

5

4-13429

עיריית ראשון-לציון  
מינהל לתיכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין העיר  
04-11-2003  
מספר

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
7-12-2003  
נתקבל  
תיק מס'

8.1.2003  
160-t.

מחוז- המרכז
נפה - רחובות
מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון
<b>תכנית שינוי מתאר מס' רצ / 14 / 3 / 2 / 1 /</b> המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/1/2/3 א

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 14/3/2/1/3  
חתוכית מאושרת מכח  
סעיף 104 א לחוק  
מתאריך 6.8.03  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדת המחוזית לבניה ורישום-לאזור

תכנית מס' 14/3/2/1/3 תיק מס' 1000

ישובה מס' 6.8.03

החלטת הוועדה המחוזית

יושב ראש  
8/7

נוכח הוועדה

1	<u>שם</u> <u>התכנית:</u>	תכנית שינוי מתאר מס': רצ/3/2/1/14 המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/3/2/1/א
2	<u>מסמכי</u> <u>התכנית:</u>	מסמך א 7 דפי הוראות בכתב, להלן "התקנון". מסמך ב תשריט הערוך בקני"מ 2500:1 ו- 500:1 להלן "התשריט". מסמך ג נספח בנוי - נספח מנחה. מסמך ד נספח תחבורה. מסמך ה נספח פיתוח - נספח מנחה.
3	<u>תחולת</u> <u>התכנית:</u>	תכנית זו תחול על השטח אשר מתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
4	<u>מקום</u> <u>התכנית:</u>	צפון ראשלי"צ, גוש 4746 מגרש 32 מצפון: מגורים, רמת אליהו, גוש 6096 ממזרח: מגורים, גוש 5025 מדרום: מגורים, גוש 3946 ממערב: מגורים, גוש 3946
5	<u>גושים</u> <u>וחלקות:</u>	גוש: 4746 חלקה: 32
6	<u>שטח</u> <u>התכנית:</u>	6.012 דונם
7	<u>יוזמי</u> <u>ומגישי</u> <u>התכנית:</u>	הכשרת הישוב בישראל בע"מ רח' שנקר 2 ת"א. טל. 03-7962222 פקס. 03-7962257 שמשון זליג ושות' - חברה קבלנית בע"מ שד' בן גוריון 4 ראשלי"צ. טל. 03-9641180 פקס. 03-9643366 הכשרת הישוב בישראל בע"מ
8	<u>בעל</u> <u>הקרקע:</u>	רח' שנקר 2 ת"א. טל. 03-7962222 פקס. 03-7962257
9	<u>עורך</u> <u>התכנית:</u>	אדם איל דני איל אדריכלים. סירקין 34 ת"א. טל. 03-5226524 פקס. 03-5224043
10	<u>מטרות</u> <u>התכנית:</u>	10.1 שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד. 10.2 קביעת זכויות והוראות בניה. 10.3 קביעת קווי בנין.
11	<u>התכליות</u> <u>המותרות:</u>	בתחום התכנית יותרו התכליות כדלקמן:
	<u>אזור מגורים ג מיוחד</u>	
	11.1	
	11.1.1	מגורים + שרותים נלוים לאזור מגורים מיוחד כגון מבואות כניסה, משרד לחברת אחזקה, מחסנים, חדר כושר, שרותי אחזקה.
	11.1.2	שטחי חניה פרטיים מתחת לקומת הכניסה.
	11.1.3	חצרות וגינות מעל שטחי החניה לרבות מתקני משחקי ילדים ופרגולות, פינות ישיבה וכד'.
	11.1.4	תחנות שנאים, בזק, טל"כ ומתקנים טכניים וכד'.

12. זכויות והוראות בנייה

מצב קיים עפ"י רצ/1/2/3'א'

יעוד השטח	הצבע והסימון בתשריט	שטח עיקרי מעל ה-0.00	שטח שרות מעל ליחיד	שטח שרות מתחת ל-0.00	גובה
מסחרי	אפור מותחם סגול	סה"כ 15,000 מ"ר	(תב"ע ישנה)	(תב"ע ישנה)	12+2

מצב מוצע רצ/1/2/14

יעוד השטח	הצבע והסימון בתשריט	שטח עיקרי מעל ה-0.00 במ"ר	שטח שרות מעל ל-0.00 ליחיד בממוצע	שטח שרות מתחת ל-0.00 במ"ר	שטח בניה מירבי	נס' יחיד	גובה	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין למרתף וחניות
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	סה"כ 15,000 (מ"ר)	7.5 לממ"ד 6.0 לאחסנה 26.5 למבואות וח"מ 40.0 סה"כ ליחיד 500 מ"ר לקומה מפולשת ומבואות נכל (בין) מתקנים טכניים 200 מ"ר. (סה"כ 7200 מ"ר)	9,200 מ"ר	31,400 מ"ר	150 יחיד	ע+21 (1)	כמצוין בנספח בנוי	כמצוין בנספח בנוי	0

(1) מעל 2 קומות חניה. + אפשרות לחדר על הגג כלול באחוזי הבניה המותרים. (ראה 12.1.3).  
(2) תותר תוספת שטח לצורך חניה בלבד.

אזור מגורים ג מיוחד - הוראות הבניה

12.1

12.1.1 גודל דירה ממוצע יהיה כ- 100 מ"ר שטח עקרי.  
12.1.2 גובה מבנים -

גובה הבניינים יהיה בהתאם למספר הקומות המסומנות בנספח הבנוי וכמפורט בטבלה בסעיף 12 (זכויות הוראות בניה).  
הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות כולל דירות גג מעל קומת קרקע. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מכונות. קומת העמודים בגובה כפול (לצורך מבואה גבוהה).  
חדרי גג - 12.1.3

תותר הקמת חדרים על הגג מעל דירות בהתאם לתכנית רצ/1/1/1 אולם תותר בניה בשטח העולה על 23 מ"ר ובתנאי שיהיה כלול בשטחי הבניה העיקריים המותרים.  
דירות קטנות - 16% לפחות מכמות הדירות יהיו דירות קטנות בנות 3 חדרים בשטח של כ- 80 מ"ר עיקרי. 12.1.4

חומרי גמר

12.2

כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון: שיש, אבן נסורה, פסיפס, גרנוליט וכו' החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

מרתפים

12.3

12.3.1 תותר הקמת 2 קומות חניה ומרתף.  
12.3.2 שימושים - חדרים לשימוש כלל הדיירים ואחזקת הבנין, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים בשטח נטו של עד 6 מ"ר ליחידת דיור. המחסנים יהיו מוצמדים לדירות. מחסן הנפתח אל שטח חניה יוצמד לבעליה של אותה חניה. הוראות הבניה לנחסנים ע"פ תכנית רצ/1/1/25.  
12.3.3 גובה המרתף כ- 2.40 מ' נטו (למעט צנרת וקורות). בתאום עם אגף תשתיות ותחזוקה ומהנדס העיר.  
12.3.4 חניונים תת קרקעיים יבנו ויופעלו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישור אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

קווי בנין - יותר קו בנין 0 בקומות החנייה תוך שמירת שטח לא בנוי להבטחת נקוז וספיגת מי גשם ולהעברת התשתיות השונות (בצד רחוב זלמן שנאור יהיה עומק אדמה של כ- 1.5 מטר ברוחב מטר מגבול מגרש). תכנון מפורט בתאום עם מהנדס העיר.	12.3.5	
תותר הקמת מבני שנאים (טרנספורמציה) בשטח החניון התת-קרקעי או בתחום המבנה בקומת הקרקע. חדרי אשפה בתחומי הבנין בקומת המרתף העליון, בכפוף לתכנית בינוי ופתוח, באישור אגף איכות הסביבה.	12.3.6	
<u>מזגנים</u>		12.4
בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז.	12.4.1	
יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת.	12.4.2	
תיאסר התקנת מזגני חלון.	12.4.3	
		<b>13. תשתיות:</b>
ביצוע מערכות תשתית ופיתוח במגרש והעתקת תשתיות קיימות, יבוצעו על חשבון היזם ועפ"י הסכם פיתוח בין היזמים לעיריה.		13.1
כל התשתית עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ וכ"י יהיו תת קרקעיות.		13.2
<u>כבוי אש:</u>		13.3
תובטח גישה על פי דרישות כבוי אש.		
		<b>14. סידורי כבאות:</b>
אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתכננו מעמס של 36 טון או לחלופין 21 טון לצמד סרנים.		14.1
מיקום צובר גז ותואי צנרת אספקת גז לצרכני משנה יעשה עפ"י התקנים הרלוונטיים ויציגו לאישור שירותי הכבאות ע"ג תכנית הבטיחות בשלבי ההיתר.		14.2
מגדלי מגורים (בנין רב קומות מעל 50 מ'):		14.3
יוסדרו רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה לכל מגדל במידות 15/10 מ' במעמס כולל של 36 טון או לחלופין 21 טון לצמד סרנים.	14.3.1	
תותקן מערכת ספרינקלרים בכל הדירות, בכל שטחי המגדלים, אספקת המים תהיה ממאגר מים חירום אשר נפחו יקבע ע"י מתכנן המערכת ויאושר על ידי שירותי הכבאות.	14.3.2	
תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המגדלים.	14.3.3	
איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.	14.3.4	
יעשו סידורי שחרור עשן בכל מפלס קומתי.	14.3.5	
תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.	14.3.6	
תותקן מערכת תקשורת כבאים עם נקודות התחברות בכל מפלס חדרי המדרגות ובלובי מעליות.	14.3.7	
מערכת מיזוג האוויר תתאים לדרישות ת"י 1001.	14.3.8	
מתן היתרי בניה עפ"י הוראות הנ"ל או עפ"י החוק והתקנות התקפים, והנחיות רשות הכיבוי המוסמכת באזור.		14.4
יש לתאם ולאשר במנהל טיפוח איכות הסביבה את הפתרונות לטיפול ברעש אשפה וכיו"ב:		<b>15. איכות הסביבה:</b>
פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש מטוסים ורעש תחבורתי הנובע משדרות משה דיין, ילוו בנספח אקוסטי.		15.1
הטיפול באשפה יתבסס על מערכת פירים ביתיים עם פתחים בכל קומת מגורים, דרכם תסולק אשפה ביתית עד לדחסן אינטגרלי שימצא בחדר אשפה בקומת קרקע.		15.2
בתוכניות הבניה והפיתוח יש למקם את חדרי האשפה בבניי המגורים בקומת קרקע בלבד כשקיימת דרך גישה לרכב פינוי אשפה עד לחדרי האשפה.		15.3

בתחום הפרויקט לא יותר שימוש בקמינים ותנורים המוסקים בדלק נוזלי, פחם ועץ.	15.4
<b>16. תנאים למתן היתר:</b>	
הוצאת היתר בניה מותנית בקבלת הנחיות מינהל התעופה להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.	16.1
<b>תכניות בינוי לביצוע:</b>	16.2
תוגש תכנית בינוי לביצוע לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תפרט את:	
16.2.1 תכנון סופי של החניות ושבילים להולכי רגל.	16.2.1
16.2.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את מהלך מערכות כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכד'.	16.2.2
16.2.3 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.	16.2.3
16.2.4 קביעת מפלסים במגרש, לדרכים ולמערכות התשתית.	16.2.4
16.3 תכנית זו תקבע: מיקום ונפח הבניינים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבניינים, עיצוב גושני של הבניינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שידרשו על ידי הועדה המקומית.	16.3
16.4 <b>תכניות פתוח ועיצוב נופי -</b>	16.4
תוגש תכנית פתוח ועיצוב נופי ע"י אדריכל נוף רשום, לאשור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המתחם. התכנית תפרט את כל מפלסי הפתוח, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט גן, תאורה, גינות ומערכות השקיה וכו'. 50% משטח המגרש חייב להיות מפותח ומגונן. לשטחים אלה מילוי של לפחות 40 ס"מ. תהיה אפשרות לשתילת עצים בוגרים עם עומק נקודתי של 1 מ לפחות.	
התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה. לאורך רחוב זלמן שנאור, מקו מדרכה לתוך קו המגרש, שטח של כ-4-5 מ' יהיה שטח מגונן ברובו שיתחיל בגובה כ-60 - 40 ממפלס ריצוף המדרכה.	
16.5 <b>אישור יועץ מעליות לסוג המעליות, כמותן ומיקומן.</b>	16.5
16.6 <b>פיתרון ניקוז ע"י הגבלת התלכסית הבנויה ל-70% (בינוי ומיסעות לרכב) או פיתרון מאולץ אחר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</b>	16.6
16.7 <b>חברת אחזקה - התחייבות למנוי חברת אחזקה תהיה תנאי להיתר.</b>	16.7
16.8 <b>מפה לצרכי רישום - לכל שטח התכנית תוגש מפה לצרכי רישום. אישור התשריט על-ידי הועדה המקומית יהיה תנאי להיתר.</b>	16.8
16.9 <b>ביטול ואו העתקה של התשתיות הקיימות בשטח כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, בארות מים וכו' : יבוטלו ואו ייעתקו על-ידי היוזמים ועל חשבונם כפוף למתן התחייבויות כנדרש בעיריה כתנאי לקידום תכניות פתוח השטח.</b>	16.9
<b>17. תנאים לאיכלוס:</b>	
17.1 <b>חברת אחזקה - על היזם למנות חברת אחזקה אשר תתחזק את השטחים המשותפים (תסכים למשך זמן של 5 שנים לפחות). מינויה בפועל ותפעולה יהיה תנאי לאיכלוס.</b>	17.1
17.2 <b>ביצוע הגינן בפועל יהיה תנאי לאיכלוס.</b>	17.2
17.3 <b>רישום בלשכת מרשם המקרקעין של זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר.</b>	17.3
<b>18. נספח הבינוי:</b>	
נספח הבינוי מציג את הבינוי הרעיוני בשטח התכנית ומפרט את גובה המבנים, מספר הדירות ומהווה בינוי רעיוני בלבד. ניתן לחרוג ממנו באשור מהנדס העיר, ובלבד שלא תפחת כמות הגינן היחסית במגרש.	18

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	19.	<u>היטל</u>
תכנית זו מתקנת כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה. הוראות תכנית המתאר רצ/1 / 2 / 3 א' שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית.	20.	<u>השבחה:</u> <u>יחס</u> <u>לתכנית</u> <u>תקפות:</u>
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.	21.	<u>זמן</u> <u>ביצוע:</u>

חתימות:

יוזמי ומגישי התכנית:

הכשרת הישוב בישראל בע"מ

הכשרת הישוב בישראל בע"מ

שמשון זליג ושות' - חברה קבלנית בע"מ

שמשון זליג ושות'  
חברה קבלנית בע"מ

בעל הקרקע:

הכשרת הישוב בישראל בע"מ

הכשרת הישוב בישראל בע"מ

עורך התכנית:

אדם איל דני איל אדריכלים

15.6.07

אשורים

[Empty box for attachments]

אחד מודדים מוסמכים בארץ ישראל  
אגודה שיתופית בערבו מונבל

15.06.07