

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

Handwritten notes:
 משרד הפנים
 משרד המשפטים
 10101

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965
אישור תכנית מס' 5/29/1/30
 שינוי לתכניות מס' 2/29/1/1 ו- 2/29/1/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.11.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - ראשון
 תכנית מס' 5/29/1/30

שינוי לתכניות מס' 2/29/1/1 ו- 2/29/1/2

תוכן

1. זיהוי ופרטים.
2. מטרת התכנית.
3. הוראות התכנית החלטת הועדה המחוזית / משנה מיוס.
4. הוראות כלליות תאריך 10.12.01 מתכנון המרחב
5. הפקעות.
6. יחס לתכניות תקפות.
7. משך ביצוע התכנית.
8. חתימות.

משרד הפנים
 משרד המשפטים
 11.11.01 2001031/30
 תלמידי

Handwritten notes:
 נבדק וניתן להפקיד ואשר
 משרד המשפטים / משנה מיוס
 מתכנון המרחב

הושע פינצי - שמואל רוה
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עורכי התכנית:
 פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
 הושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
 רח' צבי 12, רמת-גן 52504
 טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862

משרד הפנים
 מיוס מחוז המרכז לטלמי
 27-11-2001
נתקבל
 תלמי מיוס

1	מהדורה	27.8.97	- לדיון בועדה המקומית.
2	מהדורה	16.11.97	- לדיון בועדה המקומית - עדכון.
3	מהדורה	31.12.97	- לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2
4	מהדורה	31.5.98	- לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 3
5	מהדורה	16.8.98	- לדיון בועדה המחוזית.
6	מהדורה	26.10.98	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
7	מהדורה	8.11.98	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2
8	מהדורה	18.11.98	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3
9	מהדורה	15.9.99	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4
10	מהדורה	13.10.99	- עדכון עפ"י הנחיות מינהל התעופה האזרחית.
11	מהדורה	10.12.00	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 5
12	מהדורה	21.4.01	- להפקדה
13	מהדורה	15.5.01	- להפקדה - עדכון מס' 1
14	מהדורה	21.5.01	- להפקדה - עדכון מס' 2
15	מהדורה	26.6.01	- להפקדה - עדכון מס' 3
16	מהדורה	1.7.01	- להפקדה - עדכון מס' 4
17	מהדורה	20.11.01	- תוקף.

עיריית ראשון-לציון
 מינהל לתיכנון הנדסי
 אגף תכנון בניין העיר
 26-11-2001
נתקבל
 מספר 3356

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/29/1 ו- רצ/29/1א'. שינוי לתכניות מס' רצ/29/1,5

1.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.2.1 תקנון ובו 18 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון" (מסמך א').
- 1.2.2 תשריט ובו תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע בקנ"מ 1:1250 - להלן "התשריט" (מסמך ב').
- 1.2.3 נספח בינוי מנחה הכולל תכנית וחתכים בקנ"מ 1:500 להלן "נספח הבינוי" (מסמך ג').
- 1.2.4 נספח מחייב של תנועה וחניה. תכנית בקנ"מ 1:500 להלן "נספח תנועה וחניה" (מסמך ד').
- 1.2.5 נספח אקוסטי מחייב (מסמך ה').
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית

- 1.3.1 מחוז - המרכז.
- 1.3.2 נפה - רחובות.
- 1.3.3 עיר - ראשון-לציון.
- 1.3.4 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ב"תשריט".
- 1.3.5 תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:

- גוש: 5026 - חלק מחלקות: 2, 3, 4.
- גוש: 5028 - חלק מחלקה: 9.
- גוש: 5037 - חלק מחלקה: 4.
- גוש: 3947 - חלקה: 31.
- גוש: 2704 - (בהקמה) חלקות: 31-38 (לפי תכנית חלוקה).
מגרש מס' 1 עפ"י תכ' רצ/29/1 בתוקף.

1.3.6 גבולות התכנית
 מצפון: רח' זלמן שזר.
 ממערב: כביש מתוכנן מס' 2 בתב"ע רצ/1/2-א' (רח' 975).
 ממזרח: רח' חיל התותחנים.
 מדרום: שד' משה דיין.

