

עיריית ראשון
המינהל לתכנון הנדסי
אום תכנון בנין טיב
אדריכלות

11-7-66

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון.

שינוי תכנית מתאר מס' רצ / 1 / 39 / א'
שינוי לתכנית מתאר מס' רצ / 1 / 1, (על תקוניה), ווצ / 2000 המופקדת

4166

תכנון

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 9.5.90</p> <p>י"ר הועדה המחוזית</p>

עורך התכנית - שומס מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
רח' נחום 18 תל-אביב - 441828

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון</p> <p>תכנית מפורטת מס' 6/39/1/3 - נידונה</p> <p>ישיבה מס' 101 - מיום 9.5.90</p> <p>החלטת הוועדה</p> <p>עשב ראש</p>

ד"ר חשב חכנון מקומי ראשון-לציון
לינוי-תכנית מתאר רצ 1/39/א'
לינוי לתכנית מתאר מס' רצ 1/1 (על תקוניה) ורצ/2000 המופקדת.

המרכז.	<u>תוכן:</u>
רחובות.	<u>פרט:</u>
ראשון-לציון.	<u>תוכן:</u>
גוש 3946.	<u>פרטים:</u>
חלק מחלקות 94; חלק.	<u>תקנות:</u>
444.5 דונם.	<u>שטח התכנית:</u>
1:1250.	<u>מנה מידה:</u>
פרטים	<u>על הקרקע:</u>
הוועדה המקומית לתיכנון ולבניה ראשון לציון.	<u>תיוכין:</u>
ט.מ.לייטרסדורף - י.גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ	<u>גורד התכנית:</u>
12.7.87	<u>תאריך:</u>
10.7.69 , 15.7.88 , 29.5.88 , 29.2.88 , 1.1.88	<u>תכנונים:</u>

/...

שם התוכנית:

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

תחולת התוכנית:

מסמכי התוכנית:

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

קבלת תוקף

ויחס לתוכניות

אחרות:

- במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות החלות על שטח התוכנית, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
- א. התוכנית תקבל תוקף רק עם קבלת תוקף תוכנית מס' רצ/4/2/2/1 לאזור התעשייה.
- ב. תוכנית זו לא תקבל תוקף עד קבלת תוקף לתוכנית רצ/39/1 ב'

מטרות התוכנית:

- 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.

תוכניות ונספחים:

- עם אישור שינוי תוכנית מתאר זו יוכנו ויוגשו התכניות והנספחים הבאים:
- א. תוכנית בניי מפורטת בק.מ. 1:250 לאישור הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תכלול תוכנית סוללה אקוסטית בהתאם לסעיף 8.7.
- 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 צדויה. וכנ"ל לכל מערכת התשתיות הפנימיות.

/...

2. בכל מבנן ומבנן יצויינו מקומות להצבת מכוונות לאיסוף פסולת גינה כאשר המרחק המכסימלי בין יחידות הדיקה 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, רחוט הרחוב, תאורה וכד' על-ידי מהנדס תנועה + לאישור הוועדה המקומית. תאורה, שילוט וכו' במסגרת תוכנית פיתוח של מבנן - לאישור הוועדה המקומית.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה, תהיה חתימת הסכם פיתוח בין בעלי הקרקע והעירייה לגבי שטח הקרקע כולו ודרכי הגישה לטכונה.
- כל התכניות והנספחים יתואמו ויאשרו ע"י הוועדה המקומית ויהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית שינוי המתאר.

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

7. צמודי קרקע:

- 7.1 המגרש - שטח המגרש המינימלי לבנין דו-משפחתי יהיה 500 מ"ר.
 - שטח המגרש המינימלי לבנין תלת-משפחתי יהיה 750 מ"ר.
 - שטח המגרש המינימלי לבנין 4- משפחתי יהיה 1140 מ"ר.
- הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקלה של עד 5% משטח המגרש.
- 7.2 קווי בניה - קדמי - 6.
 - 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 בנייה - אחוזי הבנייה המקסימליים והגבולות הבנייה יהא כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- 7.4 גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 20.50 מ' (בבניין בן 2- קומות). הגובה ימדד ממפלס הכביש בקדמת הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגובה ביותר של הבית.
- 7.5 מקלט - המקלט בהתאם לדרישות הג"א, יהיה בתוך קווי הבניין - כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- 7.6 מרתף - תותר בניית 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-% הבנייה. יותרו במרתף כל השמונים המותרים במבני עזר וכן השמונים המותרים ברצ/2000. *האופק 18.10.90*
- 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 המבוצים 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 בניין. מבני העזר יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה המרכזי, ויכללו באחוזי הבניה. לא יותרו מבני עזר מחוץ לקווי הבניין למעט הניה 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.

/...

7.13 מוגנים -

7.14 אנטנות -

7.15 חניות -

7.16 גדרות -

7.17 גמר -

8. דרכים:

פתרון מיזוג אוויר לכל יח"ד יוצפ"ע בתוכנית הגשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר. תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל האזור. המלקום יקבע לפי סעיף 6. לכל מתקן אנטנה בגובה מעל 25 מ' יש לקבל היתר ממנהל התעופה האזרחית. חישוב החניה ליח"ד יעשה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה וש"ג"ג 1983). החניה ברח' המשולב תהיה בהשקעה לחניה עפ"י תקן בתחום המגרשים תותר בניה חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר. קו בנין קדמי וצידי - 0, הכל לפי הוכחת תוכנית אחידה ומאושרת בהתאם לסעיף 6. א. עיצוב הגדר, השער, פחי האספה וכד' יהיה לפי תוכנית אחידה מאושרת, בהתאם לסעיף 6. ב. גובה המכסימלי של הגדרות במגרשים הפינתיים לא יעלה על 0.60 מ'. חומרי הגמר העיקריים בחזיתות המבנים יהיו בעלי אופי אחידים בהנחית הועזה המקומית.

ביצוע הצמתים ורימזורם, במידת הצורך, עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה יהווה תנאי לאיכלוס השכונה.
8.1 השטחים הצבועים חום בהיר מהווים דרכים צבועות קיימות או מאושרות. זכויות הדרך וקווי הבנין כמצויין בתשריט.
8.2 השטחים הצבועים אדום - מהווים דרכים צבועות 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 מט' 6 בתקנון. חיבור הדרך המשולבת וכביש המאסף יהיה באמצעות אבן שפה מונמכת.

1...

8.6 במידה והליכי האישור של התוכנית המשלימה מס' רצ / 39/7 יתעכבו, תתאפשר בקטע הדרומי של הכביש הטבעתי - רחבת סיבוב, בתחום הדרך עצמה כדי לאפשר מערכת זרכים עצמאית לשכונה. כל האמור לעיל יהיה זמני ותקף עד לקבלת תוקף התוכנית המשלימה.

8.7 סוללה אקוסטית:

לאורך הדרך לים שד' משה זיין תוקם סוללה אקוסטית להגנה ממפגעי רעש תחבורה, תואי הסוללה כמתואר בהשריט. מידות הסוללה יהיו: גובה מכסימלי 3מ', בסיס מכסימלי 13.5מ' ואורכה כ- 850מ', כמפורט בנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.

עם זאת - בעקבות התיכנון המפורט עשויים להול שינויים במבנה הגאומטרי של הסוללה כמתחייב מהתיכנון עצמו. לאורך הכביש המהיר של נתיבי-איילון תוקם סוללה אקוסטית. המבנה הגאומטרי של הסוללה יקבע וינתן בתוכנית הבינוי המפורטת לפי סעיף 6 - בתקנון.

התיכנון המפורט של הסוללה הנ"ל כולל מיקום ומיבנה גאומטרי יובאו לאישור של יועץ אקוסטי ברשות מוסמכת לנושא מפגעי רעש.

