

4-15422

מחוז המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז

22-06-2005

נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית מס' רצ/מק/1/5/29/1

שינוי לתכנית מס' רצ/1/5/29/1

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

תוכן

1. זיהוי ופרטים
2. מטרות התכנית
3. הוראות התכנית
4. הוראות כלליות
5. יחס לתכניות תקפות
6. משך ביצוע התכנית
7. חתימות

עיריית ראשון-לציון
מינהל לתיכנון הנדסי
אגף תכנון בנין העיר

24-05-2005

נתקבל
מספר 4423

ועדה מקומית ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 2001/294/א
ועדה המקומית תחליטה אישור את התכנית

בישיבה מס' 1500/2005 כיום 14.4.05

תלמי: 03-7522171, פקסי: 03-7517862

הממונה על הסדרה: _____
יו"ר הועדה: _____

עורכי התכנית:

מהדורה 9:

- 13.4.04 - לדיון בועדה המקומית.
- 31.5.04 - לדיון בועדה המקומית - עדכון.
- 2.6.04 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2.
- 20.7.04 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 3.
- 19.9.04 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 4.
- 25.10.04 - להפקדה.
- 11.11.04 - להפקדה - עדכון מס' 1.
- 7.12.04 - להפקדה - עדכון מס' 2.
- 3.5.04 - למתן תוקף.

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/מק/1/5/29, שינוי לתכנית מס' רצ/1/29/5. תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

1.2 מסמכי התכנית

- 1.2.1 תקנון ובו 12 דפי הוראות בכתב – להלן "התקנון" (מסמך א').
- 1.2.2 תשריט ובו תרשים סביבה בקני"מ 1:5000, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע בקני"מ 1:1250 – להלן "התשריט" (מסמך ב').
- 1.2.3 נספח בינוי מנחה הכולל תכניות וחתכים בקני"מ 1:500 (להלן – "נספח הבינוי") (מסמך ג').
- 1.2.4 נספח תנועה מנחה.
- 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 :	2704	- חלק מחלקות : 3, 6.

מגרשים לפי תצ"ר 31 - 39.

1.3.6 גבולות התכנית :

מצפון : רח' אח"י להב
 ממערב : רח' השייטת.
 ממזרח : רח' חיל התותחנים.
 מדרום : שד' רחבעם זאבי.

1.4 שטח התכנית

29.833 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 ראשלי"צ
 רח' רוטשילד 24, ת.ד. 7, ראשלי"צ 75100
 טל' : 03-9682333 ; פקס' : 03-9682407

1.6 עורכי התכנית :

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
 רח' צבי 12, רמת-גן 52504
 טל' : 03-7522171 ; פקס' : 03-7517862

1.7 היזום ומגיש התכנית :

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 דרך החורש 4, יהוד
 טל': 03-5393535 ; פקס': 03-5393563.
 אזורים בנין (1965) בע"מ
 רח' ארניה 32, ת.ד. 7037, בית אזורים, ת"א
 טל': 03-5632775 ; פקס': 03-5632728.

2. מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג', סימן ז', עפ"י סעיף 62א(1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור, מ- 602 ל- 640 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.
6. הגדלת שטח ציבורי פתוח עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.
7. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.

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 זכויות הבניה כאמור בהוראות תכנית רצ/5/29/1 בתוקף.
- 3.1.1.2 התפלגות מספר יחידות הדיור תהיה כמופיע בתכנית הבינוי. סה"כ 640 יח"ד, ב- 8 בנינים.
- ניתן יהיה לנייד יח"ד מבנין לבנין כך שמספר יח' הדיור בכל בנין יוכל להשתנות עד $\pm 10\%$ באישור הועדה המקומית ובלבד שסך כל יחידות הדיור בתחום התכנית לא יגדל. הניוד מותנה בהכנה ואישור תכנית הבינוי כאמור בהוראות הכלליות. לא יותרו תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו.
- 3.1.1.3 מספר הקומות לא יעלה על 20 קומות + קומת גג + קומה טכנית מעל קומת עמודים בגובה כפול, הכל מעל 2 קומות חניה (ר' חתך בנספח הבינוי).
- בנוסף יותרו חדרים על הגג עם קשר ישיר לדירה שמתחתם במסגרת זכויות הבניה. לא תותר תוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית זו.
- גובה מרבי לבנין 78 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. (המדוד לתקרת קומת המגורים, העליונה לא כולל מעקה וחדרים על הגג).
- 3.1.1.4 קוי הבניה יהיו:
- לרחובות הגובלים בצפון, במזרח ובמערב, מעל פני הקרקע – 5 מ', לשד' רחבעם (זאבי) – 20 מ'.
מרחק מינימלי בין בנינים – 10 מ'.
- 3.1.1.5 מילוי אדמה בגובה 1 מ' הנדרש לצורך נטיעות, מעל גגות המרתפים למעט באיזור זכות מעבר / זיקת הנאה לציבור ובמשטחי חניה עיליים.
- 3.1.1.6 יותרו פתחים ויציאות לגג.

3.1.1.7 מחסנים בהתאם לתכנית רצ/מק/1/1/25 על תיקוניה.

3.1.1.8 לא יותרו דירות גן.

3.1.2 בשטח לבנייני ציבור

3.1.2.1 עפ"י הוראות תכנית רצ/5/29/1.

3.1.2.2 קוי הבנין יהיו 5 מ' לרחובות חיל התותחנים ואח"י להב, 20 מ' לשד' שרחבעם (זאבי).

3.1.2.3 מקומות החניה לשב"צ יהיו בתחום המגרש.

3.1.3 בחלק הפתוח לציבור (שצ"פ ושפ"פ)

3.1.3.1 לפי הוראות תכנית רצ/5/29/1.

3.1.3.2 תותר חניה למגרש המגורים מתחת לשפ"פ. לא תותר חניה עבור מגרשי המגורים מתחת לשצ"פ. אחזקת השטח הפרטי תהיה ע"י וע"ח הדיירים. אחזקת השטח הציבורי תהיה ע"י וע"ח העירייה.

3.1.3.3 30% משטח מגרש המגורים (כולל השפ"פ) יהיה מגונן.

3.1.3.4 תכנית הפיתוח (שצ"פ ושפ"פ) יאושרו ע"י אדריכל הנוף של העירייה כתנאי להיתר.

3.2 נספח בינוי

נספח הבינוי הינו מנחה ובלבד שיישמרו הוראות תוספת זו בנושא מספר יחידות הדיור, מסי הקומות – בכל מבנה וקוי הבנין.

3.3 חמרי גמר

חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה.

3.3 שטחי הבנייה

3.3.1 שטחי הבנייה הממותרים – מצפ קיים – עפ"י תכנית רצ/5/29

שטחי הבנייה הממותרים בתחום התכנית יהיו במ"ר, כמפורט בטבלת שטחי הבנייה כדלקמן:

מפלסי הקומות המצויינים בטבלה מנחים בלבד. מותר יהיה, בתכנון מפורט, לשנות גובה הקומות לפי הענין.

סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		שטחי שירות מתחת לקרקע	שטח עיקרי במ"ר	גודל ממוצע ליחיד במ"ר	מס' יחיד כולל	מס' קומות מרב		שטח המוגרש	מס' מגרש
	סה"כ	מעל הקרקע					מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
152,310	89,100	59,000	30,100	63,210	105	602	2	גג + ק' 15 ע"ע	מגורים	
2000	1200	(5)*500	(4)*+ 200 קולונדה 500	800	--	--	(3)*1	1	מסחרי	מגורים מיוחד
900	150	(3)*	(3)150	750	--	--	--	(3)*1	בריכת שחיה וחדר נושר	
155,210	90,450	59,500	30,950	64,760	סה"כ					
2880	480	--	480	2400	--	--	2 קומות חניה לשימוש הדיירים	2	בנייני ציבור	3008

הערות:

1. סכום שטחי השירות אינו כולל מרחבים מוגנים שיוותרו עפ"י אישור הצי"א.
2. באם תידרש קומת חניה תת-קרקעית נוספת לא תחשב תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים כסטיה מהתכנית.
3. בריבת השחיה וחדר 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 התר בניה

עפ"י הוראות תכנית רצ/5/29/1.

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 המנחה.

4.2.2.2 תקן החניה יהיה עפ"י תכנית מס' רצ/1/2/29 בבניה רוויה.

4.3 נגישות לאנשים עם מוגבלויות

כל המבנים יותאמו לנגישות נכים עפ"י הנחיות החוק והתקנות ועפ"י הוראות תכנית רצ/מק/1/1/34.

4.4 סידורי בטיחות אש בבניין רב קומות שגובה רצפת קומתו העליונה

עולה על 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין

לכל בניין תותקן רחבת הערכות לרכב כיבוי כמפורט בתקנות התכנון והבניה, התוספת השניה, סעיף 7.00.03 במידת הצורך ועל פי הנדרש בתקנה הנ"ל, תותקן רחבת הערכות נוספת לכל בניין. מידות כל רחבה (אורך ורוחב) תהיינה על פי התקנה הנ"ל או על פי הוראות מפקח כבאות ראשי, כפי שיקבע על ידו מעת לעת.

אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד).

בתכנון המפרט יש למקם את צובר הגפי"מ התת-קרקעי לשימוש מבני המגורים בתחום המגרש. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן ע"י התקנות הרלוונטיות.

תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית במים הכוללת מאגרים ומשאבות בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1596 בכל שטחי הבניין לרבות שטחי דירות המגורים ומפלסי החניון המקורה.

תותקן בשטחים הציבוריים מערכת גילוי אש ועשן בהתאם לדרישות ת"י 1220 חלק 3.

תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המוגנים בהתאם לדרישות תקן NFPA-92A.

תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה במקומות האש על פי התפתחות השריפה.

תא עשן (SMOKE LOBBY) לבידוד והפרדת פירי המעליות בכל קומות הבניין יופרד באמצעות אלמנטים עמידים אש למשך 90 דקות לפחות ודלתות אש תקניות.

במבואת הכניסה לבניין תותקן עמדת פיקוד כבאים ובה :
 לוח בקרה ושליטה במערכות הגילוי והכיבוי האוטומטיות.
 עמדת הפעלת מערכות כריית חרום ואזעקה.
 מפסק והפעלת מפוחים לשחרור חום ועשן.
 מפסק הפעלת דיחוס בחדרי המדרגות.
 מפסק לניתוק זרם החשמל לשטחים הציבוריים בבניין.
 מפסק גנרטור חרום.

לוח שליטה ובקרה על מעליות הבניין.

מערכת אינטרקום בין הקומות.

במבואות הכניסה לבניין ימצא תיק חרום הכולל תוכניות הבניין ותוכנית בטיחות אש.

4.5 בטיחות בטיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות בקיומו של שדה תעופה נתב"ג בהתאם לתכנית תמ"א 2/4.
הגובה המרבי לבניה לא יעלה על 180+ מעל פני הים.

4.6 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשליצ בכל דרך אחרת.

4.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

.5 יחס לתכניות תקפות

בתחום תכנית זו יחולו הוראות התכנית המקורית רצ/5/29/1 למעט השינויים שבתכנית זו, רצ/מק/5/29/1, שהוראותיה עדיפות.

.6 משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

חתימת עורכי התכנית :

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלד

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התכנית :

חברת אזורים בנין (1965) בע"מ

חברת אפתיקה ישראל מגורים בע"מ

אזורים בנין (1965) בע"מ

אפתיקה ישראל מגורים בע"מ

חתימת הועדה המקומית :

מרחבי פיתוח בע"מ