

4-13144

משרד הפנים
מחוז ראשון לציון
2018/181

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
26-05-2002
נתקבל
תיק מס':

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/ 10/3/170

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת רצ/ 10/3/170/ב' בתוקף
ורצ/ 10/3/170/ג' בתוקף.

ועדה מחוזית לבנייה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' רצ/10/3/170
תאריך: 17.01.02
חוקקת: [Signature]
חוקקת/חוקקת: [Signature]

משרד הפנים מחוז
חוק התכנון והבניה תשנ"ב
אישור תכנית מס' רצ/10/3/170
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.7.02 לאשר את התכנית
מקומית מפורטת יו"ר הועדה המחוזית

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש"צ.

בעלי הקרקע: עיריית ראש"צ.

עורך התכנית: מיכאל (מייק) קומי, אדריכל.
רח' רדינג 39 תל אביב 69028
טל: 03 6995753 פקס: 03 6993878 נייד: 03 347356

נבדק וניתן להפקיד
החלטת הועדה המחוזית
25.12.02
תאריך
25/7/02
מס' תכנון המחוז

עיריית ראשון-לציון
מינהל לתיכנון הנדסי
אגף תכנון בנין העיר
14-03-2002
נתקבל
מספר 0845

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון
 תכנית שינוי מתאר מפורטת מסי רצ / 10/3/170
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת רצ / 3/170 / י' ב' בתוקף
רצ / 170 / 3 / י' ג' בתוקף.

1. שם התכנית:

תכנית זה תקרא שינוי מתאר מפורטת מסי רצ / 10/3/170

2. תחולת התכנית:

תכנית זה תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה
 (להלן התשריט).

3. מסמכי התכנית:

תשריט, תקנון, נספח בינוי מנחה ותכנית תחבורה וחניה.

4. מקום התכנית:

מחוז: המרכז
 נפה: רחובות
 עיר: ראשון לציון
 גוש: 3947
 חלקה: 32 (חלק)
 מגרשים: 9, 10, 11, 12, 13, 17, 31 (חלק),
 גוש בהקמה: 2717 חלקה [8] ארעי(חלק)

5. שטח התכנית:

כ- 17.823 דודם.

6. היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בראשון לציון.

7. המתכנן:

מיכאל (מייק) קומיי, אדריכל. מספר רישוי: 11856
 כתובת: רח' רדינג 39, תל-אביב. מיקוד: 69028. טל: 03 6995753

8. בעלי הקרקע:

עיריית ראשון לציון.

9. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת זכויות בניה ומספר יח' דיור בחלקה.
- ג. קביעת צורת ואופן העמדת המבנים בשטח - תכנית בינוי.
- ד. הוראות לפיתוח תשתית.
- ה. שינוי תוואי כביש הגישה לחלוקה.
- ו. שינוי גבול השצ"פ הצמוד לחלקה.
- ז. קביעת תקן וסידורי חניה.

10. באור הציונים בתשריט:

בהתאם למופיע במקרא בגוף התשריט.

א: אזור מגורים ג' (צהוב):

1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.
2. מרתף: תותר בנית מרתף תוך הצגת אישור אגף תו"ת למערכת התשתיות התת-קרקעיות. שטח המרתף יכלול ב% הבניה כשטח שרות. השימושים המותרים במרתף יהיו: חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים. תחסיית המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש. התכסית הפנויה התת קרקעית תהיה מקבילה לתכסית הפנויה העל קרקעית וזאת על מנת לדאוג לחלחול, ניקוז של מי נגר וגינון "ראוי" (כמו עצים).
3. גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח כדוגמת פסיפס, שיש, אבן נסורה וכ"ו באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.
4. גמר קירות תומכים, קירות חיזוניים למבני החניה שלא מתחת למבנה המגורים וקירות גן יהיה אבן טבעי בגמר טובזה או תלטיש. לא יותר גמר אבן נסורה.
5. פתרונות אדריכליים למתקנים הנדסיים שונים כגון: מזגנים, מסתורי כביסה, דודי שמש וכדו' יופיעו בתשריט הבקשה להיתר, כחלק בלתי נפרד ממנה.

ב: דרכים: (חום, אדום)

הדרכים יהיו ציבוריים, זכויות הדרך וקווי בנין כמסומן בתשריט.

ג: שטח ציבורי פתוח (ירוק):

תכליות המותרות הינן עבודות פיתוח, נטיעה ושתילה, שבילים, מדרגות, קירות תומכים, מעבר לתשתיות תת-קרקעיות, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים, מתקני גן, ריהוט רחוב.

12. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור הכלולים בתכנית יירשמו על שם עיריית ראשלי'צ בהתאם לסעיף 26 לחוק.

13. חניה:

13.1 מספר מקומות החניה יהיו: 2 מקומות לכל דירה.

13.2 מקומות החניה, החומרים מהם יבנו, צורתם בכל הפרטים האחרים יהיו עפ"י תכנית התחבורה והחניה והוראות מהנדס העיר.

13.3 בחניון תת קרקעי תותקן מערכת אוורור מלאכותית, המספק 6-8 החלפות אוויר לשעה. המערכת תופעל באמצעות גלאי 'co בשטח של 300-400 מ"ר לגלאי.

14. שטח פתוח במגרש:

14.1 שטח פתוח יהיה לפי תכנית הבינוי ב-ק.מ. 500:1.

14.2 לפחות 40% משטח המגרש יהיה שטח פתוח שמור לגינון ומעברים מרוצפים להולכי רגל בלבד.

14.3 לפחות 20% משטח המגרש (כולל בשטח הפתוח) יהיה גינה ללא מעברים מרוצפים ולא מעל מרתף.

15. מחסנים:

תותר בניית מחסן בשטח 6 מ"ר מקסימום ליח"ד בקומות קרקע ומרתף לפי תכנית הבינוי. המחסן יוצמד ליחידת הדיור.

16. תנאים להיתר בניה:

16.1 התכניות הבאות יוגשו ויהוו תנאי להוצאת היתרי בניה. הועדה המקומית תהא מוסמכת לדרוש שינויים בתכניות אלה וכל עוד לא יבוצעו השינוי ואושרו התכניות, לא יוצא היתר בניה.

16.2 לגבי השטח הכלול בתשריט הוכנה תכנית בינוי בו מצורף גם תכנית תחבורה וחניה, המופיעה בנספח לתשריט התכנית. מטרת הבינוי להנחות, יחד עם הוראות התשריט והתקנון, את הועדה המקומית. הבינוי מחייב בנוגע למספר הבניינים, מס. יח' דיור, מספר דירות בקומה, קווי בנין, מספר הקומות, מיקום הכניסות לבניינים וסידורי תנועה וחניה. ניתן יהיה לשנות את הבינוי באישור או בהוראת הועדה המקומית ובלבד שישמרו ההוראות המחייבות דלעיל.

16.3 בקשה להיתר בניה תוגש כשהיא מלווה בתכנית בינוי המתבססת על תכנית הבינוי הכללית כמפורט בסעיף 16.2, ותכלול את הפרטים הבאים: העמדת מבנים, מרווחים ביניהם, תכנית קומת כניסה כולל סידורי חניה

ומחסני הדיירים, תכנית קומת מרתף כולל סידורי חניה ומחסני הדיירים, תכנית קומת הגג, פרטי גג, פרטי מסתורי כביסה, פתרון למזגני אוויר, פתרון למיקום דודי שמש, פתרון לאנטנה לטלוויזיה וכל פרט נוסף שיידרש ע"י הועדה המקומית.

16.4 בקשה להיתר בניה תהיה מלווה גם בתכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול סלילת כביש ומדרכה, נטיעת עצים במדרכה, רצוף החניה וכבישי הגישה אליה וסימונים, איתור הבנין, מפלסי החצר, גינון חצר כולל נטיעות ופרוט הצמחים. סימון גדרות ופרטי הגדרות הפונים לחזית, לצד ולאחור, פרטי שערים בכניסה ותיבות הדואר, תכנית פרטי התאורה הדקורטיבית בחצר הבית, וכל פרט נוסף שיידרש ע"י הועדה המקומית.

16.5 אין לשנות את את גובה המבנים בתכנית או בהקלה אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית.

17. הוראות דרישות תכנון אקוסטי להפחתת החשיפה לרעש.

לא יוצא היתר לבניית מגורים אלא לפי דרישות התכנון האקוסטי המבטיח הפחתת חשיפה לרעש מטוסים בתחום רמות התח"ר 25-30:

17.1 הפסד העברה של קיר חיצוני $I_a = DB 40$

17.2 התקרה בקומה עליונה - לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד אלא תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ. משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות או תקרה בעלת $I_a = DB 40$ לפחות.

17.3 בפתחים יהיה זיגוג כפול. החלון יהיה עם פס איטום מנאופרן בהיקף. הוויטרינה לא תהיה נגררת לתוך הקיר אלא אם מולאו דרישות יועץ האקוסטי לשביעות רצונו של הועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.

17.4 מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים (חדרי שינה ומגורים) לכיוון מקור הרעש, אלא אם מולאו דרישות יועץ אקוסטי לשביעות רצונו של הועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.

17.5 פתרונות להפחתת רעש מהכביש הסמוך יהיו באמצעות מיגון דירתי כפי שפורט לעיל.

17.6 סף הרעש מהפעלת מערכות הנדסיות כגון מערכות אוורור, מיזוג, גנרטור חירום, וכ"ל לא יעלה על המפלסים המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

18. שירותי כבאות:18.1 דרכי גישה ורחבות הערכות.

תתוכנן דרך לרכב כבאות והצלה. בחלק מדרך הגישה יקבעו 2 רחבות רכות בשתי חזיתות של כל מגדל במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המגדל.

18.2 מידות ודרישות טכניות.

- דרך גישה - רוחב 5.0 מ', גובה נקי ממכשול 4.2 מ'.
- דרך הערכות - 8*14 מ' כ"א. כאמור יכול להיות חלק מדרך הגישה.
- מעמס - 21 טון לצמד סרנים (30 טון כולל).
- רדיוס סיבוב - של דרך גישה 13 מטרים מציר הדרך.
- גובה אבני שפה באזור התמרון להערכות לא יעלה על 8 ס"מ.

18.3 חדרגי מדרגות:

למגדל יותקנו 2 חדרגי מדרגות מוגנים לפחות. בכל אחד מחדרי המדרגות תותקן מערכת מפוחים מתאימים ליצירת "על לחץ" למניעת חדירת עשן בזמן שריפה. התכנון יעשה על ידי מהנדס מוסמך על התקנים (מבנים מעל 50 מ') הקובעים.

18.4 במסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית בטיחות שתוכן ע"י מהנדס בטיחות. התכנית תציג את סידורי הבטיחות וסידורי כבאות בהתאם לנדרש למבנה שגובהו מעל 50 מ'.

18.5 לפני אכלוס המבנה ימסור לשירותי הכבאות תיק שטח/מבנה שיכלול נוהלי חירום והתנהגות ופרוט כל סידורי הכבאות והגנה נגד אש בפרויקט.

19. מקומות דרכים ורוחבן.

19.1 מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט

19.2 לא יותקן בתוך אזור דרך כל צינור, כבל, תעלה, מבלי לקבל על כך הסכמה בכתב מהועדה המקומית.

20. ניקוז מי גשם:

ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית טרם אישורם הסופי של תכנית זו. תכנית הניקוז תכלול גם את כל ישורי הקרקע (חפירה ומילוי) לסדרת פני השטח הקרקע הכלולה בתכנית זה. כל זאת באישור מהנדס העיר.

21. ביוב:

לא תינתן תעודת היתר לפני שיאשר מהנדס הועדה המקומית תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיוגש לשיעור רצון מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי.

22. הספקת מים:

הנחת רשת הספקת מים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

23. תשתיות ומתקנים הנדסיים:

23.1 כל התשתיות והמתקנים הנדסיים יהיו תת-קרקעיים למעט קווי מתח גבוה עליון. החיבור לחשמל וטלפון יהיה תת קרקעי.

23.2 יש להזיז, על חשבון היזם, בתאום עם אגף ת.ו.ת. בעיריית ראשלי"צ, תשתיות קיימות ברח' חיל האוויר (מים, ביוב, חשמל, טלפון, כבלים, צנרת תאול לניקוז מי גשם, וכו') לפי הצורך כך שיהיו בתוואי הדרך החדש.

24. איסוף ופינוי אשפה:

- בתכניות הבניה והפיתוח יש למקם את חדרי האשפה בבנייני המגורים קומת קרקע בלבד, כשקיימת דרך גישה לרכב פינוי האשפה עד לחדרי האשפה.
- שיטת הפינוי תהיה באמצעות דחסן שימצא בחדרי אשפה ומערכת מצנחת (שוט) לפי תקן אירופאי מחמיר, שתותקן בבניין עם פתחים בכל קומה. לחלופין כל היזמים של הפרויקט ישתתפו בהקמת מערכות פנאומטיות לאיסוף אשפה אשר תכלול מערכת של צנרת אנכית לאיסוף אשפה בקומות של המבנים לתחתית המבנים ומשם בצנרת אנכית תת-קרקעית באמצעות וואקום אל הדחסן שימצא במיכל האשפה המשותף למספר מבנים.
- סוג הכלים המפורט יקבע ע"י המינהל לטיפול איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ בשלב הגשת תכנית להיתר בניה.

25. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת עפ"י סעיף 26 לחוק.

26. חברת ניהול:

- בכל בנין תוקם חברת ניהול.

- חברת הניהול יתחזק בין היתר את כל המערכות המשותפות כגון מים, חשמל, ביוב, מערכת אוורור לחניון תת-קרקעית וכלים לאיסוף ופינוי אשפה.

27. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

28. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה הסופי.

29. כפיפות לתכנית:

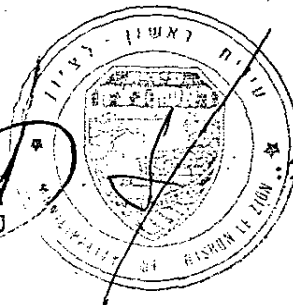
על תכנית זו תחולנה הוראות המתאר ראשלי"צ רצ/ 2000 על כל תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית רצ/ 2000 על התיקונים, תכרענה הוראות תכנית זו.

על תחום התכנית חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לנתב"ג תמ"א 4-2

חתימות:

עמנון מדינת:

החתימה על הנכסים
עיריית ראשון-לציון



היוזם ומגיש התכנית:

תאריך:

3.3.2002

מייק קומי אדריכל
רח' רדינג 39 ת"א 69028
טל: 6995753-01-6995788

עורך התכנית: