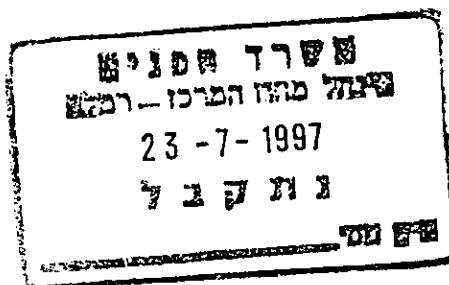


4-9746

12

1

רצ/1/60/3/1



תקנון

תאריך:

29/7/92
 14/10/92
 17/11/92
 2/12/92
 27/12/92
 17/1/93
 3/2/93
 10/4/94
 25/3/95
 13/4/95
 12.7.95
 14.8.95
 29.8.95
 5.9.95
 25.12.95
 27.2.96
 10.3.96
 15.3.96
 15.5.96
 27.03.97
 16.05.97
 27.05.97

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התקנון והבנייה תשכ"ה-1965
<u>1/3/60/1/32</u>
אישור תצנית מפק' 32
הוערכה המזהה לתקנון ולבנייה החקטיבית
ביום <u>6.5.97</u> מאשר את התקנון.
ג'יר החודמה התקונית

תקנון זה יישור לתקנון ולבנייה החקטיבית
 1/3/60/1/32
 ג'יר החודמה התקונית
 6.5.97
 פ.ה. פ.ה.
 י.ט.ז. ז.ז.

מרחוב תכנון מקומי ראשוני לציון

תוכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/1/3/60

שינוי לתוכנית מתאר רצ/1/1

1. **מקום:**

מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון
גוש - 3946 חלקה 154 (חלק)

2. **שטח התוכנית:**

777.0 ד'

3. **גבולות התוכנית:**

כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.

4. **בעלי הקרקע:**

מינרל מקרקעי ישראל

5. **יוזם התוכנית:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

6. **עורך התוכנית:**

ט.מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ,
בשיתוף אדר' י. כנורי.

מטרת התוכנית:

.7

- א. שינויי יעוד מאזרור מגורים ג', ש.ב.צ, דרך וש.צ.פ. לאזרור מגורים ב'/1, ג/1, ש.ב.צ., ש.צ.פ, ומסחר.
- ב. התווית דרכים חדשות, ביטול ו/או הרחבת דרכים קיימות.
- ג. קביעת הוראות בדבר חלוקת השטח למגרשים.
- ד. קביעת התכליות והשימושים באזורי השונים.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה באזורי השונים.

מסמכיו התוכנית:

.8

- א. תשריט בק.מ. 1:1250.
- ב. נספח ביןוי מנהה בק.מ. 1:1250.
- ג. תקנון
- ד. חוות דעת סביבתית

מתחלמים:

.9

- א. התוכנית מחולקת ל-5- מתחלמים E;D;C;B;A. לכל מתחם או מתחלמים יש להגיש תוכניות בגין לביצוע, לאישור הוועדה המקומית, בתנאי להוצאה היתרי בגין.

אזרור מגורים ב'/1 (תכלת):

.10

- א. מגרש מינימלי לאזרור מגורים ב' יהיה 600 מ"ר לשתי יחידות דיור.
- ב. זכויות ומגבלות בגין עפ"י הטבלה.
- ג. כל הגגות יהיו גגות רעפים משופעים או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח
 - כאשר גג הרעפים הינו חלק הדומיננטי.
- ד. מתקנים הנדרשים או מתקני עזר כגון: מגני חלון או מגנים מפוצלים, מתקנים סולריים, מיכלי גז או דלק, פחי אשפה, תלילות כביסה, ארובות, אנטנות ועוד. ישולבו ארגונית בתכנון חזיתות הבניין ויופיעו במסמכיו היתר הבניה. המתקנים הסולריים יתוכנו וימוקמו על גבי משטחים מיוחדים ו/או בתוך חלל הגג - אין להניחם ע"ג הרעפים. יש לשמר משטחי הרעפים נקיים. פתרון למתקנים סולריים יופיע במסמכיו היתר הבניה.

