

2.18.93

גיליון ראשון לציון  
המינהל לתכנון הנדסי  
מנהל תכנון בטן ט"ר  
אדריכלית

פרוטוקול ועדת מקומית  
ראשון לציון

4-11-1992
מספר

תכנית מנזר מואר - מס' רצ/170/13  
מנזר לתכנית רצ/1/1 ותוסף  
רצ/170/2/1/1/1, ~~רצ/170/2/1/1/1~~

7.2.94  
(7)

תכנית רצ/170/13/א/ב

- (1) שם התכנית:
- (2) תחולת התכנית:
- (3) בעלי הקרקע:
- (4) יוזם התכנית:
- (5) המאמץ:
- (6) שטח התכנית:
- (7) צמרת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המוצהר בקו כחול כהה  
רצוף בתשרים (להלן "התשרים") והכולל גוש 3947  
חלקה 25 (חלק), גוש 5032 חלקה 1 (חלק).  
התשרים מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

טריטוריה ראשונה

הועדה המקומית לתכנון ובינוי ראשון לציון.

אלבום אריכשקסון: 87 בע"א.

67,600 דונם.

א) שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לשטח מגורים, שטח  
לדיון ציבורי.

ב) קביעת אזורים לפגורים.

ג) קביעת אזורים לבנייה צמודה.

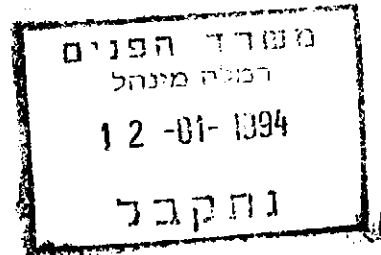
ד) קביעת אזורים לשטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי  
רגל.

ה) תחומי דרישה וקביעת קווי בנין.

ו) חלוקה לפגורים.

ז) קביעת זכויות בניה.

ח) חקלאות ושומרים



אזור מגורים: (8)

1. מגורים, 2 יחידות דוור לכל מגרש מינימלי.
2. שטח הבניה במגרשים 500-600 מ"ר הוא 58% בשטח קומות או 29% לבנין חד קומתי.
3. מקלס (עד 5 מ"ר ברוח) מחסן וחניה מקורה (עד 10 מ"ר ברוח) חד בשלית אג (עד 14 מ"ר).

ועדת התכנון והבינה: 1965

15/1/93

19.11.93

ועדה מקומית לתכנון ובינוי ראשון לציון

15/1/93

30.6.93

- 4. פרטיות לא מקובלת זינן נכללות בחשוב.
- 5. מרוף (עד 50 מ"ר) ליחידת דיור שלא יצא מקומור הבנין.
- 6. שטח מגרש מינימלי לבניה יהיה 500-600 בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה.
- 7. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 8. תותר בנית אדרות עד לגובה 1.80 מ"ר בין המגרשים. במגרשים פינתיים תותר בנית אדר לכיון הרחוב עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח שדה ראייה.
- תותר בנית אדרות בתוך מחוץ המגרש להפרדה בין האדרות של זינן על אותו המגרש.

שטח לבניני צבור: א. תכליות ושמושים

(9)

- (1) תותר בנית בניני ציבור.
- (2) דרכים וחניות.
- (3) כל שטח שאינו נוגד תכלית זו יאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתנאי שאינו מהווה אסדר טכני מבחינת מראה, רעש או זהום.

10. בנוי ופיתוח:

פעולות הבניה בשטח תכנית זו תעשה בד בבד עם פעולות פתוח התשתית הכרוכות בבניה.

11. רציפות:

פעולות הפתוח תעשה ברציפות של זמן ושטח תוך תאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

12. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקני החניה תקן ישראלי 4513.

13. פנוי אשפה:

פנוי אשפה יעשה ע"י עיריית ראשל"צ כאשר פתרון לפנוי האשפה באזור התכנית ידוה על פי תכנית הפתוח אשר תכלול את האלמנטים הבאים:  
א. פנוי אשפה אזרחית של בני המגורים, יעשה משטח המגרש.

ב. פנוי הפסולת של שטחי האסתר, מוסדות צבור ומבנים בשטח"פ יהיה משטח המגרש ועל פי פתרון נפרד לכל אחד.

ג. כל הפינוי של בניני אשפה יהיה בהתאם להנחיות האקף לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה עת.

14. רשום שטחים:  
בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומי ראשל"צ על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.
15. תקנות:  
באם התגלה שתירה בין תקנות תכנית זו ואחרות בשטחה, תקבענה תקנות תכנית זו ותקנות רצ/170/13. הוראות התכנית האחרות שלא שוננו תשארנה בתקפן.
16. זמן בצוע:  
בתחילת בצוע התכנית יחשבו בצוע כל התשתיות תוך זמן משוער של 2 שנים מיום אישור.
17. פיתוח:  
א. כל התשתיות שהינה תת-קרקעיות.  
ב. תכנית פתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית מהווה תנאי לאתן היתר בניה.
18. חמרי גמר לבנינים:  
חמרי גמר למבני צבור יהיו קשיחים באשור אגף ההנדסה.
19. ביובי:  
1. באזורי מגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבנינים לביובי המרכזי.  
2. במגרשים לבניני צבור בהתאם לסעיף קטן 1. דהיינו כמו באזורי המגורים.
20. רעש מטוסים:  
1. באזורי מגורים בהתאם לסעיף אקוסטי המצורף לתכנית זו (ואושר ע"י רש"ח ביום 13.3.88).  
2. במבני ציבור התנאים כמו במבני מגורים. לבקשת היתר בניה יצורף תכנון אקוסטי בהתאם להוראות הנספח ויבדק ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
21. טבלת זכויות בניה:

אזור	ציון בתשריט	גודל מגרש מינימלי במ"ר	% בניה לקומה	% בניה מירבי	מספר קומות	קרי בנין	אורך חזית מינימלית	גובה בנין מקסימלי מ-0.00+	דרישות מיוחדות והערות
מגורים ב' *	תכלת	500 ✓	29%	58%	2 ✓	קדמי - 5.00 מ' צדדי - 3.00 מ' אחורי - 5.00 מ'	18.00 מ'	עד 10.50 מ'	
בניי צבור	חום מותרם בחום	---	50%	---	2	בהתאם לתכנית מפורטת	18.00 מ'	עד 12.00 מ'	על פי תכנית בנוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.
צבורי פתוח	ירוק	---	---	---	---	---	---	---	אסורה כל בניה לנועט מקלטים ומתקני משחק לילדים כ"כ שרותים הנדסיים

\* באזור מגורים ב' תותר בנית השמישים הבאים אשר אינם כלולים באחוזי הבניה.

1. מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליחידו: בו יהיה מותר לעשות מקלט, חדרי מכונות והסקה, הדג: נושחקים והובי וחניה. כך שגובה החתית תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הצמידים.

2. סככת חנייה עד 18.00 מ" ליחידה.

3. חדר בעלית הגג עד 14.00 מ"ר לכל יחידת דירה.

(22) הוראות דרישות תכנון אקוסטי להפחתת החשיפה לרעש מטוסים

1. לא יוצא היתר לבנית מגורים ולמבני ציבור אלא לפי דרישות התכנון האקוסטי המבטיח הפחתת חשיפה לרעש מטוסים בתחום רמות התח"ר 25-30:

א. לא יאושר גג רעפים עם תקרות רביץ בלבד אלא תקרות בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ, משקל ליחידות שטח של 270 ק"ג למ"ר לפחות או תקרה בעלת 45 DB לפחות.

ב. בפתחים עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. החלון יהיה עם פט איטוט מגומי רק בהיקף. הויטרינה לא ונהיה נגררת לתוך הקיר אלא אם מולאו דרישות יועץ האקוסטי לשביעות רצונה של הועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.

ג. מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים (חודרי שינה ומגורים) לכיוון צפון, אלא אם מולאו דרישות יועץ אקוסטי לשביעות רצונה של הועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.

ד. מומלץ להתקין הצללות סביב פתחים בחדרים רגישים:

- ההצללות תבנה מכסון או מחומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.

- עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.

- כל ההצללות יהיה מכוטות 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 בס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.

- יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטריד ארכיטקטוני לדיירים. ניתן לשנות הדרישות אלא באט מולאו דרישות אחרות של יועץ אקוסטיקה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

2. היתרי בניה למיבני ציבור רגישים לרעש כגון - מוסדות חינוך, מעונות, בתי אבות ומוסדות אחרים, לשהיה ממושכת, או לפעילות לימודיות ותרבותיות מותנה בנוסף לדרישות הנ"ל באישורו של יועץ אקוסטיקה ברשות מוסמכת.

חתימות:

\_\_\_\_\_ חתימת בעלי הקרקע

\_\_\_\_\_ חתימת היוזם

\_\_\_\_\_ חתימת המתכנן