1.4 שטח התכנית

29.816 דונם ✓

1.5 בעלי הקרקע

חב' מרחבי פיתוח בע"מ
 ע"י עו"ד מ. שוב
 רח' קפלן 2, תל-אביב
 טל' 03-6913040; פקס' 03-6913001
 עיריית ראשל"צ
 רח' רוטשילד 24 ת.ד. 7 ראשל"צ 75100
 טל' 03-9682333; פקס' 03-9682407

1.6 עורכי התכנית

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
 רח' צבי 12, רמת-גן 52504.
 טל': 03-7522171; פקס: 03-7517862.

1.7 יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
 רח' ז'בוטינסקי 16, ראשון לציון 75100
 טל' 03-9682724; פקס' 03-9682770.

מטרת התכנית ועקרונות התוכנית

2.1 מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מסחרי אזרחי ושצ"פ לאיזור מגורים מיוחד, שפ"פ, שצ"פ ושב"צ. ✓
- ב. שינוי בזכויות הבניה, בהוראות הבניה ובמספר יח"ד. ✓
- ג. קביעת הוראות, תנאים והנחיות לפיתוח בתחום התכנית. ✓
- ד. שינוי נספח הבינוי המנחה. ✓

2.2 עקרונות התכנית

- (1) בניה למגורים 602 יח"ד, בגובה מרבי עד 15 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים ו-2 קומות מרתף בכפוף לאמור בסעיף 3.1.1 להלן. ✓
- (2) בניה למסחר, בגובה קומה אחת + מרתף כמפורט בסעיף 3.1.2 להלן. ✓
- (3) קביעת זיקת הנאה לציבור וזכות מעבר בשפ"פ בתחום מגרש הבניה. ✓
- (4) קביעת הוראות בניה לשטחי ספורט פרטיים הכוללים: בריכות-שחיה, שירותים נלווים, פרגולות צל וגינון כמפורט בסעיף 3.1.3 להלן. ✓
- (5) קביעת הוראות לבנית מבנים לצרכי ציבור. ✓
- (6) קביעת הוראות בדבר תכנון, שטחי בניה מותרים, בינוי ועיצוב אדריכלי, מפלסי הקרקע ופיתוח השטח. ✓
- (7) קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה. ✓

3. הוראות התכנית

3.1 הוראות בדבר השימושים, אופן הבניה והפיתוח בתחום התכנית יהיו כמפורט להלן:

3.1.1 בחלק המגורים

3.1.1.1 על פני הקרקע: מגורים. מותר שילוב של משרד לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירת מגוריהם (אך לא יותר מחדר בדירה בגודל 25 מ"ר וכן לא רופאים או רופאי שיניים), מועדון לדיירי הבנין בלבד ושטחי שרות נלווים (מבואה, ח. עגלות ואופניים, חדרי אשפה, חדרי שנאים וכו'). מתחת לפני הקרקע: חניה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכו'. מחסנים לדיירים - לא יעלו על 6 מ"ר ליח"ד, עפ"י רצ/25/1/1 שבתוקף ועפ"י התנאים שקבעה.

3.1.1.2 התפלגות מספר יחידות הדיור תהיה כמופיע בתכנית הבינוי. סה"כ 602 יח"ד ב-10 בנינים. לא תותר תוספת יחידות דיור על הקיים בתכנית זו.

ניתן יהיה לנייד יח"ד מבנין לבנין כך שמספר יח' הדיור בכל בנין יוכל להשתנות עד $\pm 10\%$ בהסכמת הועדה המקומית ובלבד שסך כל יחידת הדיור לא יגדל. הניוד מותר בהכנה ואישור תכנית הבינוי כאמור בהוראות הכלליות.

3.1.1.3 מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים בגובה מינימלי של 4 מ' הכל מעל 2 קומות חניה (ר' חתך בנספח הבינוי). גובה אבסולוטי מרבי לבנין +58.0 מ' (המדוד לתקרת קומת המגורים העליונה לא כולל מעקה וחדרים טכניים על הגג שאותם יותר לבנות ובלבד שלא יהיו מהם פתחים ויציאות לגג למעט פתחי אורור בקוטר שלא יעלה על 12" עם תריס מתכת קבוע בחזיתות מערב, מזרח וצפון בלבד). סטיה מגובה זה תחווה סטיה ניכרת. ניתן לבנות בכל בנין עד 2 דירות גן במפלס הכניסה הקובעת.

3.1.1.4 קוי הבניה יהיו:
3.1.1.4.1 לרחובות הגובלים בצפון במזרח ומערב מעל פני הקרקע - 5 מ'. לרח' משה דיין - 20 מ'.

3.1.1.4.2 מתחת לפני הקרקע - המרתף העליון יהיה בנסיגה של 2 מ' מגבולות המגרש בלפחות 30% מהיקף המגרש. ביתרת 70% יהיו קוי הבניה למרתפים בגבולות המגרש בתנאי קבלת אישור מוקדם של מינהל תשתיות בעיריית ראשל"צ להבטחת השטחים הנדרשים להעברת תשתיות בתחום המגרש. ✓

3.1.1.5 בשטחים פתוחים יש להשאיר לפחות 1.0 מ' למילוי אדמה לצורך גינון מעל גגות המרתפים הכוללים איטום, ניקוז מערכות השקיה וכיו"ב עפ"י קביעת אדריכל הגנים של העירייה. ✓

3.1.2 בחלק המסחרי

3.1.2.1 השימושים המותרים: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים ובנקים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, שירותי בריאות, תחנת מוניות. ✓

3.1.2.1.1 מעל פני הקרקע: לכל השימושים המותרים כנ"ל וכן מחסנים, חדרי שנאים בתוך הבנינים וכו' הכל עפ"י הפירוט בסעיף 3.3.2 להלן. ✓

3.1.2.1.2 מתחת פני הקרקע: חניה, טעינה ופריקה, מחסנים, ח.קירור ואיוורור, ח.חשמל, חדרי שנאים, חדרי בזק וכו' הכל עפ"י הפירוט בסעיף 3.3.2 להלן. ✓

3.1.2.2 גובה הבנין: גובה הבנין למסחר יהיה כגובה קומת העמודים הגובלת מעל פני הקרקע בחזית הבנין (ראה סעיף 4.1.1) כמפורט בנספח הבינוי. ✓

3.1.2.3 חלק מהמרתף העליון יהיה גבוה כדי לאפשר חניה תפעולית. יותרו פתחים עליונים לאיוורור בתחום מגרשי המגורים. גגות המסחר, דרך השירות וחצרות הפריקה והטעינה יהיו מגוננים ומרוצפים. ✓ בחזית המסחר חובת בנית קולונדה או גגון בתחום קוי הבנין.

- 3.1.2.4 קוי הבנין יהיו:
 3.1.2.5.1 מעל פני הקרקע לרחוב - לא פחות מ-5 מ'.
 מתחת פני הקרקע - $0=2$ מ', בתנאי סעיף 3.1.1.4.2 לעיל. ✓

3.1.3 בחלק הפתוח (או במרתף)

- 3.1.3.1 השימושים המותרים:
 מתקני נופש פרטיים לדיירים הכוללים: בריכות שחיה (פתוחות או מקורות) והשירותים הנלווים, מתקני שעשועים וספורט, ריצוף וגינון. מבנה שירותים ומלתחות, חדר כושר הכל מעל ומתחת פני הכניסה הקובעת. ✓

- 3.1.3.2 הבניה תהיה עפ"י תכנית הבינוי. ✓

- 3.1.3.3 מתקני הנופש דלעיל יהיו פרטיים לדיירי הבנין ואורחיהם. לא יותר שימוש במתקנים בתשלום למי שאינו דייר בבנין בכל צורה שהיא. ✓

3.1.4 בשטח לבניני ציבור

- 3.1.4.1 השימושים המותרים: גני ילדים, מעון יום, בתי תפילה, תחנה לאם וילד.
 לועדה המקומית תהיה הסמכות לקבוע שימושים נוספים בהתאם לצורך עפ"י סעיף 188 לחוק. ✓

- 3.1.4.2 גובה הבנין לא יעלה 2 קומות. ✓

- 3.1.4.3 קוי הבנין יהיו 4 מ' לכל הכיוונים. ✓

- 3.1.4.4 מתחת מפלס הקרקע תותר חניה פרטית לדיירי מבני המגורים.
 חלק המבנה המשמש לצרכי ציבור ירשם ע"ש עיריית ראשל"צ ללא תמורה. ✓

3.1.5 בחלק הפתוח לציבור (שצ"פ ושפ"פ)

- 3.1.5.1 השימושים המותרים:

