

11.7.90

11/14/90

מל"ת תכנון מקומי ראשון - לציון
 רמלה מינהל
 25-09-90
 נתקבל

מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 תכנית מס' רצ/170/3
 שינוי לתכנית רצ/170

2/3/90
 18.7.90
 חתום: [Signature]
 ראש רשות מקומית

מחיר המכירה לרשות מקומית
 184.50
 16.7.90
 חתום: [Signature]
 מנהל רשות מקומית

יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש"צ

בעלי הקרקע: עיריית ראש"צ ופרטיים

עורך התכנית: י. בר, י. מססצ'קין-ל. פרייז אדריכלים בוני ערים בע"מ

רח' גור 9 תל-אביב טל' 03-269312

משרד הפנים מחוז המרכז
 רמת השרון והפניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' רצ/170/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולפניה החליטה
 ביום 18.7.90 לאשר את התכנית
 חתום: [Signature]
 קצ"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תכנית מס' 3/170/ג

שינוי לתכנית מתאר בצ/170

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא מס' רצ/3/170 שינוי לתכנית מתאר רצ/170
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).
3. תשריט התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:1000 והנושא אותו שם, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בכתנית זו.
אג"ה הפ"עו' ינו' חוף ג'ג' נמ"צ אג"ה 15
4. מקום התכנית : מחוז : המכרז
נפה : רחובות
עיר : ראשון לציון
גוש : 3947
חלקות : 21 (חלק)
רחובות :
5. שטח התכנית : 116;708 מ"ר
6. היוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה בראשון לציון.
7. בעלי הקרקע : עיריית ראשון לציון ושונים.
8. המתכנן : י. בר - י. מסטצקין ל. פרייז - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

9. מטרת התכנית: א. לקבוע פיתוח מערכות דרכים.

ב. לקבוע הקצאות שטחים לדרכים חדשות והרחבתן של דרכים קיימות או מאושרות, קביעת שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי תוח, קביעת שטח לאזור מגורים, כל זאת על מנת להבטיח פיתוחו ובינויו הסדיר של האזור מתוך מגמה ליצור יחידת תכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית ארכיטקטונית ואסטטית כאחד.

ג. הוראות לפיתוח תשתית.

ד. קביעת מועד לביצוע התכנית.

ה. קביעת צורת ואופי העמדת המכנים בשטח - תוכנית בינוי.

10. באור הציונים כחשריט: בהתאם לנופיע הנוקרא הקיים בגוף החשריט.

11. סוגי האזורים ורשימת חכליות ותקנות בניה:

הערות	רוחב חזית מינימלי	קווי צדדי		תאור הבנין מס' קומות	מס' יחידות מינימלי	% בניה מירבי	גודל מגרש מינימלי	צבע האזור	מגרש מספר	ה א ז ר
		אחורי	בניה קדמי							
במגרש מס' 27 תהיה רשות להקים יחידה מסחרית בהתאם לחישוב של 40 מ"ר מסחרי כנגד כל יחידת דיור.	בהתאם לתכנית מפורטת	בהתאם למתאר	בהתאם לפי תשריט למתאר או בהתאם למופיע בתשריט	כמסומן בנספח 101 הבנין	בהתאם למתאר	157½% מ ש ת נ ה בין הקומות לפי הבנין	לפי המתאר	צהוב	1 - 6 9 - 16 21 - 27 28 מגורים קיימים	מגורים ג'
כל הבניה תעשה לפי תכנית שתאושר ע"י ועדה מקומית ובהתאם לרצ/1/1		ב ת א ר	ב ת א ר	2 קומות מקסימום	---	בהתאם למתאר	בהתאם לתשריט	חום במסגרת חומה	17	שטח לבנין ציבורי
כל הבניה תעשה לפי תכנית שתאושר ע"י ועדה מקומית ובהתאם לרצ/1/1 ותור הקמת מרכז ספורט עם המבנים הנלווים אליו.		ב ת א ר	ב ת א ר	2 קומות מקסימום	---	בהתאם למתאר	בהתאם לתשריט	ירוק במסגרת ירוקה	17 א'	שטח ציבורי פתוח

* זכויות הבניה במגרשים 21-28 יהיו לפי החישוב - 44,000 דונם x 60% = 26,400 דונם.

לפי 12 יחידות דיור לדונם נטו - סה"כ יחידות הדיור במגרשים אלו יהיו - 317 יחידות

12. רשום שטחים ציבוריים: א. הדרכים הכלולות בתכנית יופקעו ויירשמו על שם עיריית ראש"צ בהתאם לחוק.

ב. השטחים לבניני ציבור והשטח הציבורי הפתוח בתכנית זו יופקעו ויירשמו על שם עיריית ראש"צ בהתאם לחוק.

א. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה כפי שנקבע בתקן הארצי.

13. ח. נ. י. ה:

ב. מקומות החניה, המומרים מהם יבנו, צורתם בכל הפרטים האחרים יהיו עפ"י הוראות מהנדס העיר. הועדה המקומית תהא מסומכת לחייב בעלי חלקות לחת זכות מעבר לכלי וכב כמידה והדבר יהיה דרוש לשם מעבר למקומות חניה אלה. זכות המעבר תרשם כזיקה הנאה בלשכת רשוח מקרקעין.

א. לגבי השטח הכלנל בתשריט הוכנה תכנית בינוי רעיונית המופיעה בנספח לתשריט התכנית, מטרת הבינוי להנחות את הועדה המקומית.

14. הוראות בניה:

ב. בקשה להיתר בניה תוגש כשהיא מלווה בתכנית בינוי המתבססת על תכנית הבנוי הכללית כמפורט בסעיף א', ותכלול את הפרטים הבאים: העמדת מבנים, מרווחים ביניהם, קוי כנין, חתכים, מפלסי בנינים, תכנית קומת כניסה, תכנית קומת הגג, פרטי גג, כביסה, פתרון למזגני אויר, פתרון למיקום דודי שמש, פתרון לאנטנה לטלביזיה מרכזית, חומרי הגמר של הכנין, וכל פרט נוסף שיידרש ע"י הועדה המקומית

ג. בקשה להיתר בניה תהיה מלווה גם בתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול סלילת כביש מהמדרכה, נטיעת עצים במדרכה, רצוף החניה וכבישי הגישה אליה וסימונם, איתור הכנין, מפלסי החצר, גינון חצר כולל נטיעות ופירוט הצמחים. סימון הגדרות ופירוט הגדרות הפונים לחזית, לצד ולאחור, פרטי השערים בכניסה ותיבת הדואר, תכנית פרטי התאורה הדקורטיבית כחצר הבית, וכל פרט נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

ד. החיבור לחשמל ולטלפון יהיה תת קרקעי.

ה. התכניות הנ"ל יוגשו ויהיו תנאי להוצאת היתרי בניה, הועדה המקומית תהא מסומכת לדרוש שינויים תכנית הנ"ל וכל עוד לא בוצעו שינויים ואושרו התכניות, לא יוצא היתר הבניה.

1. הוראות דרישות תכנון אקוסטי להפחתת החשיפה לרעש.

1. לא יוצר היתר לבנית מגורים ולמבני ציבור אלא לפי דרישות התכנון האקוסטי

המבטיח הפחתת חשיפה לרעש מטוסים בתחום רמות התח"ר 25-30:

א. הפסד העברה של קיר חיצוני $I_{\alpha} = 40$ DB

ב. התקרה בקומה עליונה - לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד אלא תקרת

בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות או

תקרה בעלת $I_{\alpha} = 45$ DB לפחות

ג. בפתחים עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. החלון יהיה עם פס איטום מגומי

רק בהיקף. הויטרנה לא תהיה נגררת לתוך הקיר אלא אם מולאו דרישות

יועץ האקוסטי לשביעות רצונה של הוועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי

אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.

ד. מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים (חדרי שינה ומגורים)

לכיוון צפון, אלא אם מולאו דרישות יועץ אקוסטי לשביעות רצונה

של הוועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת

הרעש הקיימת.

ה. מומלץ להתקין הצללות סביב פתחים בחדרים רגישים:

- ההצללות תכננה מבטון או מחומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.

- עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.

- כל ההצללות יהיה מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט

או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.

- עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ ויגדל

ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.

- יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

ניתן לשנות הדרישות. אלא אם מולאו דרישות אחרות של יועץ

אקוסטיקה ברשות מוסמכת לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

- לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה, אלא אם מולאו

דרישות יועץ אקוסטי לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

2. היתרי בניה למבני ציבור רגישים לרעש כגון - מוסדות חינוך, מעונות,

בתי אבות ומוסדות אחרים, לשהיה ממושכת, או לפעולות לימודית

תרבותית מותנה בנוסף דרישות הנ"ל באישורו של יועץ אקוסטיקה ברשות

מוסמכת.

15. בניה בזמן

תקופת התפקדה: הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא רשיונות בניה בזמן תקופת ההפקדה וזאת כתנאי שתכנון המבנים יהיה בהתאם לתוכנית המופקדת על כל הוראותיה.

16. מקומות דרכים

ורוחבן:

א. מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.
ב. לא יותקן בתוך אזור דרך כל צינור, כבל, תעלה, מבלי לקבל אישור על כך הסכמה בכתב מהועדה המקומית.

17. נקוז מי גשם:

נקוז מי גשם יהיה או ע"י נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - טרם אישורם הסופי של תכנית זו. תכנית הנקוז תכלול גם את כל ישורי הקרקע חפירה ומילוי) להסדרת פני השטח הקרקע הכלולה בתכנית זו. כל זאת באישור מהנדס העיר.

18. ב י ו ב :

לא תינתן תעודת היתר לפי שיאשר מהנדס הועדה המקומית תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיוגש לשביעות רצון מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו הביוב ציבורי

19. הספקת מים:

הנחת רשת הספקת מים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20. גביית הוצאות:

הוצאות התכנית לרכות הוצאות עריכתה וביצועה, ישולמו ע"י בעלי החלקות הכלולות בתכנית.
ההוצאות האמורות תחולקנה באופן יחסי בין בעלי החלקות הכלולות בתכנית למעט שטחים הציבוריים כפי שהן כלולות בתכנית.
גביית סכום ההוצאות המגיע מאת בעלי החלקות תבוצע ע"י העירייה.

21. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה הסופי.

22. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו תחולנה הוראות המתאר ראשלי"צ רצ/2000 על כל תיקוניה, במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית רצ/2000 על תיקוניה, תכרענה הוראות תכנית זו.
(האשקנה)
(האשקנה)

23. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה מס השבחה בהתאם לחוק.

חתימות:

הוזהר ומגיש התכנית:

תאריך:

עורך התכנית:

תאריך:

י. בר. מ. מ. מ. מ. ל. פריז
אדריכלים ומהנדסים בע"מ
רח' גור 9, ת"א 209312