- ה. שטחי שירות יכללו במבנה ויהיו בתוך קוי הבניין.
לא יהיו מבני שירות נפרדים.
- ו. תקן החניה יהיה לפי - 2 - מקומות חניה ליחידת דיר, בתחום המגרש עצמו.
- ז. יותר קרווי החניה בשטח. מכסימלי של כ- 30 מ"ר (2 מכוניות) לכל יחידת דיר ובקו בניין קדמי צידי - 0 - השטח הנ"ל יכול בחישוב שטחי השירות של הבניין. פתרון קרווי החניה יהיה זהה בכל מבן ומבנה עפ"י פרט אופייני באישור מהנדס העיר.
- ח. תותר בניה מרתף, (ראה טבלת הזכיות) גובה תחתית תקרת המרתף מעל פני הקרקע, לא עליה על 80 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה א'ך ורך מותך יחידת המגורים. לא תותר "חצר - אングליית".
- ט. במגרש פינתי קו הבניין הקדמי ימדד מהחזית הראשית בלבד, מהחזית השנייה קו הבניין ימדד כקו בניין צידי, על אף המסומן בתשריט.
- י. תותר הקמת פרגולה לכל יחידת דיר בשטח מכסימלי של 15 מ"ר בכל קומה ובתחום קוי הבניין. השטח הנ"ל יכול בסה"כ חישוב שטחי השירות. פרגולה פירושו:
- קונסטרוקציה קלה לא מקורה של עמודי תמיכה וקורות שתי וערב. המרחק בין קורה לקורה לא יפתח מ- 6 ס"מ.
- יא. לא תותר כל בניה מעבר לקו הבניין - פרט לחניות מקורות כמפורט לעיל.
- יב. התכנון המפורט של יחידות הדיר יעשה עפ"י מספר טיפוסי בתים מומלצים שיושרו ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת תוקף לתכנית זו.
- יג. חיבורו היבוק אל המערכת הירונית תהיה גרביטציונלית בלבד, לא תותר התקנת מתקנים סניטריים (בית שימוש, מקלחת, מטבחים וכד') בקומת המרתף.
- יד. גובה הגדרות הפינתיים במגרשים לא עליה על 60 סמ'.
- טו. תנאים להיתרי בניה הינם:
א. תכניות בניין לביצוע למתחמים E; D; C; B; A לאישור הוועדה המקומית.

11. אזור מגורים ג' 1 (רויה - צהוב):

- התכליות המותירות - מבני מגורים של 13; 11; 9 קומות. סה"כ גובה הבניין יהיה: קומות עמודים + 13; 11; 9 קומות מגורים + דירות גג, בנוסף קומות מרتف בקן בניין - 0 - בתנאים - בוסף המיבנים והמתקנים הנחוצים על הגג.
- בכל מגרש - 3 - מבנים כמפורט בתכנית הבינוי.
- מגרש מינימלי ל- 138 י"ד יהיה 11.0 דונם.
- מגרש מינימלי ל- 114 י"ד יהיה 12.5 דונם.
- מגרש מינימלי ל- 90 י"ד יהיה 11.5 דונם.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.
2. תנאי למתן היתרין בניה הינם:
- א. הגשת תוכנית בגין לביצוע - לאישור הוועדה המקומית - לכל המתחרם.
3. מספר היחידות בכל בניין ובבניין כמפורט בספח הבינוי. לא יותר העברת שטחי בניה ויחידות דירור מבניין לבניין.
4. 16% מסה"כ היחידות בכל בניין ובבניין יהיו בנות - 3 - חדרים ובסה"כ של 85 מ"ר. (77 מ"ר עיקרי + 8 מ"ר מישני ממ"ד).
5. שטח עיקרי לדירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים בכל מגרש ומגרש יהיה 110X מס' היחידות המותירות.
6. לא תותרנה דירות צמודות קרקה.
7. גמר החזיות יהיה מחומר קשיח כגון: פסיפס, אבן ועוד' באישור מהנדס העיר.
8. חזיות הבניינים, חומרי הגמר, הגדרות והרכיבים יהיו בעלי אופי אחיד באישור מהנדס העיר.
9. הגגות יהיו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ - כאשר קולטני השימוש יתוכנו בצורה אדריכלית נאה ויהו חלק מהחזית הבניין. לא יותר מסתורים למיניהם.
10. מאגנים לדירות (מאgni חלון או מאגנים מפוצלים) מסתורי כביסה, אנטנות מערכות סולריות ועוד' יפותחו בצורה אדריכלית נאה וויפיעו במסמכי היתרין הבניה.

