

22.3.90

4009621

13

שינוי לתכנית מיוחדת מס' רצ/170/2/א' - 2

שינוי לתכניות מס' רצ/170/2 ורצ/170/2 וב.י. 270

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מיוחדת מס' רצ/170/2/א', שינוי תכניות מס' רצ/170/2, רצ/170/2 וב.י. 270

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט (להלן: "התשריט") וכולל חלקי גושים:

- 3947 חלקה 25 (ח)
- 5029 חלקה 1 (ח)
- 5030 חלקה 1 (ח)

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. בעלי הקרקע: עיריית ראשון לציון ואחרים.

4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

5. המתכננים: צ. השמשוני, אדריכלים ותכנון בע"מ.

14.2.90
נבדק ונחתם להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המקומית/מסנה מיום
מחנן והמחן

6. שטח התכנית: כ- 186 דונם. חלוקת חלקות/מסנה מיום

- 7. מטרת התכנית:
 1. לקבוע אזור מגורים ב'.
 2. לקבוע חלוקה למגרשים ומקנות בנין.
 3. להקצות שטחים לבניני ציבור ושטחים פרטיים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים ושביעים להולכי רגל.
 4. הרחבה או הצרת דרכים.
 5. ביטול דרכים.
 6. ביטול שטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
 7. לקבוע קווי בנין.
 8. לקבוע מגרשים לתכנית בנין.

דיוק התכנון והמסמכים הישגים 1265

ועדה ברייבית לפניה ראשון - לציון

תכנית מס' רצ/170/2/א' נידונה

ישנה כפי 6/90 חלקה: 14.2.90

החלטת

מועיר הועדה

אגף תכנון והנדסה

מחלקת תכנון

תקבלה: 05-03-1990

מספר

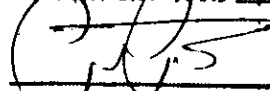
משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה השכיח-1965

אישור תכנית מס. 2/14/2/90/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14/2/90 לאשר את התכנית



י"ר הועדה המחוזית

8. אזור מגורים ב'

תכליות ושימושים:

1. מגורים.

2. תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכוונות ווהטקה, חניה פרטית, מיבני עזר, חוזרי משחקים או חדרי הובי, בכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 50.0 מ"ר ליחיד.

3. לא תותר בניית מיבני עזר מחוץ למפלס המרתף למעט מיבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחיד.

4. בבנינים בהם לא יבנה מרתף תותר בניית מיבני עזר בשטח של 25.0 מ"ר ליחיד ליעודים הבאים:

א. מיבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחיד.

(אך לא פחות מ- 15.0 מ"ר ליחיד).

ב. מיבני עזר בהתאם לחוק בשטח של עד 10.0 מ"ר (כולל מקלט) ליחיד (לא יינתנו הקלות).

5. דרכים ושטחי חניה.

6. מקלטים ציבוריים.

7. גדרות:

א. תותר בניית גדרות עד גובה של 1.8 מ' בגבולות המגרש, במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 0.6 מ' מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.

ב. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

8. א. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם כמופיע בטבלת זכויות הבניה.

ב. בתשריט התכנית מסומנים גבולות מגרשים בצורה סכמטית בלבד, חלוקה אחת של המגרשים לא תיחשב כסטיה מהתכנית.

בחלקות בהן קיימים מיבנים, הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלייז רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם להיטל הבנין הקיים בשטח ולהשלים עד 50% שטח בנוי משטח המגרש בשתי קומות ועוד 12.5% למרפסות.

9. בנינים קיימים:

מרפסות פתוחות לא תיכללנה באחוזי הבניה.

10. מרפסות פתוחות:

11. מרתפים: תותר כניית מרתף התואם את הקבוע בתכנית רצ/2000 המופקדת. תיקרת המרתף תהיה לא יותר מאשר גובה 0.60 + מ' ממ'פכס הכניסה. גובה המרתף יהיה 2.50 מ'.

12. חניה: החניה תהא בהתאם לתיקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והכניה (התקנת מקומות חניה התשלי"ג 1983).

15. קווי בנייה: קווי בנייה יהיו יחסיים לתשריט וטבכח ההגבלות לאזורים.

16. תכנית פיתוח: לא יוצא היתר בניה לפני שתאושר תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. תשתיות, כל קווי תקשורת חשמל, גז, טלפון, טלוויזיה טל"ח יהיו חת-קרקעיים.

17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. כניסת כלי רכב למגרשים: כל הכניסות לכלי רכב למגרשים ייעשו דרך הכבישים הפנימיים של השכונה. לא תותר כניסה לרכב למגרשים מכיוון רחוב כורש. כביש מס' 3.

19. אזור כותכנית: היתר הבניה בשתי החלקות 446, 447 הגובלות באיצטדיון של כח-ים, יותנה באישור תכנית הכינוי ודו"ח אקוסטי בהסכמת הועדה המחוזית. כינוי

20. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

21. הוראות דרישות ותכנון אקוסטי להפחתת החשיפה לרעש מטוסים.

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

א. לא יאושר גג רעפים עם תקרת רכיץ כלכד אלא תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ, משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג כמ"ר לפחות או תקרה בעלת 58 DB לפחות.

ב. בפתחים עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. החלון יהיה עם פס איטום מגומי רק בהיקף. הוטריונה לא תהיה נגדרת לתוך הקיר אלא אם מוכאו 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 (חדרי שינה ומגורים) לכיוון צפון, אלא אם מוכאו 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 תבננה 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 בסימ לכל תוספת של 10 ס"מ.

- יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטריד ארכיטקטוני כדיירים. ניתן לשנות הדרישות אלא באם מוכאו 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 לימודית תרבותית מותנה בנוסף לדרישות הנ"ל באישורי של יועץ אקוסטיקה ברשות מוסמכת.

- 16.2.83
- 15.3.84
- 9.4.84
- 29.10.85
- 21.12.86
- 24.1.88
- 12.5.88
- 19.5.88
- 9.6.88
- 15.11.88
- 17.11.88
- 20.11.88
- 29.11.88
- 23.1.89
- 4.4.89
- 12.6.89
- 3.8.89
- 4.9.89
- 2.2.90

חתימת היוזם

חתימות:

צ. השמשוני

אדריכלים ותיכנן (1980) בע"מ

אבן גבירל 94 ת"א

טל (052) 268878, 297514

חתימת המתכנן

מהדורה 10

תאריך

טבלת זכויות הבניה *

זכויות הבניה לאזורים תהיינה כמפורט בטבלה:

גודל מיני של מגרש במ"ר	מס' יחיד	מס' קומות מירבי	% בניה בקומה	% בניה מירבי	קווי צדדי	קווי צדדי	אחורי
(*)	(1)	(1)	(1)	(1)	(**)	(**)	(*)
500	2	2	29%	58%	3	3	5
מגורים בי	(1)	(1)	(1)	(1)	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	
אזור לבנין	על סמך תכנית	כינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית					
בנין וציבור	הבניה תיעשה בהתאם לתכניות	בנין ותכניות ארכיטקטוניות,	אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית	בהתאם לזכויות המוגדרות בתכנית המיתאר.			
ש.צ.פ.	הבניה אסורה פרט למיבנים שיאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם לרצ/2000.						
ש.פ.פ.	הבניה על פי אישור הועדה המקומית						

(*) המגרשים בהם נבנו עד להפקדת תכנית זו בנינים, שלא בהתאם לקווי הבנין המפורטים בטבלה, תוכל הועדה המקומית לאשר סטיה של 20% מקווי הבנין. קווי הבנין במגרשים הגובלים בטעמי המשולשים שבטחום תכנית רצ/170/2/א/2/1 יהיו בהתאם למופיע בטבלה זו, או קו בנין 0.0 כאשר שטחי הש.צ.פ מונעים זאת.

(**) מיבנה עזר לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי וצדדי 0.0.

(***) שטחי המרתף עד 50 מ"ר ליחיד ומיבני עזר לא יכלכו באחוזי הבניה.

(****) תותר בניה של עליות גג בגודל 24 מ"ר אשר לא יחשבו במסגרת אחוזי הבנין.

(1) קטעי המשולשים (ש.צ.פ.) הגובלים במגרשי בניה שבאזור בי יזכו כל מגרש ומגרש הגובל בהם בכל זכויות הבניה (אחוזים, מספר יחיד) כאילו אוחדו עם מגרשי הבניה הגובלים בהם, בהתאם לתכנית רצ/170/2/א/2/1.

* צמתים למערכת: ביצוע החיכורים למערכת הדרכים ההקפית יהיה על פי תכניות דרכים הקפיות תנועתיות להסדר צמתים שיאושרו ע"י משרד התחבורה.