- 3.1.5.1.1 שימושים לרווחה, נופש, גינון, משחקי ילדים ומעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת קרקעיות, וכיוצ"ב. ✓

- 3.1.5.1.2 מתחת למפלס הקרקע תותר חניה פרטית לדיירי מבני המגורים. ✓

3.1.5.1.3 תירשם זיקת הנאה ובה זכות מעבר
 ושימוש לציבור כמסומן בתשריט. ✓

3.1.5.1.4 השטחים המהויים שצ"פ יאטמו וינקזו
 עפ"י הנחיות אדריכל העיר להבטחת
 השימוש בשטח מתחתם לחניה. ✓
 אחזקת השטח תהא ע"י וע"ח הדיירים
 לאור השימוש המותר לחניה עבורם.

3.2 מעמד נספח הבינוי

שינויים בתכנית הבינוי, השומרים על רוח הבינוי לא יהיו שינוי
 לתכנית. ✓
 בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובלבד שלא יוגדל
 סה"כ השטח הבנוי, ולא יוקטנו קוי הבנין לכבישים. ✓
 השינויים המותרים כוללים, שינוי במס' הקומות במבני המגורים
 מבלי לחרוג ממספר הקומות המרבי, הגובה האבסולוטי המרבי, שינוי
 בקונטור הבנינים, שינוי בהפנית הבנינים, שינוי בגובה הקומות
 פחתכים, העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממפלס למפלס בכפוף
 לשינוי הבינוי ובלבד שלא תהיה העברה משימוש לשימוש ומאיזור
 לאיזור. ✓

3.3 שטחי הבנייה

3.3.1 מצב קיימים עפ"י תהליך רצ"ע/1/229/2
 טבלת יעדרים המכללת והוראות בנייה: (מודידה גרפית)

צד'	קווי בניין		קומות H	% קרקע	סה"כ % בנייה מותרים בכל הקומות	תכליות	שטח בד'	מס' מגדש צבע	יעוד
	אח'	קד'							
20	20	20	14 קי	30%	180% סה"כ 80% מסחר עד 20,000 מ"ר 100% דירות נופש ברוטו	3 קומות מסחר, 1 קומה מופלגת, 10 קומות 250 דירות נופש נ/א ריווחה בממוצע 100 מ"ר ליחידה.	24,40	-1 - פסים חום אפור	מסחרי אזורתי
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

3.3.2 שטחי הבנייה המותרים - מצב מוצע

שטחי הבנייה המותרים בתחום התכנית יהיו במ"ר, כמפורט בטבלת שטחי הבנייה כדלקמן:
 מפלסי הקומות המצויינים בטבלה מנחים בלבד. מותר יהיה, בתכנון מפורט, לשנות גובה הקומות לפי העניין.

סה"כ שטחי בנייה	שטחי שירות		שטח עיקרי במ"ר	גודל ממוצע ליחיד במ"ר	מס' יחיד כולל	מס' קומות מרב		יעוד	שטח המגדש	מס' מגדש
	סה"כ	מתחת לקרקע				מעל הקרקע	מחת לקרקע			
152,310	89,100	59,000	63,210	105	602	2	גג + קי' 15 עיני	מגורים	25019 (כולל 5078 מ"ר שפ"פ)	✓
2000	1200	(5) * 500	800	--	--	(3) * 1	1	מסחרי	מגורים מיוחד	101
900	150	(3) *	750	--	--	--	(3) * 1	בריכת שחיה ומזד כושר	✓	201
2880	480	--	2400	--	--	2	2	קומות חניה לשימוש האזורים	בנייני ציבור	202
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	203

תעריף:

1. סיכום שטחי השיירות אינו כולל מרחבים מוגנים שיתרו עפ"י אישור ת"א.
2. באם תידרש קומת חניה תת-קרקעית נוספת לא תחשב נוספת שטחי שירות תת-קרקעיים כסטייה מהתכנית.
3. בריכת השחיה ומזד הכושר יבנו בקומת הקרקע או במרתף.
4. שטח המחסנים לא יעלה על 120 מ"ר.
5. שטח המחסנים לא יעלה על 120 מ"ר.

4. הוראות כלליות

4.1 תנאים למתן היתר בניה

4.1.1 מתן היתרי בניה בתחום התכנית יותנה בהכנתה של תכנית בינוי לביצוע (להלן "תכנית הבינוי") ואישורה על ידי הוועדה המקומית. ✓

מסמכי תכנית הבינוי יכללו:

- 4.1.1.1 ✓ תכנית כללית בקנ"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית. ✓
 התכנית תכלול את העמדת הבתים, ציון מס' הקומות, מס' יחידות הדיור, שבילי כניסה, מפלסי הכניסה הקובעת, מפלס מרבי למגדלי המגורים, סימון שטחי ירק וגינון, סימון מקומות התניה והכניסה להניונים, פרופיל הרחוב, רוחב מסעה ורוחב מדרכה וכן כל מידע נוסף שתדרוש הוועדה המקומית.
- 4.1.1.2 ✓ התכים עקרוניים בשטח התכנית.
- 4.1.1.3 ✓ תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 שתכלול מפלסים סופיים, גדרות, נטיעות, סימון עצים קיימים לשימור, השקיה, תאורת רחובות, שבילי כניסה, פרטים עקרוניים וכיוצ"ב.
- 4.1.1.4 ✓ תכניות על פי נושאיהן לתשתיות.
- 4.1.1.5 ✓ תכנית תאום כל מערכות התשתית.
- 4.1.1.6 ✓ קביעת מיקום תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת החשמל.
- 4.1.1.7 ✓ תכנית הבינוי לביצוע תכלול את השב"צ, השצ"פ, וכן את השטח הפרטי הפתוח.
- 4.1.1.8 ✓ תכנית תנועה וחניה, ערוכה על-ידי יועץ תנועה מוסמך.
- 4.1.2 ✓ מערכות החשמל, הטלפון והטל"כ יהיו תת קרקעיות בכל תחום התכנית.
 לא יותרו אנטנות, מערכות סולריות או מתקנים לקליטת שידורים מעל גגות הבתים.

4.2 תנועה וחניה

4.2.1 מערך התנועה בתחום התכנית יהיה על פי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית. ✓

4.2.2 החניה:

4.2.2.1 מספר מקומות החניה יהיה על פי נספח התנועה והחניה המחייב הכולל טבלת דרישות חניה עפ"י התקן. ✓

4.2.2.2 מקומות החניה במגרשים יותקנו עפ"י טבלת הדרישות בנספח התנועה כדלקמן: ✓

פירוט	האיזור
על פני הקרקע ומתחת פני הקרקע, בהניון מקורה עפ"י תכנית הבינוי	מגורים מיוחד ✓
מעל פני הקרקע, בחזית הבנין המסחרי, חניה תפעולית במרתף.	מסחר שב"צ ✓

טבלת דרישות חניה

חניה תפעולית	מקומות חניה מתוכננים	מקומות חניה דרושים	תקן חניה	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שימוש
	1204	1204	1:2	602	< 120	מגורים ✓
2	26	26	1:30		800	מסחר ✓
	48	48	1:50		2400	מבני ציבור ✓
2	1278	1278				סה"כ ✓

4.3 בניה בקומות עליונות

4.3.1 גגות הבניינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וטיפולם ע"י בעליהם. פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו איטום הולם, מראה אסתטי לחזית החמישית, ועמידות לאורך זמן. ✓

- 4.4 הקמת מצללות (פרגולות) בשטחי גגות ו/או מרפסות פתוחות ולא מקורות
- 4.4.1 בנוסף לשטחי הבניה המותרים תותר הקמת מצללות (פרגולות) במסגרת מגבלות קוי הבנין המותר בכפוף לתנאים הבאים: ✓
- 4.4.1.1 שוכנעה הועדה המקומית כי הקמת הפרגולות אינה פוגעת באופי הבנין ובחזיתות המבנה. ✓
- 4.4.1.2 הפרגולה תהיה צמודה לדירה. ✓
- 4.4.1.3 קירוי הפרגולה יהיה מחורר ובצפיפות חומר שלא תעלה על 50%. ✓
- 4.4.1.4 שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול ביותר. ✓
- 4.4.1.5 הפרגולה תהיה עפ"י פרט אחיד לכל הבנינים שיאושר מראש במסגרת היתרי הבניה. לא יאושרו פרגולות בודדות בעיצוב פרטני. ✓
- 4.4.2 בחצר גני הילדים שטח המצללה לא יעלה על 1/5 משטח החצר. ✓
- 4.4.3 בחצר בתי המגורים תותר הקמת מצללה עפ"י תכנית הבינוי, בכפוף לתקנות סטייה נכרת. ✓
- 4.5 בניה במרתפים
- 4.5.1 גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 4 מ' נטו, פרט לאזורים המיועדים לפריקה, טעינה ופינוי אשפה שיותרו בגובה גדול יותר עפ"י הצורך. ✓
- 4.5.2 גובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 3 מ' נטו.
- 4.6 רשת החשמל
- 4.6.1 רשת חשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך תחום קוי הבנין ליעודים השונים. תותר בנית חדרי שנאים בתחום מרווחים צדדיים ואחוריים בתנאי שיהיו תת קרקעיים, עפ"י קוי הבנין המצויינים לעיל. ✓ על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך בתכנית הבינוי, בתוך המגרש מקום מתאים לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיתואמו עם חברת חשמל.

4.6.2 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרינספורמציה. ✓

מיקום חדרים לתחנות שנאים יקבע בתכנית הבינוי בתאום עם חברת החשמל.

4.6.3 הגשת בקשה להיתר בניה במקום שנקבע לה. שנאים טעונים תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתחנת טרינספורמציה פנימית. ✓

4.6.4 הוראות בטיחות:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט. ✓

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. ✓

אסור להתקין מתקני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומיתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. ✓

כל יוזם תוכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מיתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים. ✓

ביוב 4.7

א. באזורי המגורים ובמגרשים המיועדים לבנייני צבור יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור לביוב המרכזי. ✓

ב. באזור המסחרי יבוצעו בורות מפרידי שומן עם סידורי גישה וכן במידת הצורך, קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש עצמו עפ"י הוראות היחידה לאיכות הסביבה, לפני ההתחברות למערכת העירונית. ✓

ג. אישור אגף איכות הסביבה יהיה חלק מהדרישות. למתן היתרי הבניה. ✓

תשתיות 4.8

כל התשתיות לרבות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים (טל"כ), ביוב ונקוז יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתוכנית התשתיות המאושרת. ✓

מבני טרינספורמציה, יהיו בתחום הבנין ויקבעו בתאום עם חברת החשמל.

- 4.9 פינוי אשפה ✓
 פינוי האשפה בשטח התוכנית יהיה עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה ואגף התברואה של עיריית ראשל"צ לפני הוצאת ההיתר.
- 4.10 מניעת רעש סביבתי
 4.10.1 ע"מ להבטיח תנאי מגורים נאותים יבנו בתי המגורים ומבני הציבור בשטח התכנית בבנייה אקוסטית כמופיע בנספח האקוסטי (מסמך ה'). ✓
- 4.11 זיהום אוויר
 4.11.1 חניונים
 יותקנו גלאי CO המחוברים למערכת אזעקה ומפוחים באישור אגף איכות הסביבה. ✓
 4.11.2 ננטורים
 יבוצע טיפול בפליטת הגזים באישור אגף איכות הסביבה. ✓
- 4.12 בריכת שחיה ✓
 החיטוי בחומר נוזלי ולא בגז.
 יש לאבטח ההחסנה ומתקן להזרמת הכלור או הברום.
 תכנית תפעול בריכת השחיה תבוצע עפ"י תקנות רישוי עסקים באישור אגף איכות הסביבה.
- 4.13 תנחיות לגינון ופיתוח
 4.13.1 בגדה הצפונית של רח' משה דיין תהיה חניה מגוננת - עץ לכל 3 חניות.
 4.13.2 נגר עילי: המרתף העליון יהיה בנסיגה של 2 מ' בלפחות 30% מהיקף המגרש עם שיפועים כלפי חוץ כדי לאפשר נגר עילי. לא יותר שימוש באספלט או ציפוי רציף אחר.
 4.13.3 מעל המרתף העליון יישמר לפחות גובה של 1 מ' כבית גידול לצמחיה ועצים. ✓

4.13.4 אישור תכנית הפיתוח יכלול אף מערכות השקיה, ניקוז, איטום וכיו"ב. ✓

בריכות מים במגדלי המגורים 4.14

בריכות המים יתואמו עם מינהל ההנדסה ועם מח' המים בעיריית ראשל"צ בשלב היתרי הבניה. ✓

הסכם פיתוח, אחזקה והנחיות גימור 4.15

4.15.1 יובטח הסכם פיתוח בין העירייה לבין הגופים המפתחים אשר יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ✓

4.15.2 הגופים המפתחים יבצעו גם את השצ"פ ומבני הציבור על חשבונם המלא וימסרו אותם בגמר הבניה והפיתוח לעיריית ראשל"צ ללא תמורה. ✓

4.15.3 יובטחו תנאי הביצוע והגימור של הבנינים והפיתוח, עפ"י התוכניות המאושרות להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. ✓

4.15.4 תנאי אחזקת המבנים יובטחו לאורך זמן בתקנון אחזקה מיוחד אשר יהווה חלק מהסכם הפיתוח. ✓
באם חברת האחזקה תחדל לפעול, העירייה תוכל למנות חברת ניהול על בסיס $COST + 15\%$.

4.15.5 בקירות חוץ של כל המבנים יותר השימוש רק בחומרים עמידים כגון: אבן או גרנוליט (הניתנים לניקוי בשטיפה) באישור אדריכל העיר. ✓

4.15.6 מערכות מיזוג אויר, מזגנים, מערכות איורור ומערכות סולריות ישולבו בצורה אינטגרלית, באישור מוקדם של מהנדס העיר. ✓

שירותי כבאות 4.16

דרכי גישה ורחבות הערכות 4.16.1

תתוכנן דרך לרכב כבאות והצלה. בחלק מדרך הגישה יקבעו 2 רחבות הערכות בשתי הזיתות של כל מגדל במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המגדל. או עפ"י הנחיות כיבוי אש ראשל"צ לפני הוצאת ההיתר. ✓

- 4.16.2 מידות ודרישות טכניות
- 4.20 דרך הגישה - רוחב 5.0 מטרים, גובה נקי ממכשול 4.20 מטרים.
 דרך הערכות - 14X8 מטרים כ"א. כאמור יכולות להיות חלק מדרך הגישה. ✓
 מעמס - 21 טון לצמד סרנים (30 טון כולל).
 רדיוס סיבוב - של דרך הגישה 13 מטרים מציר הדרך.
- 4.16.3 חדרי מדרגות
- למגדל יותקנו 2 חדרי מדרגות מוגנים לפחות. בכל אחד מהחדרי המדרגות תותקן מערכת מפוחים מתאימה ליצירת "על לחץ" למניעת חדירת עשן בזמן שריפה. התכנון יעשה על ידי מהנדס מוסמך על התקנים (מבנים מעל 50 מטרים) הקובעים. ✓
- 4.16.4 במסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית בטיחות שתוכן ע"י מהנדס בטיחות. התכנית תציג את כל סידורי הבטיחות וסידור כבאות בהתאם לנדרש למבנה שגובהו מעל 50 מטרים. ✓
- 4.16.5 לפני איכלוס המבנה ימסור לשירותי הכבאות תיק שטח/מבנה שיכלול נוהלי חירום והתנהגות ופירוט כל סידורי הכבאות והגנה נגד אש בפרוייקט. ✓
- 4.17 בטיחות הטיסה
- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בהתאם לתמ"א/2/4 תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.
 מתן היתר בניה למגדלי המגורים יותנה באישור מינהל התעופה האזרחית ובקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה, והנחיות להקמת עגורנים. ✓
- 4.18 עתיקות
- 4.18.1 התכנית לעיל נכללת בתחום השתרעות שרידים קדומים המשוייכים לאתר הארכיאולוגי "תל יונה" שהינו אתר עתיקות המוכרז כחוק (י"פ 4023 מיום 09.07.92 עמ' 3861). ✓
- 4.18.2 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות. ✓

5. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית, יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון. יוחזרו בשלב ראשון לאחר גמר הבניה לעיריית ראשל"צ כמסומן בנספח הבינוי ויועברו על שם העיריה ללא תמורה עם רישום "הבית המשותף" כיחידות רישום נפרדות.

6. יחס לתכניות תקפות

במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.
על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 4-2 תכנית המיתאר הארצית לנתב"ג והן גוברות על הוראות תכנית זו ככל הנוגע להגבלות בגין בטיחות טיסה.

7. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

יהושע פינצי - שמואל רוה
אדריכלים ומחנכי ערים בע"מ

חתימת עורכי התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: