

4006205

15.1.95 ✓

3 (ויני)

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

12/46/5/1/3
293
5/1

10.1.95

אגף תכנון והנדסה
מחלקת התכנון

28-12-1994

נוספר

תכנית מפורטת מספר רצ/46/5/1 א
שינוי לתכנית רצ/5/1, רצ/43/5/1 רצ/46/5/1

מקום:

- 1. מחוז - המרכז
- נפה - רחובות
- עיר - ראשון לציון
- גוש 3926 ✓

חלקות - חלקה 823 חלקה ארעית 19

שטח התכנית:

2,220 מ"ר.

גבולות התכנית:

3. כמסומן בקו כחול כחה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית והמבנה תשכ"ה-1965

בעל הקרקע:

4. עיריית ראשון לציון

יחם התכנית:

5. ועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

עורך התכנית:

6. אדריכל לוי ולדמן

מסמכי התכנית:

7. (א) תשריט בקניימ 1:250
(ב) תקנון

(ג) תכנית בינוי בקניימ 1:250 לגוש 3926 חלקה 823 חלקה ארעית 19

(ד) נספח העמדת מבנים בקניימ 1:250 לגוש 3926 חלקות 823 (חלקה ארעית 19), 822, 826, 55 ארעי

מטרת התכנית:

- 8. (א) קביעת זכויות בניה והנחיות בניה לשטח לבניני ציבור
- (ב) קביעת גובה בנין וקוי בנין
- (ג) הרחבת דרכים קיימות
- (ד) קביעת תכנית בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

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

אישור תכנית מס. 12/46/5/1/3

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 לחוק

לייר הועדה המחוזית

נבדק וניתן לאשר (לאשר) החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11.9.94

מתכנן המחוז

תאריך 19/1/95

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

אישור תכנית מס. 12/46/5/1/3

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 לחוק

לייר הועדה המחוזית

הוראות הבניה:

9. (א) בשטח לבניני ציבור יותרו השימושים הבאים:

(1) תכסית קרקע 40% לקומה שטח עיקרי, מספר קומות 4, סה"כ 160% שטח עיקרי

(2) קוי בנין: לכיוון רחוב ויניק: 5 מ'

לכיוון רחוב האס: 4 מ'

לכיוון רחוב הבן הראשון: 4 מ'

לכיוון השבי"צ קיים ממערב קו בנין אפס

(3) התכנית תבוצע ע"פ נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו

שימושים ותכליות:

10. (א) בשטח לבניני ציבור יותר הקמת בית אבות לקשישים בהתאם להוראות.

(ב) הבנין לא ישמש לארועים ושמחות בכל צורה שהיא וכן לא יותרו כינוסים על גג הבנין.

זכויות הבניה:

11.

| סה"כ שטחים | | שטחי שירות | | שטח עיקרי | | | |
|------------|----------|------------|----------|-----------|----------|----------|---------|
| % | שטח במ"ר | % | שטח במ"ר | % | שטח במ"ר | מסי יחיד | |
| 66 | 1268 | 66 | 1268 | | | | מרתף |
| 45 | 851 | 29 | 542 | 16 | 309 | | קרקע |
| 50 | 933 | 13 | 237 | 37 | 696 | 16 | קומה א' |
| 50 | 930 | 13 | 237 | 37 | 693 | 16 | קומה ב' |
| 49 | 927 | 13 | 236 | 36 | 691 | 16 | קומה ג' |
| 27 | 522 | 9 | 174 | 18 | 348 | 8 | קומה ד' |
| 287 | 5431 | 143 | 2694 | 144 | 2737 | 56 | סה"כ |

* השטחים מחושבים משטח מגרש נטו לאחר הפקעה לדרך ברחוב האס.

שטחי השרות יכללו:

בקומת מרתף: חדר אשפה, חדר משאבות/מכונות, חדר חשמל וגנרטור, מעברים פנימיים, חניה, וכד'.

בקומת קרקע: לובי כניסה ומבואה, חדרי מדרגות, מעברים פנימיים ובחלק התת-קרקעי מחסנים לדיירי הבית בשטח של עד 6.11 מ"ר ליחידת דיור. (סה"כ 342.48 מ"ר למחסנים לדיירים).

בקומה טיפוסית: חדרי מדרגות, לובי ומבואות, מעברים פנימיים, מרחבים מוגנים לפי תקני הג"א ומרפסות בלתי מקורות.

פיתוח ובניה:

12. (א) צמחיה תשולב בחזית הבנין בצורה בולטת אשר תכסה על קירותיו החיצוניים.

(ב) חומרי הגמר של הבנין יהיו קשיחים כגון פסיפס, שיש ואבן נסורה.

(ג) מזגני אויר יהיו מוסתרים במרפסות השרות של הדירות. לא ינתנו פתרונות מזוג אויר על הגג או מחוץ למבנה.

(ד) תכנית פיתוח תהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה באשור אגף ההנדסה, תשתית, תחזוקה, גנים ונוף.

(ה) ניקוז וביוב לבנין הזה יהיה בהתאם לאשור אגף איכות הסביבה.

איכות הסביבה:

13. בשלב הוצאת היתרי הבניה יינתנו פתרונות לנושאים הבאים:
- (א) פתרונות לנושא זיהום אויר ואקוסטיקה במרתף החניה.
 - (ב) פתרונות לנושא גנרטורים לשעת חרום.
 - (ג) פתרונות לאיסוף ופינוי אשפה על ידי מתקנים אשר ייקבעו על ידי היחידה הסביבתית.
 - (ד) מערכות מיזוג אויר, מזגנים, מערכות אורור ומערכות סולריות יוסתרו וישולבו בבניה באופן אינטגרלי.

חניה:

14. שטחי החניה יהיו על פי תקן החניה 1 מקום ל-2 יח.
- 56 יחידות / 2 = 28 מקומות חניה כמצויין בנספח הבינוי.

יחס לתכנית המתאר:

15. (א) על תכנית זו תחלטה הוראת תכנית המתאר רצ/1, רצ/1/ג, רצ/1/5, רצ/1/43 ורצ/1/46.
- (ב) בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

ביצוע:

16. שלבי ביצוע התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



יוזם התכנית



בעלי הקרקע

חתימות:

חוק התכנון והבינוי תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ואשון - לציון

תכנית מפורטת מס' 1/46/5/1/32 נידונה

בשבת מס' 15-94-א-15 מיום: 11.9.94

יושב ראש

פיבר הועדה

תאריך: 23.06.93