

23.9.83
8/11/94

708907

30 במרץ 1982

מרחב חכנון מקומי ראשון לציון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון - מחוז המרכז

מס. רצ/170/א - שינוי מס. 1 לשנת 1982 לחכנית מס. - רצ/170/1

מחוז	-	המרכז
גפה	-	רחובות
עיר	-	ראשון לציון
גוש	ג	3947
וילקה	-	(זמנית 2) חלק מחלקה 5
שטח החכנית	-	80,817 מ"ר
הבעלים	-	עיריית ראשון לציון
היוזם	-	עיריית ראשון לציון
המחכנן	-	אריה שילה, נורברטו קהן - אדריכלים

גאוגרף-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

חתימות ואישורים

25.5.83
1/4/77/57
17.2.1983
25.5.83
43/4
25.5.83

שילה אהרון
אדריכל
רחוב בן-ציון 34, תל-אביב
טל: 03-510722

הכנית מס. רצ/170/א - שינוי מס. 1 לחכנית מס. רצ/170/1 - חקנות התכנית.
 - שינוי לחכנית מתאר רצ/170/1 - ו-רצ/170/1 ג'

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס. רצ/170/1.
2. מטרת התכנית - א. לשנות חלקים מתכנית רצ/170/1 וליצור עם החלקים הנותרים שכונה מגובשת עם פתוח שטח איטנסיבי, צירים להולכי רגל ושרוחים קהילתיים מתאימים.
 ב. להפחית את צפיפות המגורים בחחום התכנית מ-694 יחידות דיור ל-513.
 ג. להפחית את גובה הבניה ממקסימום קיים של 15 קומות ל-4 קומות על קומת קרקע - למעט חלקות 2, 1 שבהן יהיה גובה הבניה 8 - 7 קומות בהתאמה לתכנית רצ/170/1.
3. תחולת התכנית - גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשריט המצורף.
4. שטח התכנית - 80,817 מ"ר.
5. כפיפות התכנית לתכנית הראשית - על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית רצ/170/1. במקרה של אי התאמה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית - יקבעו הוראות תכנית זו.
6. שטחי ציבור - כל השטחים המסומנים בתכנית לצרכי ציבור, יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון, ללא תמורה.
7. טבלאות יעודי השטחים וזכויות בניה

אזור הבניה	מגרשים	שטח כולל	% מהשטח	דירות	הערות
מגורים ד'	1,2	7549.63	9.3416	154	7-8 קומות כנגזר מרצ 170
מגורים ג'	10-16	19719.76	24.4005	271	4 קומות על קומת קרקע למגורים
מגורים א'	20-33	17270.00	21.3692	69	קוטגים (מרחף לבניני עזר)
מרכז מסחרי	40	1389.08	1.7187	19	מרתף+2 קומות מסחריות+3 קומות מגורים (המרחף-לא לשמוש מסחרי)
שטח פרטי פתוח	40-41	3945.10	4.8815		מיועד לשמוש ציבורי
בניני ציבור	50-54	10445.00	12.9243		בי"ס, גני ילדים, מרפאה
דרכים	60	13823.13	17.1042		
שטח ציבורי פתוח	70	6675.30	8.2597		
		80817.00	100%	513	ראה רשימת חלקות וזכויות בניה

סה"כ הקצאה לצרכי ציבור: שטח ציבורי פתוח + דרכים + בניני ציבור - 38.2882%
 שטח פרטי פתוח המיועד לשמוש ציבורי - 4.8815%

סה"כ - 43.1697%

דרישות מיוחדות	הבניה	מרווחי חזית אחור צד	מאור הבנין מס' קומות	מספר דירות למגשר לדונם	סה"כ % בניה	% לקומה	שטח מגרש	מגרש מ"ס	אזור הבניה
בניינים קיימים/בבניה	3	3	3 קומות	50	25	8000	50 (703-צ)		בנייני ציבור
מפאה - בנין קיים	3.5;0	8	3 קומות	80	40	445	51 (701-צ)		
גן ילדים	3	3	3 קומות	50	25	500	52		
גן ילדים	3	3	3 קומות	50	25	500	53		
גן ילדים	3	3	3 קומות	50	25	1000	54		
ראה נספח תנועה						13823.13	60		דרכים
						6675.3	70		שטח ציבורי פתוח

