

7

2,5200

4-11722

תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/1/2/3/4

שינוי לתכניות מס' - רצ/1/1, רצ/2/1, רצ/2/2/1, רצ/3/2/1

ת ק נ ו ן

- תאריך:
- 14/07/1996
 - 30/10/1996
 - 11/12/1996
 - 14/01/1997
 - 15/01/1997
 - 30/01/1997
 - 05/03/1997
 - 28/03/1997
 - 10.04.1997
 - 17/04/1997
 - 01/06/1997
 - 20/08/1997
 - 30/09/1997
 - 26/11/1997
 - 19/05/1998
 - 15/03/1999
 - 05/08/1999
 - 10/09/1999
 - 16/09/1999
 - 07/10/1999
 - 18/10/1999
 - 20/10/1999
 - 26/10/1999
 - 12/11/1999

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4/3/2/1/3 אישור תכנית מס' 27.2.00

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.2.00 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

ועדה ביטחנית לבניה ואשון - ל"מ

תכנית מפורטת מס' 4/3/2/1/3

ישבה מס' 20000008 סיום 17.2.00

הוחלט א"ב

סגל הועדה [Signature]

עיריית ראשון-לציון
 מינהל לתיכנון הנדסי
 אגף תכנון בנין העיר

29-03-2000

מספד 0995

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

כללי:

מחוז:	המרכז
נפה:	רחובות
מקום:	ראשון לציון
גוש:	3946
חלקה:	120 (חלק)
הבעלים:	פרטיים
שטח התכנית:	182.601 דונם
ק.נ.מ:	1 : 1250
היוזם:	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשל"צ
המתכנן:	ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ בשיתוף אדר' י.כנורי

שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/2/1/3/4 שינוי לתכניות מס': רצ/1/1, רצ/2/1/2, רצ/2/1/2, רצ/3/2/1 ותחול על השטח התחום בקו כחול.

יחס לתכניות אחרות:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו השטח, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

מסמכי התכנית:

תשריט
תקנון
נספח בינוי מנחה
נספח תחבורה

מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ל: אזור מגורים ג' מיוחד, אזור מגורים ב' מיוחד, אזור לשטחי ציבור, שצ"פ, דרכים ודרכים משולבות.
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

אזור מגורים ב' מיוחד (כתום):

התכליות המותרות באזור זה הינם יחידות דיור דו-משפחתיות ותלת משפחתיות.
א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
ב. מגרש מינימלי לשתי יחידות דיור יהיה 500 מ"ר.
ג. מגרש מינימלי לשלוש יחידות דיור יהיה 800 מ"ר.
הגגות יהיו שילוב של גג רעפים ו/או שילוב עם גג שטוח.
לא יונחו מתקנים סולרים ע"ג הרעפים.
ארגז רוח במידה ויהיה - יבנה מבטון.
ד. מתקנים הנדסיים או מתקני עזר שונים כגון: מזגנים, מתקנים סולריים, אנטנות, מיכלי גז, מתקני כביסה, פחי אשפה, ארובות, פילרים ישולבו בצורה אינטגרלית בתכנון ויופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
לא תאושר התקנת ארובות לתנורי הסקה המופעלים באמצעות דלק מוצק ו/או נוזלי.

- ה. תותר בניית מרתף עפ"י תכנית רצ/מק/26/1/1.
- ו. יותר קירווי חניה עילית בשטח של 30 מ"ר (2 מכוניות) לכל יח"ד. השטח הנ"ל יחושב כשטח שרות. הקירווי יעשה מחומרים קלים ועמידים ויהיה עפ"י פרט אופייני מאושר ע"י מהנדס העיר.
- ז. תותר בניית עלית גג בשטח עיקרי מירבי של 14 מ"ר ליח"ד. השטח הנ"ל יהא בנוסף לזכויות הבניה העיקריות ליח"ד.
- ח. תותר הקמת מצללה (פרגולה), עפ"י התקנות.
- ט. חיבורי הביוב של יח"ד למערכת העירונית תהיה גרביטנציונלית בלבד.
- י. תקן החניה יהיה לפי 2 מקומות חניה לכל יח"ד במגרש, ובנוסף 0.5 מקומות ליח"ד ברחוב.
- יא. גובה הגדרות במגרשים הפינתיים לא יעלה על 60 ס"מ.
- יב. במגרשים תלת משפחתיים, ניקוז החצר האתורתית של היחידה האמצעית יעשה דרך היחידה הסמוכה.
- יג. כניסת כלי רכב למגרשים הפרטיים תהיה כמסומן בנספח התחבורתי. שינוי מיקום הכניסה באישור אגף התחבורה לא יהווה שינוי לתב"ע.
- יד. חלוקת המשנה של כל מגרש ומגרש כמופיע בתשריט הינה סכמתית בלבד ומטרתה להבהיר מהו מגרש דו-משפחתי ומהו מגרש תלת-משפחתי.
- טו. קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט, בקו אדום מקווקו. במידה וקיימת סתירה בין המסומן בקו אדום מקווקו ובין הרוזטה ו/או התקנון - הסימון בקו אדום מקווקו הוא הקובע.

7. אזור מגורים ג' מיוחד (צהוב):

- התכלית המותרת באזור זה: מבני מגורים של בניה רוויה בני 42, 44, 58 יח"ד.
- א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.
- ב. מגרש מינימלי ל- 42 ו- 44 יח"ד יהיה 2.5 ד'.
מגרש מינימלי ל- 58 יח"ד יהיה 3.8 ד'.
- ג. תותר בנית מרתף בקו בנין אחורי וצידי - 0, עפ"י רצ/מק/26/1/1.
שטח המרתף יכלל כשטח שרות. השימושים המותרים יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים ומחסנים לדירים - עפ"י רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה.
- ד. 30% מכל מגרש ומגרש ייועדו לגנון ופיתוח.
- ה. במגרשים בהם הכניסות לחניות או הרמפות הינן משותפות, תירשם זיקת הנאה למעבר - בהתאם.
- ו. מספר יח"ד בכל מגרש כמפורט בתשריט. לא תותר העברת שטחים או העברת יח"ד מבניין לבניין.
- ז. 16% מסה"כ היחידות בכל בניין ובניין יהיו בנות 3 חדרים ובשטח של עד 80 מ"ר עיקרי.
- ח. שטח עיקרי לדירה ממוצעת יהיה 100 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים בכל מגרש ומגרש יהיה מכפלה של 100 מ"ר במספר היח"ד המותרות.
- ט. בבנינים בהם לא נבנות דירות פנטהאוז תותר הקמת חדרים על הגג - 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה - עפ"י רצ/1/1/ו' על תיקוניה. שטח החדרים על הגג יחושב כשטח עיקרי ויהווה חלק מזכויות הבניה העיקריות.
- י. לא תותרנה דירות צמודות קרקע.
- יא. גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח: אבן נסורה, שיש, פסיפס וכד' באישור מהנדס העיר - לא יותר גמר טיח.
- יב. כל הבניינים יהיו מדורגים. כיוון הדירוג, שיטת הדירוג וכמות או קצב הדירוג באישור הוועדה המקומית.
- יג. פתרונות אדריכליים למתקנים הנדסיים שונים כגון: מזגנים, מסתורי כביסה וכד' יופיעו במסמכי הבקשה להיתר באישור אדריכל העיר.

י.ד. תקן החניה יהיה 2 מכוניות לכל יח"ד והחניה עצמה תהיה ברובה תת-קרקעית. יש לאפשר מעבר תת-קרקעי המחבר את החניה התת-קרקעית למעליות ולמדרגות של בניין המגורים.

יותר חיבור תת-קרקעי בין מרתפי החניה של -2- מגרשים. במגרשים בהם החיבור ימומש, תירשם זיקת הנאה בהתאם.

טו. תותר בניית פרגולות עפ"י התקנות.

יז. לכל בנין תהיינה שתי רחבות עבור רכב כיבוי אש והצלה בגודל של

8 מ' x 14 מ' כ"א. הרחבות ודרכי הגישה אליהן, תסומנה בתוכנית ההגשה בתיאום עם מהנדס התחבורה ובאישור שירותי הכבאות ראש"צ.

יח. הוראות אקוסטיות למבנים במגרשים 162-165:

1. לא יהיו חלונות נגררים.

2. בכל החלונות תתבצע אטימה של מסגרות החלונות באמצעות גומי אלסטי מסוג נאופרן או דומה לו, שלא מתקשה עם הזמן.

3. החלונות יהיו בעלי זיגוג כפול 4 + 4 מ"מ לפחות עם מרווח אוויר בין השמשות.

4. החלונות בחדרי מגורים, ששטחם עולה על 40% משטח הקיר החיצוני יופרד לחלקים ע"י פסים קשוחים.

5. הקיר החיצוני יהיה מסיבי, שמשקלו ליחידת שטח יהיה 300 ק"ג מ"ר לפחות, או קיר עם אינדקס בידוד בשיעור 40 דציבל (A) לפחות.

6. תקרות עליונות של הבניינים יהיו עשויים מבטון בעובי של 10 ס"מ לפחות בעל משקל של 270 ק"ג לשטח של מ"ר או בעל אינדקס בידוד של 45 דציבל (A) לפחות.

7. התריסים יהיו תריסי כנף.

8. תותקן מערכת מיזוג אוויר מרכזית המאפשרת בין היתר אוורור הדירות.

9. בתום הבניה וכחלק מתנאי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאישור גמר הבניה, על בעל ההיתר להגיש תצהיר בחתימת מהנדס האחראי לביצוע הבניה/השלד ויועץ אקוסטי לפיו הבניה בוצע עפ"י ובהתאם לדרישות האקוסטיות, שאושרו במסגרת ההיתר. ההצהרה תלווה בדו"ח בניה בהתאם להנחיות מנהל לתכנון הנדסי ואגף איכות הסביבה ותברואה.

יט. בשלבי הגשת תוכניות להיתר - יוגש תצהיר מהנדס אקוסטיקה, על ספי הרעש הצפויים ביחידות מגורים מהפעלת גנרטור חירום באותם בניינים בהם ימוקם גנרטור חירום.

כ. לא תותר נגישות ברכב מרח' זלמן שניאור למגרשים מס' 162 ו-163.

8. בנייני ציבור (חום תחום חום):

התכליות המותרות הינן מוסדות חינוך על גווניהם השונים.

א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

ב. תותר חלוקת משנה לתת-מגרש. גודל תת מגרש מינימלי יהיה 1.0 ד'.

ג. תותר בניית מרתף בתחום קווי בניין - המרתף ישמש לאחסון ומתקנים הנדסיים.

ד. תנאי לקבלת היתרי בניה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל תחום מגרש.

ה. בשלבי הגשת תוכניות להיתר-בניה יש להגיש לאישור אגף לאיכות הסביבה פתרונות למניעת רעש ממגרשי ספורט.

ו. במידה ויהיו חניונים תת-קרקעיים - יש לאשר באגף התנועה.

ז. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

שטח ציבורי פתוח (ירוק ומשבצות ירוקות):

9.

התכליות המותרות הינן עבודות פיתוח, נטיעה ושתילה, שבילים, מדרגות, קירות תומכים, מעבר לתשתיות תת-קרקעיות מתקנים הנדסיים, שנאים, חדרי בזק, מיגונים אקוסטיים עפ"י הצורך, מתקני גן, ריהוט רחוב, אלמנטים אומנותיים, גשרים להולכי רגל, הכל לפי רצ/1/1 על שינוייה.

- א. השטחים בתשריט המסומנים במשבצות ירוקות יהיו: "שטח ציבורי פתוח" מעל גג המרתפים. השטח ימסר לעיריה בחכירה של 99 שנים. החכירה תכנס לתוקף במועד אישור התכנית, עפ"י הסכם חכירה שינוסח ע"י העיריה. לעיריה מוקנית מיום זה והלאה זכות החכירה והשימוש מעל החניון עפ"י שימושי הקרקע המאושרים. אחזקה שוטפת של השצ"פ תהא על העיריה, אחזקה שוטפת של החניון לרבות איטום לאורך השנים תהא על בעלי הקרקע.
- במגרש 171 - לפחות, 1.0 דונם (רצוף ומרוכז) משטחו יהיה שטח גינון ללא חניון מתחתיו. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרש מס' 171 יהיה הצגת פתרון החניון והש.צ.פ כאמור לעיל.
- במגרשים מס' 171, ו- 188 יובטח כיסוי קרקע של לפחות 2.0 מ' מעל תקרת המרתף העליונה על מנת להבטיח שתילה ונטיעה לפיתוח השצ"פ.
- ב. לצורך נגישות רכב למגרשים מס' 157-160 תותר חציית השצ"פ (מגרש מס' 207) באותן המקומות בהם נקבעו הכניסות והיציאות. זיקות הנאה ירשמו בהתאם.
- ג. לצורך כניסה לחניה למגרשים מס' 12 ו- 39 תרשם זיקת הנאה ברצועת השצ"פ הנושקת לאותם המגרשים, 172 ו- 174 בהתאמה.

דרכים ורחובות משולבים:

10.

הדרכים והרחובות המשולבים יהיו ציבוריים. זכויות הדרך וקווי בנין כמסומן בתשריט.

תכנון הרחוב המשולב יאפשר בין השאר תמרון רכב חירום והצלה, תמרון רכב אשפה ויעשה בתאום עם אגף איכות הסביבה בעירייה.

מעברי החצייה יהיו מרוצפים באבנים משתלבות.

תשתיות, מתקנים הנדסיים:

11.

כל התשתיות והמתקנים ההנדסיים יהיו תת-קרקעיים.

א. באזור צמודי הקרקע - השנאים חדרי ובזק ימוקמו בתחום הש.צ.פ. השנאים יהיו תת-קרקעים, תותר בנייתם בקו בנין 0 - 0.

ב. באזור מבני הציבור תותר בניית חדרי השנאים וחדרי בזק בתחום המבנים עצמם, הכל בתאום והנחיית המוסדות המוסמכים.

ג. באזור הבנייה הרוויה תותר בניית חדרי שנאים וחדרי בזק בתחום המבנה עצמו (עילי או תת-קרקעי), באישור המוסדות.

ד. יש להקפיד שהשנאים וחדרי בזק ימוקמו בשלב הבניה הראשון ויופיעו בהתאם במסמכי הבקשה להיתר.

נספח בינוי מנחה:

12.

נספח הבינוי המנחה מראה את כוונות המתכנן. היזם רשאי להגיש לאישור הוועדה המקומית בינוי שונה, ובתנאי שהבינוי יעמוד בכל תנאי ת.ב.ע.ז.

נספח תחבורה:

13.

הנספח התחבורתי מהווה חלק ממסמכי התכנית. שינויים לא מהותיים בנספח - בעקבות התכנון המפורט ובאישור אגף התנועה בעיריית ראש"צ לא יהוו שינוי לתב"ע זו.

הנגישות למגרשים תהיה כמסומן בנספח התחבורה.

שינויים במיקום הכניסות והיציאות מהמגרשים, בעקבות התכנון המפורט, יעשו באישור מח' תחבורה של העיריה ולא יהוו שינוי לת.ב.ע.ז.

14. **הפקעות:**
 כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת עפ"י סעיף 26 לחוק.
15. **תנאי להיתרי בניה / איכלוס:**
 1. הכנת תכניות איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית.
 2. הגשת תכנית בינוי לביצוע ותכניות פיתוח לכל תחום
 - התכנית, כולל תכנון הרחובות המשולבים - סימון ותמרור.
 3. תנאי לאיכלוס - ביצוע בפועל של מערכת הדרכים והרחובות המשולבים שבתחום התכנית.
16. **היטל השבחה:-**
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
17. **הוצאות התכנית:-**
 כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות אדריכלים, יועצים, מודדים שמאים, רישומים, אגרות, יעוץ משפטי וכיוצ"ב יחולקו בין הבעלים וישולמו על ידם עפ"י סעיף (12) 69 לחוק.
18. **שלבי ביצוע:-**
 תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

צדדי	קווי בניין		קמות H	שטח שרות שטח קרקעי	% שרות עילי שטח	% שטח עיקרי עילי	שטח מגרש מינימלי בדונם	יעוד / מס' יח"ד	מגורים ב' מיוחד
	אחורי	קדמי							
3	6	5	+ קי + עליית גג + מרתף	150 מ"ר	60% + 14 מ"ר עליית גג ליח"ד	ד' 0.500	דן-משפחתי 95 מגרשים	202 יח"ד	
			H = 10 ±	225 מ"ר	60% + 14 מ"ר עליית גג ליח"ד	ד' 0.800	תלת-משפחתי 4 מגרשים		
			קי עמודים + 11 קומות + מרתף + חדרי מכונות	1,680 מ"ר	4,200 מ"ר	ד' 2.5	42 יח"ד 168 = 42 X 4		
			קי עמודים + 12 קומות + מרתף + חדרי מכונות	1,760 מ"ר	4,400 מ"ר	ד' 2.5	44 יח"ד 264 = 44 X 6		מגורים ג' מיוחד
			קי עמודים + 15 קומות + מרתף + חדרי מכונות	2,320 מ"ר	5,800 מ"ר	ד' 3.8	58 יח"ד 290 = 58 X 5		
			3 קי + מרתף + חדרי מכונות	35%	160%	ד' 2.0 ד' 5.8 ד' 9.9			מבני ציבור
			מרתף חניה	100%		ד' 3.8	171		
				100%		ד' 0.67	188		ש.צ.פ
								924	סה"כ

בניה צמודת הקרקע גובה הבניין הרשום בטבלה מחושב ממפלס הכניסה הראשי ועד קצה הגג העליון ביותר (כולל גג הרעפים).

21. חתימות:

יזם התכנית:

בעל הקרקע:

עורך תכנית:

(Handwritten signature)
מוסט מ. ניימסטרופ
 אדריכלים ומתכנני תכנון (1972) בע"מ