11. תותר בנית מרתף - בקו בניין - 0 - שטח המרתף ייכל בשטח השירות. שימושים המותרים במרתף יהיו מחסנים פרטיים לדירות 6 מ"ר ליח"ד, חדר משחקים אחד לדירות, מקלט או מרחב מוגן, חניה, חדרי מכונות. תנאי לבנית המרתף בקו בניין - 0 - הינו הצגת פתרון מערכת התשתיות מאושר ע"י העירייה.
12. החניה תהיה בתחום המגרש, עילית ו/או תת - קרקעית. תkon החניה יהיה לפי - 2 - מקומות חניה ליח"ד - באישור מהנדס העיר. תותר חניה כפולה רק לדירות מעל 120 מ"ר - שטחים עיקריים. אזור החניה הכפולה יהיה מרוכז ותחום ברור.
13. 30% משטח המגרש נטו ייעוד לגנון, שתילה ונטיעות.
14. כל הבניינים יהיו מודרגים . שיטת וכמות הדירוג באישור מהנדס העיר.
15. כל המרזבים של מבני המגורים, יחויבו בцентрת - תת קרקעית למערכת הтиיעול העירונית.

12. אזור מסחרי (אפור תחום אפור):

- התכליות - מרכז מסחרי לשירות תושבי השכונה.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
 2. החניה ואורי הפריקה למרכו המסחרי יהיו בתחום המגרש עצמו.
 3. תkon החניה יהיה לפי 1:25 מהשטח העיקרי.
 4. ציפוי החזיתות יהיה מחומר עמיד כגון: אבן, פסיפס ועוד', באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.
 5. תותר בנית מרתף בקו בניין - 0 - אשר ישמש לחניה, למתקנים הנדרסים ולאיחסון בלבד.
 6. תנאי לבנית המרתף בקו בניין - 0 - הינו הצגת פתרון מערכת התשתיות מאושר ע"י העירייה.

13. מבני / מוסדות ציבור (חום תחום חום):

- התכליות במגרשים הנו"ל כמורע בתשריט ובנספח הבינוי.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
 2. יותר שינוי התכליות הציבוריות במגרשים, או צרווף תכליות ציבוריות נוספת על אלה הרשומות בתכנית, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יהיו סטייה להוראות תכנית זו. שינוי כאמור לא יהיה שינוי לת.ב.ע.
 3. תkon החניה יהיה כדלקמן: בה"ס יסודי וחטיבת ביניים 1 חניה לכל כיתה. בי"חס על יסודי 1 חניה לכל 2/1 כיתה. גני ילדים מעוננות 1 חניה לכל כיתה, ובהתאם לשיקול הוועדה המקומית.

נספח בינוי מנהה:

.14.

נספח הבינוי הינו מנהה ומראה את כוונת המתכנן. שינויים לא מהותיים בצורת הבניין או בסידור החניה, בעקבות התכנון המפורט, לא יהוו שינוי לת.ב.ע. ובلد שישמרו העקרונות הבאים: קויי בניין, מספר הבניינים בכל מגרש, מס' יח"ד, שטחים, העמדת המבנים, גמר וכל זכויות ומגבלות הבניה המופיעים בת.ב.ע. זו.

דרכי ומעברים להולכי רגל:

.15.

זכות הדרך וקווי בניין כמסומן בתשריט.

1. כל הדרכים והרחובות המשולבים יהיו ציבוריים. זכות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
2. בתחום זכות הדרך של הכביש הטבעתי, בקשת החיצונית, יקבע מסלול לאופניים ברוחב של 3 מ'. הכל עפ"י תכנון מפורט של מהנדס התנועה ובאישור מהנדס העיר.
3. מעל כביש מס' 14 ומעל הכביש הצפוני (כמסומן בתשריט) יותר הקמת מעבר להולכי רגל, עלי או תת-קרקעי באישור מהנדס העיר.