היתרי בניה למגרשים הגובלים בסוללות אקוסטיות מותרים בהבטחת ביצוען של הסוללות בהתאם להוראות הנ"ל. של הסוללה יקבע וינתן בתוכנית הבינוי המפורטת לפי סעיף 6 - בתקנון.

שטח ציבורי
פתוח:

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

1. שטח הבנייה

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה מגרשים מס' 120 ו-120א' הינו שטח פרטי פתוח מיועד לקנטרי קלאב. התכליות המותרות, הגבלות הבניה והשימושים המותרים לפי טבלה מצורפת. פתוח מתקנים במגרש 120א' מותנה בהגשת תוכנית בינוי ובאישור ועדת המשנה של המועצה הארצית להקלה בקוי בנין. בתחום המגרש הנ"ל תותר הקמת סוככה אקוסטית בהתאם לסעיף 8.7.

1.1 מבני ציבור

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 ותרנים לפי תוכנית מפורטת ומתואמת.

הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את השמוש הקבוע בטבלת השימושים וזכויות הבניה ובלבד שהשמוש החדש יחא בגדר השימושים הקבועים בסעיף 188 לחוק התיכנון והבניה.

1.2 מבני מסחר

השטח הצבוע אפור מהווה שטח למסחר. הגבלות הבניה והשימושים המותרים לפי טבלה מצורפת.

1.3 חניה

החניה למגרשים הציבוריים והמסחריים תהיה בתחום כל מגרש ומגרש בהתאם להוראות "תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

1.4 תשתיות

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתכנון מפורט לפי סעיף 5.

1.5 הפקעות

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

1.7 תוכנית אחוד וחלוקה

תוכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים תוגש עפ"י הנחיות הוועדה המקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

וחלוקה

כל ההוצאות של האיחוד והחלוקה לרבות הכנת תוכנית בנין ערים על נספחיה, הכנת לוחות הקצאה, הכנת תוכנית לצרכי רישום, הוצאות הרישום עצמו ושכר טרחת עו"ד וכו', תחולנה על הבעלים יחסית לגודל השטח אשר בבעלותם.

רצ"ב טבלת שימושים זכויות ואחוזי בניה. דף מס' 10.

1. טבלה:

1. תכנון אקוסטי:

אזור האניפה רעש מטוסים

הנחיות התיכנון אקוסטי.

א. יובטח ביזוד 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 6 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 ופטי איטום מסביב למשקוף החלון. במידה ומתכננים חלונות הוזה או גרירה הרי שאין להחליש את הביזוד האקוסטי הכולל של הקיר החיצון.

רצ"ב נספח חתכי כבישים אופייניים. דפים 11; 12.

2. כבישים:

נספח כבישים

כביש מס' 4
הדרך לים

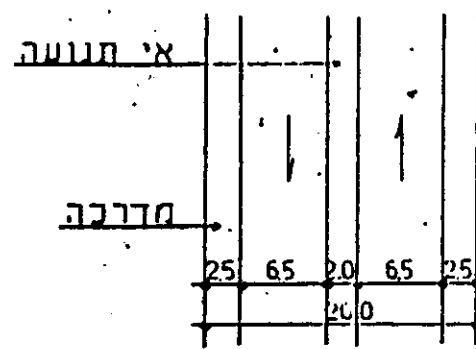
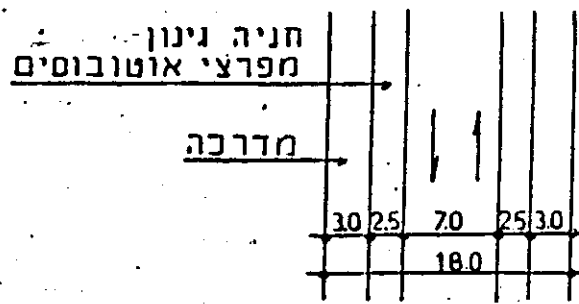
	↓ ↓ ↓		↑ ↑ ↑	
6.75	10.5	5.5	10.5	6.75
		40.0		
מדרכה נינון שביל אפרים		אי תנועה		מדרכה נינון שביל אפרים

כביש מס' 10

	↓ ↓		↑ ↑	
3.25	7.0	5.5	7.0	3.25
		26.0		
מדרכה נינון		אי תנועה		מדרכה נינון

כביש מס' 5
רח' דוטשילד

	↓ ↓ ↓		↑ ↑ ↑	
6.5	10.5	5.5	10.5	19.0
		52.0		
מדרכה נינון		אי תנועה		מדרכה, נינון, רכבת פרברים



ס.ח.ת.ל.מ.ת.

בעה הקרקע

הזדמנות למאגיש החוככנית

מומלץ מ. לנימרוסדורף
אדוואקט וחסוככני מיום (1972) בע"מ

עורך החוככנית

2579-

I. ACOUSTICS ISREAL LTD. האקוסטיקה בע"מ
 MICHAEL STRUMPF PH.D. מ.ל. שטרונר
 ACOUSTICAL CONSULTANTS RES. AND DEVELOPMENT מ.ל. שטרונר ומחקר באקוסטיקה
 YAMADUT HAYIM, HAZLIYA PITHACH 46725 בית הדמיה 3 הרצליה פיתוח
 PHONE 052-556791, 052-555577 052-555577, 052-556777

תאריך: 18 לנובמבר 1986
 חיקוי: 753/2084 רש"צ תכנית 30,33
 מחשב: רש"צ 6

לכבוד
 גב' אוסנת ארנון
 השרות לשירות איכות הסביבה
 מ.ד. 8158
 ירושלים 91061

ג.נ.

הנדון: סירוב לנישואין רגילים ונישואין אזרחיים - אקוסטיקה
המכונים רצ' ו/או רצ' - רצ' 30,33

1. הנושאים השונים המתייחסים למתחמים הנדוניים נבדקו במשותף אתכם כאשר הדיונים היו בעיקר בשני הנושאים הבאים:
 - א. השפעת רעשי מטוסים.
 - ב. השפעת רעשי החבורה - המשך נתיבי איילון.
2. היות והאיזורים הנדוניים נמצאים מתחום ה-25 תחיד הרי שכל מהיינה לגביהם מגבלות בניה, שרט לסטיפים הבאים אשר יוכנסו לתקנון כחלק מהתכנית שתוגש לאישור הועדה המחוזית.
 - א. מדובר במבנים בני שתי קומות עם גגות שטוחים או גגות רעפים. במקומות בהם יהיו גגות רעפים מהיה במקום תקרת רביץ הקרה מפרידה בעובי של 8-10 ס"מ (בהתאם לדרישות הקונסטרוקטיביות).
 - ב. חלונות בבנינים לא יהיה חלונות הזזה בתוך קירות, (פתרון המחליש את הבידוד האקוסטי של כל הקיר במידה משמעותית), אלא חלונות כנף, או חלונות נגררים, אחד כלפי השני, או כלפי מעלה. עובי זכוכית מומלץ 6 מ"מ + גומיות איטום מתאימות.
3. פתרונות אלה ינחנו לדו"רים מבנה מוגן, אשר גם באם יהיה גידול ברעשים הסביבתיים הרי שסגירת פירפרית הבנין מהיה אפשרית, ונחן יהיה להשיג בידוד מירבי מפירטי הבנין הקיימים.
4. נושאי רעשי החבורה ידונו בנפרד לאחר קבלת נתונים לגבי ספירות הרצב המרויקות.

בברכה,

ר"ר מיכאל שטרונר
 א.י. החברה הישראלית לאקוסטיקה בע"מ.
 העתק: עיריית רש"צ.
 אדר' שומן ליטרסרוני.