 מ'	6	440
					6	
101	מבני ציבור:	13.900	40%	3 קומות	6	5600
	חטיבת בנינים			11.0 מ'	6	
					6	
102	מבני ציבור:	5.5	56%		6	3080
	ביה"ס 13 כיתות!				6	
	+ גן ילדים				6	
					6	
103	מבני ציבור:	1.9	30%		6	570
	מרפאה				6	
					6	
	מבני ציבור:	2610	25%		6	652
104	גן ילדים +				6	
	מעון יום				6	
					6	
	מבני ציבור:	1.250	30%		6	375
105	מועדון נוער				6	
					6	
	מבני ציבור:	1.140	30%		6	342
106	בית-כנסת				6	
					6	
107	+ מבני ציבור:	2.900			6	
107א	גן-ילדים **				6	

הערות: * במידה וקיימת סתירה בין חישוב שטח הבניה לפי % משטח המגרש - לבין שטח הבניה המכסימלי המותר לפי טבלה זו - השטח המכסימלי הרשום בטבלה זו -קובע. ** יש לראות מגרשים 107+107א' ו-108 אשר בת.ב.ע. רצ/ 39/1 א' כיחידה אחת.

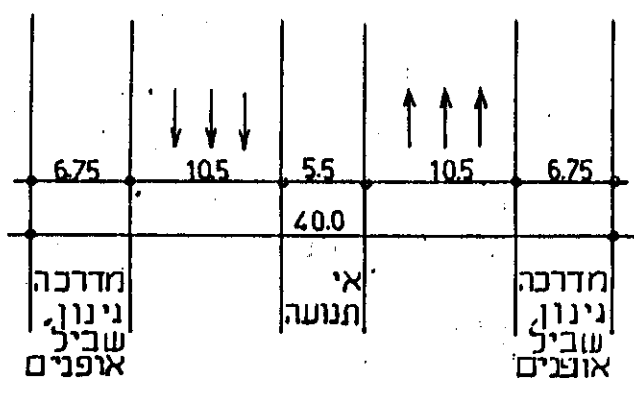
17. אזור חשיפה לרעש מטוסים
הנחיות לתיכנון אקוסטי.

א. יובטח בידוד אקוסטי משופר בפני רעש מטוסים כדלקמן:

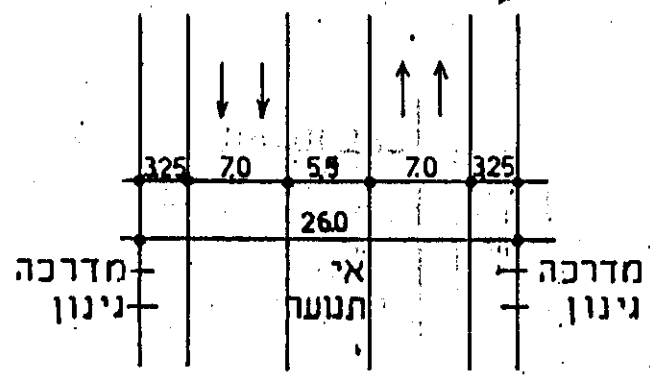
1. קירות חוץ - יהיו מבלוקים של לפחות 20 ס"מ.
2. התקרות העליונות מתחת לגג הרעפים תהיינה תקרות מסיביות ולא טיח רביץ, עובי התקרה המינימלי 8 ס"מ או עובי שיקבע ע"י המתכנן הקונסטרוקטיבי.
3. חלונות חוץ - חלונות מאיכות אקוסטית גבוהה כמו למשל חלון כנף עם זכוכית 6 מ"מ ופסי איטום מסביב למשקוף החלון. במידה ומתכננים חלונות הזזה או גרירה הרי שאין להחליש את הבידוד האקוסטי הכולל של הקיר החיצון.

נספח כבישים

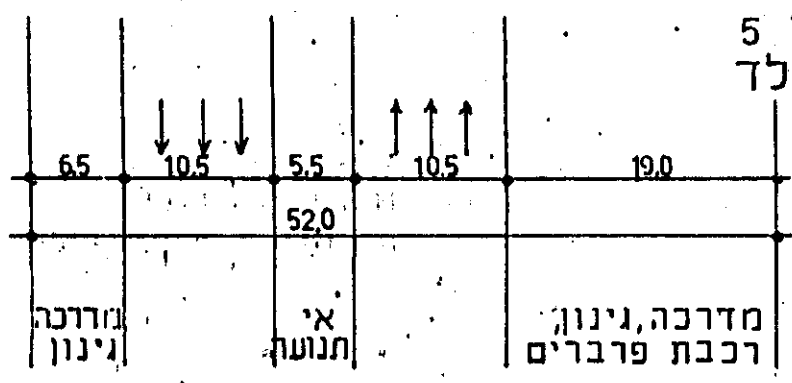
כביש מס' 4
הדרך לים

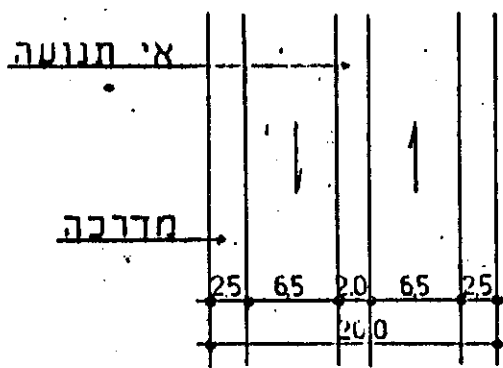
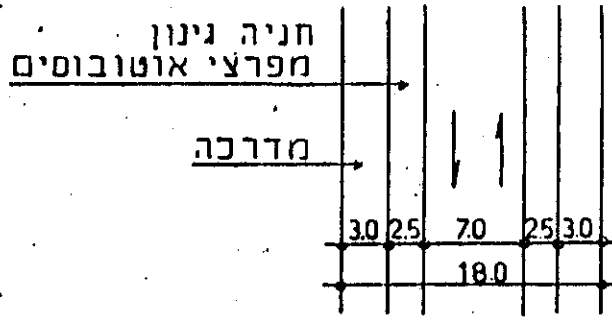


כביש מס' 10



כביש מס' 5
רח' רוטשילד





בעל הקרקע

ירזם ומגיש התוכנית

מוזס ה. לימסדורף
 אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

עורך התוכנית