

עמי 1 מתוך 5
27/10/2004

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
החלטת הועדה המקומית / **מטונה** מיום 19.5.05
אדרי דרון דרוקמן
מתכנתת המטה
30.6.05
תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון- לציון

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/109/11

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת רצ/109/3/א

ו רצ/1/1/ג בתוקף

חוקק
תכנית מפורטת
ישירה מס' 109/11
הוחלט
מזכיר הועדה

משה רז - כהן עורך דין
Moshe Raz Cohen, Advocate
מ.ר. 18231
חתימת בעל קרקע

שלמה קפלן
חתימת יו"ם ומגיש

חתימת המתכנן

חתימת הועדה המקומית

משרד המונים מילוי תסליל
תוק ותכנון ותכנון תכנון - 185
11/109/11
18/5/05

עיריית ראשון-לציון
מינהל לתיכנון הנדסר
אגף תכנון כונו העיר
30-45-2005
מספר 24763

גאולע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

1. תאור המקום : מחוז : המרכז.
מקום : ראשון לציון.
נפה : רחובות.
גוש : 3923.
חלקה : 286.
רחוב : ראובן 11.
2. שטח התכנית : 2.095 דונם.
3. גבול התכנית ותחולתה : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").
4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
א. תקנון בחמישה דפים.
ב. תשריט הערוך בקנה מידה : 1:250, 1:2,500, 1:20,000.
ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה : 1:250.
5. בעלי הקרקע : קרן קיימת לישראל.
6. יוזם התכנית : שלמה קפלן, סוקולוב 30 ראשון לציון.
טל' : 03-9698749, פקס 03-9663493.
7. עורך התכנית : יובל קדמון – אדריכל ובונה ערים, רח' בן גוריון 4, נס ציונה
טל' : 08-9401577, פקס 08-9401579.
8. מטרת התכנית :
8.1. הרחבת דירות קיימות.
8.2. תוספת זכויות בניה.
8.3. תוספת יחידות דיור, מ-16 יח"ד ל-34 יח"ד.
8.4. תוספת קומות, מ-4 קומות ל-9 קומות וחדרים על הגג.
8.5. שינוי בקווי בנין.
8.6. חיזוק המבנה לשיפור עמידות בפני רעידות אדמה.
8.7. שינוי יעוד משפ"פ לשפ"פ עם חניה מגוננת.
9. יחס לתכניות קיימות : הוראות תכנית רצ/109/א ו רצ/1/1 ג על תיקונין חלות באופן כללי על תכנית זו, אולם במקרה בו הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכנית המאושרת יהיו הוראות תכנית זו מחייבות.
10. הוראות בניה :
10.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תוכנית זו ולפי תוכנית בינוי מנחה באישור הועדה המקומית.
10.2. החניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.
10.3. התחברות המבנה (המבוקש) לביוב, ניקוז, תעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתאום עם מהנדס העיר.
10.4. בכל שלבי הביצוע יתאפשר תפקוד נאות של הבניין הקיים, כולל נגישות אליו ותפקוד מערכות התשתיות.
10.5. בדירות הגן לא יהיה קירוי נוסף מעבר למצויין בנספח הבינוי.
10.6. הבניין הקיים והמוצע יתוכננו ויבוצעו כך שתשופר עמידותם בפני רעידות אדמה בהתאם לתקנים מאושרים בעת מתן היתר הבניה.

**טבלת זכויות בנייה למוצב קיים
ע"פ תכנית מתאר מפורטת רצ 109/3/א ו 1/1/ג על תיקוניו**

1	2	3	4	5	6	7	8
האזור	חסימן בתשריט	גודל המגרש במ"ר	מס' קומות או גובה מקסימלי	שטחים עיקריים אחוז בנייה מרב	מרווחים מניימלים במ"ר	מס' יחידות מקסימליות במגרש	תערו
אזור מגורים ג'	צהוב	1654	ע+7 ע+4 קיים בפועל	157.5%	קדמי צדדי אחורי	12 לדונם 16 יחיד קיימות במגרש	

* ע"פ רצ/109/3/א בתוקף.

לוח אזוריים חזוניות בנייה – מוצב מוצע

1	2	3	4	5	6	7	8
האזור	חסימן בתשריט	גודל המגרש לצורך חישוב זכויות בנייה	מס' קומות או גובה מקסימלי	שטחים עיקריים אחוז בנייה מרב	שטחי שירות אחוז בנייה מרב	מרווחים מניימלים במ"ר	תערו
אזור מגורים ג'	צהוב	1654 מ"ר	9 וחדרים על הגג	230%	מטרת לפני הקרקע 80% תכנית לקומה	עלפי התשריט	21 יחיד לדונם נטו 34 יחיד למגרש מרב **

** העלאת מספר יחידות חדירות תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשי"ג – 2002.

- 11.1. הנחיות לשפ"פ: השפ"פ ישמש כחניה מגוננת.
- 11.2. העצים הקיימים המסומנים לשימור ישמרו וישולבו בתכנון.
- 11.3. לא תותר נגישות של כלי רכב מהשפ"פ לרחי שפרינצק, למעט רכב חירום (ע"פ הנחיות בטיחות במסמך זה סעיף 15 א').
12. הנחיות חניה: החניה תינתן בתוך תחומי המגרש ובשטח המיועד לשפ"פ עם חניה מגוננת, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
13. גימור וחזיתות: גימור החזיתות ייעשה בחומרים קשיחים בלבד כגון אבן נסורה, פסיפס קראמי וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר הבניה.
14. פיתוח: כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מנהל ההנדסה בעיריה. התכנית תפרט:
- א. מיקום סופי ונפח הבנין.
 - ב. דרכי גישה והוראות תנועה וחניה לרבות נגישות לנכים.
 - ג. מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע.
 - ד. הכניסות למבנה.
 - ה. עיצוב סופי של חזיתות המבנה.
 - ו. חומרי גמר.
 - ז. מרכיבי תשתית תת קרקעית ועל קרקעית, כגון: מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.
 - ח. תכנית גינון ומערכות השקיה.
 - ט. שטחי הגינון בבנין יהיו כ- 30% משטח התכנית (ללא כביש הגישה לבנין).
15. הנחיות בטיחות: א. לבנין יתכנו 2 רחבות הערכות לרכב כיבוי - האחת במידות 8X10 מטר במרחק שלא יעלה על 4 מטר מהחלק הבולט של המבנה, הרחבה השניה במידות 6.5X10 מטר ויעודן לחנית רכב כיבוי אש בלבד. כמו כן תתוכנן גישה לרכב כיבוי אש מרחוב שפרינצק עם שער לפתיחה ע"י מכבי האש בלבד.
- ב. אזורי תנועה ורחבת ההערכות לרכב כיבוי יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
- ג. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש הבנין. מיקום הצובר ותוואי צנרת הגז יתוכנן על פי התקנים הרלוונטיים.
- ד. בבנין ייעשו סידורי שחרור חום ועשן בכול מפלס קומתי.
16. הנחיות איכות הסביבה: א. יוגשו פתרונות להפחתת רעש מכביש 4 (כיוון מערב).
- ב. יוגשו פתרונות למניעת זיהום אויר ורעש לשימוש גנראטור בבנין.
- ג. רמות שדות מגנטים לא יעלו על 10mg במידה וימוקם בבנין חדר טרנספורמציה.
17. עתיקות: גוש 3923 חלקה 286 הינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- י"פ 4404, מיום 1.5.96 ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.
18. נגישות לנכים: יש לתאם את התכנית בהתאם להנחיות תכנית ר.צ. מק. 1/1 / 34.
19. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
20. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

עמ' 5 מתוך 5
27/10/2004

חתימות:

גב' קרית יוסף
בן גוריון 4-55 צ' 100
505.5726

המתכנן:

היזם:

בעל הקרקע: