

מחוז מרכז
 16.02.2006
 תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/15/1/70

שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1/18/15/1

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

נבדק וניתן להקידר / לאשר
 החלטת הועדה המקומית
 7.3.06
 תע"ד
 מחננת המתח

עיריית ראשון-לציון
 מינהל התכנון הנדסי
 אגף תכנון כללי וערים
 23-01-2006
נתקבל
 מס' 60605

מחוז : המרכז

1. **מקום**

נפה : רחובות

עיר : ראשון-לציון

גוש : 3941

חלקות : 21, 35 (חלק)

כתובת : רח' פריימן יעקב

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

26.191 דונם.

2. **שטח התכנית**

תכנית מפורטת מס' רצ/15/1/70
 תשיבה מס' 14.1.06
 עזרא חממי ת.ז. 005116710
 ושלמה חממי ת.ז. 005116728
 רח' דרור 16, ראשלי"צ טל: 03-97962-9

3. **גבול התכנית**

4. **בעלי הקרקע**

5. **יוזם התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ

6. **עורך התכנית**

גבולי קורן אדריכלים

רח' נחלת יצחק 28, ת"א טל: 03-6090949

7. **מסמכי התכנית**

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- מסמך א' הוראות התכנית (תקנון) - 9 עמודים.
- מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:1250
- מסמך ג' נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500, 1:250
- מסמך ד' נספח תנועה מנחה
- מסמך ה' נספח ניקוז מנחה

כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רצ/15/1/70
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.1.06 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

8. **מטרת התכנית** .א. שינוי יעוד משטח חקלאי ושב"צ לשב"צ, שצ"פ, דרכים, שפ"פ, מסחר ובית אבות ו/או עד 200 יח"ד דיור מוגן.
- ב. קביעת הוראות הבינוי וזכויות בניה בתחום התכנית.
- ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של חלקות ומגרשים בתחום התכנית.

9. **טבלת שימושים וזכויות בניה**

א. **מצב קיים:**

קוי בניין	מספר קומות	תכנית קומת קרקע	סה"כ % בניה במגרש ובמ"ר	% בניה שרות		% בניה עיקרי	שטח במ"ר	יעוד					
				מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע								
צדדי	קדמי	אחורי	6	5	6	4 ק'	45%	280% 21650 מ"ר	100%	20%	160%	7732	ציבורי מיוחד
												16745	חקלאי
												1714	דרך

ב. **מצב מוצע:**

קוי בנין			מספר חדרי שינה	מספר קומות	זכויות בניה			שטח במ"ר	יעוד	מספרי מגרשים
צדדי	אחורי	קדמי			שטח שירות במ"ר *		שטח עיקרי במ"ר			
					מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע				
6	6	5	-	4 ק'	7935	1984	15,870	9,919	ציבורי מיוחד	21/1
6	5	5	-	1	50	50		3,480	שצ"פ	21/2
5	5	8	-	מרתף +	8,800	1650	3,750	8,329	מסחר ובתי אבות	21/5
			450	קרקע + ק. טכנית 10+ קומות		8500	22,400			
-	-	-	-	-	-	-	-	3,563	דרך	21/3 21/4 21/7
0	0	0	-	מרתף	900			900	שפ"פ	21/6

* שטחי שירות יכללו: מממ"ים, מבואות, לובי כניסה, לובי קומתי, מעברים, מדרגות, מעברים לכלל הציבור, קולונדות, מרחבים

פתוחים המיועדים לפעילות החוסים, מחסנים, קומה מפולשת, קומה טכנית ומרתפים. הכל בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה, שטחי שרות.

10. מגרש למסחר ובתי אבות (מגרש 21/5):

א. הבניינים בתחום המגרש מיועדים למסחר, לבתי אבות (לרבות מחלקות סיעודיות גריאטריות) ו/או דיור מוגן, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

- שטח עיקרי מקסימלי ליחידה לא יעלה על 55 מ"ר.
- לא ניתן יהיה לאחד שתי יחידות ויותר.
- לעת הוצאת היתר בניה ינתנו הוראות למחלקה סיעודית ולבית אבות באישור משרד הבריאות.
- הקמת המחלקה הסיעודית תהיה תנאי להיתר הבניה ולטופס 4.
- חובה להקים את השטחים הציבורים בבנין יחד עם יחידת הבניה המוגן בית האבות.
- שינוי שימוש בבנין לשימושים אחרים מדיור מוגן/בית אבות ייחשבו כסטיה ניכרת – וזאת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ב. זכויות ומגבלות בניה ע"פ טבלה.

ג. מספר יחידות הדיור המוגן לא יעלה על 200.

ד. יאסרו במקום שימושים העשויים לגרום מטרד לדיירי בית האבות/דיור מוגן והסביבה – כגון איטליז וכד'.

ה. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרות התכנית.

ו. 30% משטח המגרש יהיו שטחים מגוונים, 10% מתוכם ניתן למקם בקומה הציבורית של בית האבות. 20% יהיו בקומת הקרקע, חלקם יצרו רצועה מגוונת/חייץ ירוק לכיוון רח' פריימן. צימצום שטחי החוץ/הגינן בק. הקרקע יחשבו כסטיה ניכרת וזאת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

11. מגרש לשטח ציבורי מיוחד (מגרש 21/1):

התכליות המותרות: בתי ספר מקצועיים ותכליות ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.

12. מגרש לשטח ציבורי פתוח (מגרש 21/2):

בנוסף לנטיעות וגינן תותר הקמת מתקני משחק תאורה תשתיות, ריהוט גן ורחוב, פרגולות ריצוף תשתיות ומתקנים הנדסיים.
מגרש 21/7 ישמש זמנית כדרך גישה להולכי רגל וכלי רכב למגרשים 21/1 ו-21/5.

13. מגרש לשטח פרטי פתוח (מגרש 21/6):

א. המגרש מיועד ליצירת כיכר מגוונת, שטחה לא יפחת מ-900 מ"ר לשימוש דיירי הדיור המוגן ובית האבות ומשתמשי המרכז המסחרי. פיתוח שטח זה יעשה בדגש על מתן מענה לצרכי אוכלוסייה מבוגרת.

ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת למגרש, שיהווה חלק מחניון הפרוייקט.

14. מגרש לדרך (מגרשים 21/3, 21/4, 21/7):

א. המגרש לדרך המסומן 21/3 מיועד להוות חלק מדרך עתידית.

ב. המגרש לדרך המסומן 21/4 הוא דרך קיימת המהווה חלק מרח' פריימן.

ג. המגרש לדרך המסומן 21/7 מיועד לדרך גישה זמנית למגרשים 21/1 ו-21/5. יעוד המגרש כדרך יבוטל בעתיד עם אישורה של דרך חלופית ממזרח.

15. הוראות בניה :

- א. קוי הבנין עפ"י הטבלה בסעיף 9.
- ב. המרתפים יבנו בקו בניין 0.0 למעט בחזית שם יקבע קו בנין של 1.5 מ'.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית.

16. תנועה וחניה :

- על פי תקן החניה ק.ת. 4513 התשמ"ג – 1983.
- ניתן להסדיר חניה בקומת קרקע ובמרתף.
- במגרש למסחר ובתי אבות יותרו חניות בק. הקרקע רק לאורך החזית הפונה למעי' פריימן למעט החניה התיפעולית. יתר החניה תינתן במרתף.
- א. בית אבות :
- חניה אחת לכל 4 חדרי שינה.
- דיור מוגן :
- חניה אחת לכל 2 יחידות דיור.
- ב. טבלת מאזן חניה ראה נספח תנועה.
- ג. לא תאושר נגישות ישירה מרח' פריימן למגרש 21/5 למעט רכב חרום. לא תותר נגישות אמבולנסים אלא למטרות חרום בלבד.

17. תכנית בינוי :

תכנית הבינוי תהיה-עקרונית ותהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובתנאי שלא ישונו זכויות הבניה וקוי הבנין כמוגדר בתכנית זו.

18. פיתוח :

- א. כל מערכות התשתיות תהינה תת קרקעיות. הפיתוח יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, הפיתוח בגבולות המגרש למסחר ובית אבות יבוצע ע"י וע"ח בעלי הזכויות במגרש זה כאמור בסעיף 20 ב או חליפיהם.

ב. במידה וידרש רמזור למטרת נגישות לפרוייקט ישאו בעלי הזכויות במגרש למסחר ובית אבות בעלות התכנון והביצוע.

19. הוראות איכות הסביבה:

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוכן חו"ד סביבתית יוצגו פתרונות בתחומים הבאים:

א. רעש:

- 1) ספי רעש החזויים בכל החזיתות של הבנין לבית אבות מכל מוקדי הרעש הצפויים (מאזור התעשייה, קומה מסחרית של המבנה, רעש מטוסים ורעש מהכבישים).
- 2) פתרונות להפחתת רעש בהתחשב בכל מוקדי הרעש באזור.

ב. זיהום אוויר:

- 1) תוגש תוכנית האיוורור של החניון התת-קרקעי והקומה המסחרית.
- 2) יצויינו מקומות מדוייקים של פתחי פליטה של מערכות איוורור של הפרוייקט.
- 3) כל המפוחים יטופלו מבחינה אקוסטית למניעת רעש ורעידות לפרוייקט או לחילופין למבנים סמוכים.

ג. טיפול בשפכים תעשייתיים:

במידה ויתכננו עסקים הדורשים התקנת מתקני קדם טיפול בשפכים במפלס "0" או במרתף הפרוייקט יוקצבו שטחים להצבתם.

ד. מערך איסוף ופינוי אשפה:

- 1) יש להציב במגרש את הכלים הבאים לאיסוף אשפה:
 - דחסן אינטגרלי.
 - מכבש לקרטונים.
 - בכל קומה בבית האבות פינה או חדרון לעגלת אשפה לאיסוף אשפה קומתית.
- 2) פינוי הקרטונים לאחר תהליך הכבישה במכבש, יתבצע ע"י עיריית ראשון-לציון.
- 3) פינוי הדחסנים יהיה ע"י היזמים ועל חשבונם.

ה. חומרים מסוכנים :
לא יאושר שימוש בחומרים מסוכנים ו/או רעילים, פרט למיכל סולר
לגרטור החירום, שיוצב בתוך המאצרה התקנית.

ו. קרינה אלטרומגנטית :
השנאים, שיותקנו במסגרת התוכנית, לא יגרמו להיווצרות שדות
מגנטיים העולים מעל הרמות 10 מיליגאוס.

20. כיבוי אש :

1. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתכננו מעמס של 36
טון או לחילופין 21 טון לצמד סרנים.

2. מיקום צובר הגז ותואי צנרת אספקת גז לצרכי משנה יעשה עפ"י
התקנים הרלוונטים ויוצגו לאישור שירותי הכבאות ע"ג תכנית
הבטיחות בשלבי ההיתר.

3. בנין רב קומות

א. יתוכננו 3 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 14/8
מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה
ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.

ב. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח המבנה.

ג. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בכל שטח המבנה במשולב עם
מערכת ספרינקלרים.

ד. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי
המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל
מפלס קומתי.

ה. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.

21. איחוד וחלוקה :

- א. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- ב. המגרש למסחר ובית אבות (מגרש 21/5) ומגרש השפ"פ (מגרש 21/6) יוקצו לבעלי חלקה 21 – עזרא ושלמה חממי או חליפיהם וירשמו על שמם.
- ג. מגרשי השב"צ והשצ"פ (מגרשים 21/1, 21/2 ו-21/7) והדרכים ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון.

22. תחולת התכנית:

- א. הוראות תוכנית המתאר רצ/1 על תיקוניה ו- רצ/בת/18/15/1 חלים על תוכנית זו.
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות הנ"ל לבין הוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.
- ג. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה שנקבעו בהוראות תמא/2/4. תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

23. חומרי גמר:

- כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, אבן, זכוכית טיח ארכיטקטוני וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

24. מעבר תת-קרקעי להולכי רגל:

יבנה מעבר תת-קרקעי להולכי רגל מתחת לרח' פריימן שיתחבר מדרום למגרש המסחרי, ויחבר את השכונות הדרומיות עם המתחם המסחרי והמתחם הציבורי מצפון. תכנון ועיצוב המעבר והכניסות באישור אדריכל העיר.

25. תנאים להיתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה, הטמעת הערות היחידה הסביבתית המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אשור רשות התעופה האזרחית.

26. שלבי ביצוע

שלב א': טרם פתיחת הכביש המחבר את רח' פריימן עם רח' התעשיין יותרו פניות ימינה ושמאלה.

שלב ב': עם פתיחת הכביש המחבר מרח' פריימן לתעשיין יותרו פניות ימינה בלבד.

27. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

28. בצוע התכנית:

תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתוכנית



חתימת יוזמי התכנית

חתימת בעלי הקרקע
גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' מגלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703
חתימת עורך התוכנית
17/1/06

תאריך