סיכום 80817

- הערות:
1. המרחף (מבנה עזר) במגורים אי כולל חניה תת-קרקעית, מקלט, מחסן וכו'.
 2. המרחף במגורים ג' הוא לחניה ולשרותי הבנין (אשפה,הסקה,מקלטים, ח. משחקי ילדים - 24 מ"ר, ח.עגלות,חדר גז).
 3. שטחי החלקות בטבלה כוללים את השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליהן, למעט שטח פרטי פתוח אשר יהיה מותר לשימוש ציבורי. שטחים אלה ניתנים לגידור ולהצמדה לחלקות.
 4. שטח קומת הקרקע לא יעלה בשום מקרה על אחוז הבניה לקומה שצויין בטבלה.
 5. אחוזי הבנין כוללים מרפסות סגורות, ח. מדרגות עפ"י התקנות, וכל השטחים הבנויים (למעט מרפסות וגיגות בלתי מקורים).
 6. אורך החזית למגרש יהיה כמסומן בתשריט.
 7. זכויות הבניה בחלקות קבועות עפ"י שטחן, כולל ש.פ.פ. לשימוש הציבור, הצמוד לכל חלקה.
 8. חזית המבנים מוגדרת - בכוון הכניסה מכביש פנים שכונתי.
 9. זכויות הבניה במגרש המסחרי קבועות עפ"י רצ"ו/1/ג', דהיינו - 2 קומות מסחריות, 14 יח' דיור לדונם נטו, סה"כ 190% בניה.

8. תנועה וחניה

- מערך התנועה יהיה כמתואר בנספח תנועה וחניה, החתום ומאושר ע"י משרד התחבורה ומהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית. החניה תהיה לפי תקן חניה רצ/ו/וב' (ו). בחלקות 11-16 - תהיה חניה תת-קרקעית מתחת לשטח פרטי פתוח.

- תבוצע הסדרה של צמחי הכניסה בדרכי הגישה הגובלות, עפ"י תכניות תנועתיות שיאושרו ע"י משרד התחבורה, וזאת לכל המאוחר בשלב שהשטח יכלול 400 יחידות דיור (כולל יחידות קיימות מאושרות לבניה). היחרי בניה נוספים יוצאו רק לאחר בצוע הסדרת צמחי הגישה.

- היתר למרכז המסחרי מונה באשור משרד התחבורה לחכנון החניה והפריקה. בשטחים אשר סומנו בתכנית כשטח פרטי פתוח לשימוש הציבור תהיה זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור, אך החזקתם תהיה על בעלי החלקה.

9. זיקות הנאה

10. שינויים בחזיתות - לא יותרו כל שינויים בחזית החיצונית של הבנינים לאחר גמר בנייתם אלא באשור הוועדה המקומית, תוך שמירה על אופי התכנון הכולל.

11. תואי הבנין - הבינוי המסומן בתשריט הוא עקרוני בלבד. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר שינוי בקונטורם של הבנין, בתנאי שיישמרו שחיי הבנייה, מספר יחידות הדיור, קווי הבנין והמרווחים.

12. קווי הבנין

- קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

- מקווי הבנין תותרנה חריגות בניניות בעלות אופי ארכיטקטוני בהתאמה לתקנות התכנון והבניה.

- לא תותרנה בליטות בניניות מעבר לגבול המגרש במצב של ק.ב. אפס.

- באזור מגורים ב' לא יפחת מרווח בין שתי יחידות נפרדות מ - 6 מ'.

- לחילופין - יותר חיבור ממשי בין היחידות דהיינו - קו בנין אפס - כמסומן בתשריט.

13. מתקנים וגישות למבנה

- אנטנות רדיו וטלוויזיה, מתקנים סולריים, מאגר מים, חדרי מעליות וכו' יסומנו בתכניות להיתר בניה תוך כדי הסרתם ועיצוב הגג בשלמות ארכיטקטונית עם חזיתות המבנים.

- מסתורי כביסה ישולבו מבחינה ארכיטקטונית בחזיתות המבנים ויסומנו בתכנית.

- מתקנים מתאימים לגז, הסקה ואשפה והגישות אליהם, יסומנו בתכנית לפי דרישות מהנדס העיר.

- בבקשות להיתר בניה יכללו מקלטים לפי תקנות הג"א.

- בבנינים שבהם מחייב החוק התקנת מעלית יחוכנון פיר המדרגות בהתאמה ועפ"י דיני התכנון והבניה.

- המבנה והגישות אליו יחוכנון בהתאם לתקנות הרשויות לכבוי-אש.

- ניקוז כל חלקה יסומן בתכנית להיתר בניה עפ"י דרישות מהנדס העיר.

- חיבורי הבנין למערכות הביוב, המים, החשמל והטלפון, יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום הרשויות המוסמכות.

14. בניה אקוסטית - הבניה מבוצע לפי הנחיות הנספח האקוסטי, המהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
15. אחוד וחלוקה - השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ויירשמו לפי סעיף 125 לחוק.
16. פיתוח שטח - תכנית כללית לפיתוח שטח השכונה חוגש בחקופת ההפקדה. פיתוח השטח יבוצע על-פי תכנית הפיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. (סימון הגשר בחש"ט הוא סכמטי ויהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית הפתוח שתוגש לאישור).
17. שלבי בצוע - בצוע פתוח השטח חניות ודוכים יהיה במקביל לשלבי הבניה ובהתאמה לחלוקה. לא יוצאו היתרי בניה לבנינים בכל הקטע הצפוני של התכנית מצפון לכביש הפנימי לפני בצוע בפועל של הגשר המקשר את האיזור הצפוני עם ביה"ס.
18. זמן הביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

נספח לתקנון תכנית רצ/170/ו/א -

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים

הנספח מתייחס לאקלים הרעש הצפוי באיזור הפרוייקט, והתאמת התכנון למפלסי הרעש הצפויים, לצורך זיהוי הבעיות הפוטנציאליות מסוכמים להלן הנושאים הבאים:

- תיאור הסביבה ומיקומה ביחס לנתב"ג.
- הגדרת אקלים הרעש הצפוי מהמטוסים.
- חכנון הפרוייקט בכללו בהשפעת הרעש.
- חכנון בניני המגורים.
- חכנון בית הספר.

1. חכנון הסביבה ומיקומה ביחס לנתב"ג

שטח השכונה המיועד נמצא במרחק 15 ק"מ ממרכז שדה התעופה ותחת נחית היציאה הראשי מנתב"ג מערבה.

גובה נחית הטיסה מעל השכונה הוא בין 800-1000 מטר, והפיזור הטבעי של המטוסים באיזור זה עשוי להגיע לכק"מ אחד משני צדי השכונה.

2. הגדרת אקלים רעש המטוסים הצפוי

2.1 ממוצעים מקובלים להצגת תמונת הרעש

בהתאם לתחזיות התפעול בנתב"ג לשנת 1985 חושבו מפלסי הרעש באיזור השכונה. תוצאות אלו נחונות בטבלה מספר 1.

טבלה מספר 1 - מפלסי הרעש החזויים בשכונת פואבלו אספניול בשנת 1985.

יחידות Ldn	יחידות Leq	יחידות תח"ר (NEF)	
62.6	58.4	29.3	דרגת חשיפות צפויה

בהתאם לתכנית המתאר הארצית העומדת לדיון בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה, מוגדר האיזור כאיזור מאוכלס שבו מותרת בניה בחי-מגורים ללא הגבלות עד לגובה של 5 קומות.

2.2 תמונת רעש

בדיקה ע"י מדידות וע"י חישוב מתוארת בטבלה מס' 2.

טבלה מספר 2 - זמן (זדקות ליממה) מעל מפלסי הרעש ב- dB (A)

	95	85	75	65	
ביממה	0	.3	15.0	67.6	
בלילה	0	.2	3.2	11.5	

עיון בלוח מראה שתמונת הרעש באיזור נקבעת ע"י מפלסי רעש נמוכים יחסית המתמשכים לאורך זמן.

אופי הרעש באיזור נקבע ע"י גובה המטוסים, והעובדה שהנתיב העובר מעל לשכונה הוא נתיב המראה בלבד בו הספק מנועי המטוסים קבוע. תהליך בנית הרעש מעל השכונה הדרגתי ביותר, ומהווה מטרד נמוך יחסית לאוזן האדם.

מפלסי הרעש המקסימליים החזויים מגיעים ל- 85dB(A). מפלסים אלו נגרמים בעת המראת מטוס 707-8. משך הזמן הכולל ביממה בו צפוי מפלס הרעש להגיע לרמה זו הוא פחות מדקה.

3. הכנון הפרוייקט בהשפעת הרעש

מאחר והשכונה שוכנת מחוץ לנתיב הטיסה יש חשיבות מועטה למנח הבנינים ביחס למסלול.

העמדה בתים שחזיתוהיהם יוצרת מיטורים שבורים חסייע במניעת הווצרות חללי חלודה ותופעה של גלי קול עומדים בין הבתים.

4. הכנון בתי המגורים

בניני המגורים בשכונה יתוכננו לרמות רעש פנימי מקסימלי של 50dB(A) בחדרי השינה - ביום, ולרמת רעש של 40dB(A) בלילה כשהחלונות פתוחים (עפ"י הוראות התקנות למניעת רעש בלתי סביר). הנחתה רעש על הקירות החיצוניים תקבע ע"י שילוב קירות וחלונות אטומים ששטחם קטן לפי הפירוט הבא:

- מסח הקירות החיצוניים חהיה 160 ק"ג למ"ר לפחות.
- החלונות לחדרי השינה יהיו חלונות כנפיים הנסגרים היטב, ושטחם יוקטן למינימום הסביר.
- במידת האפשר יותקנו גגונים מעל לחלונות.

התכנון יממש הנחתה רעש של 40dB עבור התשובת של הקירות החיצוניים והחלונות.

דלתות חיצוניות במבנים בהם הן קיימות תתוכננה אף הן על מנח לספק בידוד מתאים.

בבנינים הדרומיים בשכונה יינקטו הצעדים הבאים:

- א. כוון הפתחים של חדרי מגורים ושינה לא יהיה לצד דרום ככל האפשר.
- ב. בפתחים המינימליים שיפנו לדרום, יותקנו חלונות כנף בגודל המינימלי עפ"י התקנות וייקבע עובי הזיגוג (כפול מהרגיל).
- ג. מרפסות שרותים דרומיות תהיינה סגורות.
- ד. לא ייבנו גדרות מבניה קשיחה אלא גדרות צמחיה או רשת.