ש.צ.פ. (ירוק):

.16.

התכליות המותרות בש.צ.פ. יהיו: גינון, נתיעות, מתקני משחקים, פינות נוי, שבילים, מדרגות, קורות תומכים, ריהוט גן, מעבר תשתיות, סוללת מיגון אקוסטי וಗשרים להולכי רגל.

1. בנוסף - יותר בנית חרדי טרנספורמציה תת-קרקעיים, חרדי "בק". תשתיות תת-קרקעיות וסלילת דרך לשורת המתקנים ההנדסיים.
 2. בתחום השצ"פ בין שכנות המגורים ובין כביש 431 ו- 2 א' דרום, יבנה מיגון אקוסטי עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לדוח האקוסטי המצורף לתכנית.
- (א) המפרט הטכני של המיגון יהיה באישור היחיד לאיכות הסביבה ראש"ץ ומהנדס העיר ראש"צ.
- (ב) המיגון יבנה ע"י היוזמים ועל חשבונם.
- (ג) במידה ועם תחילת מתן היתרי הבניה עדין לא יבנה כביש 431 - התנאי לaicLOS המגרשים הגובלים בשצ"פ (מגרשים 303-293, 314-313, 404, 410-412, 413, 414, 355-314, 404, 393) יהיה ביצוע המיגון האקוסטי כאמור.
- (ד) במידה ויבנה כביש 431 טרם מתן היתרי בניה בתכנית, תיבדק ע"י יחידת איכח"ס ראש"ץ ומהנדס העיר חוו"ד האקוסטית בשנית, להתאמת הגבהים הסופיים של הקרקע, כתנאי למતן היתרי בניה לשורת המגרשים הגובלים בשצ"פ (מספרם כולל בסעיף ג' לעיל).

.17. עתיקות:

- א. בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון".
ב. לפיכך, כל פעולות הפיתוח והבנייה הנכללות בתכנית זו ביחס לשטחים אלו מותנית באישור מראש של רשות העתיקות. ללא אישור כזה, אסורות עבודות כל שהן כמפורט בסעיף 29 לחוק העתיקות תש"ח 1978, ובכלל זה עבודות תשתיות.
ג. לאחר שהשרידים הקדומים מצויים באתר זה ברובם מתחת לכיסוי של חול, יבוצע בכל שטח בו מתוכנן פיתוח, פינוי מבוקר של החול בפיקוח ארכיאולוגי צמוד, ולאחר מכן יקבעו הבדיקות הדורשות על - מנת לעמוד על האופי העצמה והפיזור של שרידים הקדומים. בדיקות אלה יערכו על ידי מהפרון או מכ"מ חודר קרקע על פי הוראות רשות העתיקות, לשבועות רצונה, ובມימון היזם.
ד. במידה וימצא בשטח שרידים עתיקים המצביעים חפירה, תבוצע חפירה כזו על פי נחיי רשות העתיקות ובມימון היזם.
ה. במידה ותאפשר רשות העתיקות עבודות פיתוח כלשהן בשטח זה, תקבע רשות העתיקות את תכיפות הפיקוח הארכיאולוגי ואופיו בזמן ביצוע העבודות.
ו. כל עבודות הפיקוח, הבדיקות, והחפירה במידה ויבוצעו, יבוצעו במימון היזם.
ז. רשות העתיקות אינה מתחייבת לשחרר השטח או חלק ממנו גם לאחר הבדיקות המפורטות.

.18. תשתיות:

- כל התשתיות תהינה תת-קרקעית.
1. קווי הביבוב השכונתיים יתחברו גרביטציונית לקו האיסוף הראשיים.
2. תיעול מי-הנגר העיליים של הגשמיים יקלטו במערכת תיעול עירונית תת-קרקעית.
3. תחנות השנאים תהינה תת-קרקעית כמסומן בצורה עקרונית בנספח הבינוי המנחה ועפ"י דרישות חברת חשמל.
4. חזרי "בק" ימוקמו עד כמה שאפשר צמוד לתחנות השנאים.
5. בmgrשי הש.צ.פ. תותר בניית תחנות שנאים בקו בניין - 0 - .

.19. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי-ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון, בכל דרך אחרת עפ"י סעיף 26 לחוק.

.20. היטל השבחה:
הועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה כחוק.

.21. שלבי ביצוע:
 תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

טבלת ארכיט וمبرשות בניה:

.22

אורך תחזית מינימלי	קווי בניין מינימליים				קומות (H מערב)		מס' חוות במגרש	סה"כ % או מ"ר מרבי למשרץ	% או מ"ר שתווי שירות מירבי למגרש עקרוני		מס' מפלט מתקן של ק' רוקע	טוטו מינימלי [*] בדוגום	טוטו מגראש בדוגום	יעוד
	אותורי	צדדי	קדמי	פונט	מתחם למפלט וכניסה	מעל מפלט וכניסה			מתחם כינסה כלול תיבת מקורה וறונ אלה	מעל מפלט כינסה				
20 מ' **	6	3	יע"י	תשראיט	1	2 קומות H= עד קצה אך הרעפים מושווה	2	78% (מקס'= 468מ"ר) + 100מ"ר מרתק	100מ"ר (מקס'= 80מ"ר) מרתק	18% (מקס'= 360מ"ר)	60% (מקס'= 360מ"ר)	40%	0.600	ב/ת תכלת דו- משפחתי
	10	6	10		1	13+ ק. מגורים + דירות גג	138	19.740 75% + מרתק	4560		= 110X138 15.180			11.0 ל- יח"ד
					1	11+ ק. מגורים + דירות גג	114	15.654 75% + מרתק	3114		= 110X114 12.540	25%	12.5 ל- יח"ד	
						9+ ק. מגורים + דירות גג	90	12.700 75% + מרתק	2800		= 110X90 9900		11.5 ל- יח"ד	
	6	5	6	יע"י	2	-3 ק'		330% 5800 + 3770	200% 5,800 ***	30% 870 מ"ר	100% 2,900	50%	2.9	מסחרי אפור תוחום אפור
	יע"י תשראיט				1	3/2 קומות ****		190%	50%	20%	160%	60%	מעל 1.0 דונם	מוסדות / מבני ציבור חום תחים חום

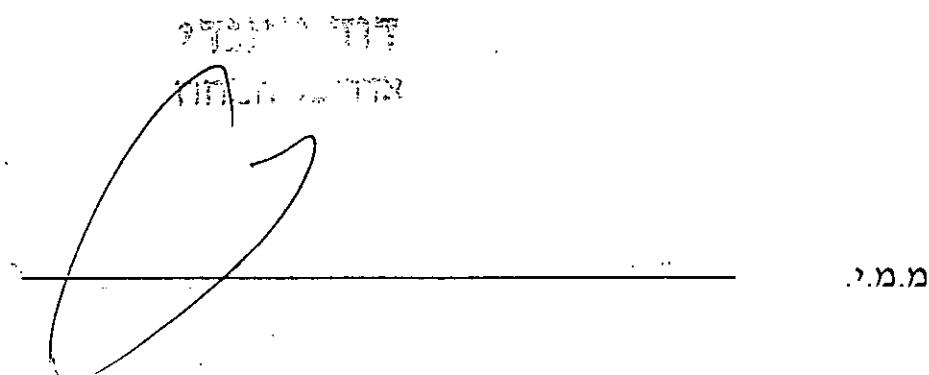
* קבוע עפ"י השתווי הקלון מכניות.

** אורך חיות מינימלית במגרשים הנמצאים בקוב-דה-סאקס יהיה 15 מ' (כדווגמת מגרשים 286, 287).

*** יותרו קווי בנין - 0 - למרתק כאשר 100% לפחות משמשים כחניה.

**** מגרשים ציבוריים מס' 393;404;411;412;413;414 יהיו בגובה של עד 2 ק' בלבד.

.23 חתימות:



יזם התכנית

טומם מ. ל' טרטדרוף
אדריכלים ומתכננים (1972) בע"מ

עורך התכנית