

4-1281

~~משרד הפנים~~

~~מס' תעודת זהות~~

~~מס' תעודת זהות~~

~~מס' תעודת זהות~~

~~מס' תעודת זהות~~

~~מס' תעודת זהות~~

5961

~~מס' תעודת זהות~~

תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/1/10/14

שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/1 על תיקוניה

שינוי לתכנית מפורטת רצ/1/51

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

14/10/14
 אישור תכנית מס' רצ/1/10/14

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.2.00 לאשר את התכנית.

ע"י הועדה המחוזית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

2-05-2000

וחקבל
 תיק מס'

תקנון

- תאריך:
- 14/08/1996
 - 25/09/1996
 - 14/10/1996
 - 17/01/1997
 - 20/06/1997
 - 01/09/1997
 - 19/10/1997
 - 07/12/1997
 - 18/12/1997
 - 26/01/1998
 - 28/05/1998
 - 01/10/1998
 - 07/02/1999
 - 02/03/1999
 - 14/03/1999
 - 11/04/1999
 - 15/04/1999
 - 19/04/1999
 - 24/05/1999
 - 22/07/1999
 - 09/09/1999
 - 09/04/2000

ועדה מחוזית לבניה ראשונית - לציון

תכנית מפורטת מס' רצ/1/10/14

ישונה מס' רצ/1/10/14 חיס: 17.2.00

הוחלט

מזכיר הועדה

נבדק וניתן להפקיד
 החלטת הועדה המחוזית משנה מס' 2.1.99

2.5.00
 תאריך

מתכנת המחוז

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

1. **כללי:-**
 - מחוז: המרכז
 - נפה: רחובות
 - מקום: ראשון לציון
 - גוש: 3946
 - חלקה: 116
 - הבעלים: פרטיים
 - שטח התכנית: 136,829 דונם
 - ק.נ.מ.: 1: 2500
 - היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשל"צ
 - המתכנן: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
 - בשיתוף אדרי' י. כנורי

2. **שם התכנית ותחולתה:-**

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/1/10/14 שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 על תיקוניה, שינוי לתכנית מפורטת רצ/1/51 ותחול על השטח התחום בקו כחול.

3. **יחס לתכניות אחרות:-**

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

4. **מסמכי התכנית:-**
 - תשריט
 - תקנון
 - נספח בינוי מנחה
 - נספח תחבורה וחניה

1. ט/ו
7.7.2000

5. **מטרת התכנית:-**

שינוי יעוד ממרכז עירוני, דרך וש.צ.פ לאזור מגורים ג' מיוחד. ביטול ו/או הרחבת דרכים קיימות. ביטול תוואי מסילת הברזל.

6. **אזור מגורים ג' מיוחד (צהוב):-**

התכלית המותרת באזור זה: בניה רוויה - לסה"כ 200 יח"ד מכסימום.

 - א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלת הזכויות.
 - ב. מגרש מינימלי ל- 60 יח"ד יהיה 3.6 דונם.
 - ג. מגרש מינימלי ל- 70 יח"ד יהיה 4.9 דונם.
 - ד. תותר בנית מרתף בקו בניין - 0 - תוך הצגת אישור אגף תו"ת למערכת התשתיות התת-קרקעית. תקרת המרתף תונמך במידה הנדרשת על מנת לאפשר פיתוח, גינון והעברת תשתיות. שטח המרתף יכלל ב- % הבנייה כשטח שרות.
 - ה. השימושים המותרים במרתף יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים. במידה ותקן החניה הושלם, יותרו במרתף בנוסף מחסנים לדיירים 6 מ"ר מקסי' ליח"ד. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור.

- ד. 30% משטח המגרש ייועדו לגנון ופיתוח, היתרה - לחניה וגישה למתקנים (אשפה, גז וכד').
- ה. במגרשים בהם הכניסות לחניות או הרמפות הינן משותפות, תירשם בהתאם זיקת הנאה בהתאם.
- ו. בכל מגרש ומגרש תותר בנייה של מבנה אחד - עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. מס' יח"ד בכל שלושת המגרשים לא יעלה על 200 יח"ד לא יותרו הקלות במספר יח"ד הדיור.
- ז. 16% מסה"כ היחידות בכל בניין ובניין יהיו בנות 3 חדרים ובשטח של 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 יח"ד המותרות.
- ט. לא תותרנה דירות צמודות קרקע.
- י. גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח כדוגמת פסיפס, שיש, אבן נסורה באישור מהנדס העיר - לא יותר גמר טיח.
- יא. תחנת שנאים (באם תדרש) תמוקם בבנין הראשון שיבנה - באישור המוסדות המוסמכים והוועדה המקומית.
- יב. פתרונות אדריכלים למתקנים הנדסיים שונים כגון: מזגנים, מסתורי כביסה וכד' יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.
- יג. תקן החניה יהיה 2.2 מכוניות לכל יח"ד (2 מכונית ליח"ד + 0.2 לאורחים) החניה עצמה תהיה תת קרקעית ברובה.
- יד. יהיה רצף תת-קרקעי המחבר את מרתפי החניה למעליות ולמדרגות של בניין המגורים.
- טו. **זיקות הנאה:**
- 1) תירשמנה זיקות הנאה הדדיות למעבר הולכי רגל וכלי-רכב בין שלושת המגרשים.
 - 2) תירשמנה זיקות הנאה למעבר תשתיות בין שלושת המגרשים.
 - 3) תירשמנה זיקות הנאה הדדיות במרתפים (במידה ויחברו ביניהם) להולכי-רגל, כלי רכב ומתקנים הנדסיים בין שלושת המגרשים.
- זז. **הוראות אקוסטיות:**
- 1) לא יהיו חלונות נגררים, אלא חלון ציר או חלון כנף הנסגר בלחץ.
 - 2) בכל החלונות תתבצע אטימה של מסגרות החלונות באמצעות גומי אלסטי שלא מתקשה עם הזמן מסוג נאופרן או דומה לו.
 - 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 יופרדו לחלקים ע"י פסים קשוחים.
 - 5) בבניינים יותקנו מערכות מיזוג אוויר מרכזית המאפשרות בין היתר איורור הדירות.
 - 6) הקיר החיצוני יהיה מסיבי, שמשקלו ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם אינדקס בידוד בשיעור 40 דציבל (A) לפחות.
 - 7) גגות 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.
 - 8) בתום הבנייה וכחלק מתנאי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לאישור גמר הבנייה, על בעל ההיתר להגיש תצהיר בחתימת מהנדס אחראי לביצוע הבנייה/השלד ויועץ אקוסטי לפיו הבנייה בוצעה עפ"י ובהתאם לדרישות האקוסטיות שאושרו. ההצהרה תלווה בדו"ח בנייה בהתאם להנחיות מנהל לתכנון הנדסי ואגף איכות הסביבה והתברואה.

- 9) תנאי למתן היתר בניה \approx הגשת דו"ח אקוסטי מפורט המתייחס לשטחי הש.צ.פ, המגורים והשב"צ. הדו"ח יכלול תכנון של המבנים ושל המיגונים האקוסטיים הנוספים. הדו"ח יוגש לאישור היחידה לאיכה"ס
- 10) אישור לאכלוס יינתן לאחר שננקטו כל האמצעים להגנה אקוסטית בפני רעש כמפורט לעיל.
- 11) שנה לאחר אכלוס המבנים יבצע יזם התכנית, בדיקת רעש בשעות שיא \approx בהשתתפות נציג היחידה לאיכה"ס. במידה ומפלסי ההרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו לעיל \approx תתבצע ע"י היזם התאמה לקריטריונים אלה.

7. מבני/מוסדות ציבור (חוס תחום חוס):-

- התכליות: גן ילדים, ביכ"נס.
- א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה
- ב. יותר שינוי התכליות הציבוריות במגרש, או בניית תכלית אחת - באישור הועדה המקומית.
- ג. יותר מרתף לחניה/איחסון/מתקנים הנדסיים בתחום קוי הבנין.
- ד. החניה תהיה דו-תכליתית ותשרת את הציבור הרחב בשעות שמבנה הציבור אינו פעיל.
- ה. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי מס' 4513.
- ו. רצועה של 2.0 מ' בחזית המגרש תשמש כהרחבה של המדרכה הציבורית כמסומן בנספח התחבורתי.

8. שטח ציבורי פתוח (ירוק):-

- התכליות המותרות הינן עבודות פיתוח, נטיעה ושתילה, שבילים, מדרגות, קירות תומכים, מעבר לתשתיות תת-קרקעיות מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים, מיגונים אקוסטיים עפ"י הצורך, מתקני גן, גן חיות, ריהוט רחוב, אלמנטים אומנותיים. בנוסף תותר הקמת קווי ומתקני חשמל עפ"י ת.מ.א 10.

9. דרכים:-

- הדרכים יהיו ציבוריים. זכויות הדרך וקווי בנין כמסומן בתשריט.

10. רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים (קווים אלכסוניים בצבע שחור):-

התכליות:

- הקמת קווי חשמל ראשיים ומתקני חשמל. בשטחים אלו יחולו ההוראות של תכנית מתאר ארצית ת.מ.א 10.

11. תשתיות, מתקנים הנדסיים:-

- כל התשתיות והמתקנים ההנדסים יהיו תת-קרקעיים למעט קווי מתח גבוה עליון ועל בתחום השטחים המיועדים כמעבר לקווי חשמל ראשיים במסגרת ת.מ.א 10 לאורך דרך צה"ל.

- א. יותר מיקום חדרי השנאים, חדר בזק וכד' בתוך המיבנים עצמם, הן תת קרקעי והן בקומת העמודים הכל בתאום והנחיית המוסדות המוסמכים והועדה המקומית.

- ב. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור תכנית ביוב.

12. נספח בינוי מנחה: -

- נספח הבינוי המנחה מראה את כוונת המתכנן, היזם רשאי להגיש תוכנית בינוי שונה לאישור הועדה המקומית ובתנאי שיעמוד בכל התנאים והמגבלות של ת.ב.ע זו.

13. **תנאי להיתר:** -
 א. הגשת תוכנית בינוי לביצוע לכל שלושת המגרשים לאישור הועדה המקומית.
 ב. אישור היחידה לאיכות הסביבה לדו"ח אקוסטי מפורט המתייחס לשטחי הש.צ.פ, המגורים והש.ב.צ. (ראה סעיף 6 י"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. **היטל השבחה:** -
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. **שלבי ביצוע:** -
 תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

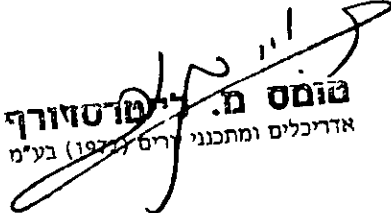
17. **טבלת זכויות ומגבלות בניה:** -

קווי בניין			קומות H	מ"ר שטח שרות תת-קרקעי	מ"ר שטח שרות	מ"ר שטח עיקרי	שטח מגרש מיני' בד'	יעד	
צידי	אחורי	קדמי						מס' מגרש	מס' יחיד
10/5	5	10	ק' עמודים + 20 ק' + מרתף + חדרי מכונות ויציאות לגג	5250	1500	7,000 מ"ר	4.9	10 70 יחיד	ג' מיוחד
10	5	10	ק' עמודים + 16 ק' + מרתף + חדרי מכונות ויציאות לגג	4750	1250	6,000 מ"ר	3.6	11 60 יחיד	
10/5	5	10	ק' עמודים + 20 ק' + מרתף + חדרי מכונות ויציאות לגג	5250	1500	7,000 מ"ר	4.9	12 70 יחיד	
5	5	5	2 קומות + גג רעפים + מרתף	40%	25%	160%	1.3		מבני ציבור

חתימות: 18

יזם התכנית:

בעל הקרקע:



גומס מ. לייבסוורד

 אדריכלים ומתכנני יזמים (1977) בע"מ

עורך התכנית:
