

מסמך א'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תכנית מפורטת מס' רצ/מק/1/8/57

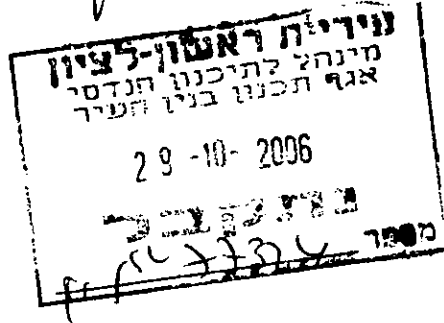
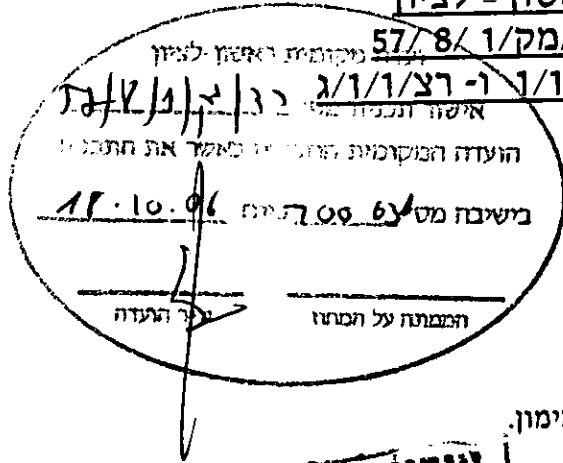
מקומות האסון - לציון

המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 ו- רצ/1/1/ג

אישור תכנית מס' 33/2/1/1/ג

הועדה המקומית לתכנון ומס' מאשר את התכנית

בישיבת מס' 677.000 תאריך: 12.10.06



1. מקום :

מחוז : המרכז  
נפה : רחובות  
עיר : ראשון - לציון  
גוש : 3929  
חלקה : 428  
כתובת : רח' הרצוג פינת רח' הרב מימון.  
ראש"צ.

2. שטח התכנית:

2.141 דונם

3. גבול התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. בעלי הקרקע:

מעוז דניאל  
רח' הכשרת הישוב 5 ראש"צ.  
פקס 03-9525861 טל 03-9525859

5. היזם:

מעוז דניאל  
רח' הכשרת הישוב 5 ראש"צ.  
פקס 03-9525861 טל 03-9525859

6. עורך התכנית:

דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.  
מס' רשיון 22578  
רח' שאול זילברמן 34 רחובות 76656  
פקס 08-9370392 טל 08-9370390

7. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
מסמך א' הוראות התכנית. (4 עמודים)  
מסמך ב' תשריט בק.מ. 250 : 1  
מסמך ג' נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:200  
מסמך ד' נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:200  
כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית:

א. תוספת שטחים המותרים בהקלה.  
ב. תוספת יח"ד דוור כך שיהיו 62 יח"ד  
ג. שינוי בהוראות הבינוי.  
ד. שינוי קוי בנין.  
ה. הרחבת דרכים.

9. הוראות התכנית: בתחום התכנית תותר הקמת בנין מגורים בן 16 קומות, 62 יח"ד מעל קומת קרקע, קומה מפולשת ושתי קומות מרתף חניה תת קרקעית, בהתאם לטבלת הזכויות ותוכנית הבינוי.

10. יחס לתוכנית אחרות: על תוכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר רצ/1/1 ו- רצ/1/1/ג. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. זכויות בניה:

א. טבלת זכויות מצב מאושר לחלקה 428.

מס' קומות	שטח שירות		שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת (ב% ובמ"ר)	מס' יח"ד	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' חלקה
	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
ע + 6	ע"פ רצ/1/1/ג	ע"פ רצ/1/1/ג	192% 10% עבור מרתף חניה	14 י"ח/ד'	2130	מגורים 'ד'	428
			202% (4302) (מ"ר)	30 יח"ד			

ב. טבלת זכויות מצב חדש לחלקה 428.

מס' קומות	שטח שירות **		שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת (במ"ר ב%)	מס' יח"ד	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' מגרש
	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
2 ק' מרתף + קרקע + מפולשת + 16 ק' גג	ע"פ רצ/1/1/ג	ע"פ רצ/1/1/ג	218% * (4297 מ"ר)	62	1971	מגורים 'ד'	428/2

\* הקלות המותרות לת.ב.ע בתוקף:  
 2.5% לקומה \* 2 קומות = 5%  
 מעלית נוספת = 5%  
 עיצוב אדריכלי = 6%  
 סה"כ = 16%

\*\* שטחי שירות כוללים: חדרים מוגנים, חדרים טכניים, לובי מבואות וח. מדרגות, מעברים לכלל הציבור וכד' הכל עפ"י התקנות לחישוב שטחי בניה.

## 12. קווי בנין:

מרתף חניה	מצב חדש	מצב מאושר	רחוב
0 מ'	5 מ'	5 מ'	הרב הרצוג
0 מ'	5 מ'	5 מ'	הרב מימון
0 מ'	5 מ'	6 מ'	צדדי

**13. פיתוח:** א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף התשתיות.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מתואמת של חניה התת קרקעית עם התשתיות הקיימות והחדשות. בצוע ותאום התשתיות יחול על היזם, כפוף למתן התחייבות. גובה תיקרה החניון שמחוץ לקווי בנין לא יעלה על 1 מ' מתחת לפני הקרקע.

20% מפני הקרקע יישארו חופשיים לניקוז וחלחול מים, נגר עילי. – לחילופין תותקן מערכת מכנית להחדרת מי נגר עילי למי התהום באישור מהנדס העיר.

ג. 30% מהשטח גיזון על פי אישור אדריכל הנוף העירוני.

ד. קו מתח גבוה ברחוב הרצוג יהיה קו תת קרקעי.

**14. חניה:** החניה תתוכנן בהתאם לתקן אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית בגולות המגרש.

במידה ותקן החניה יחייב הקמת תניה נוספת לא יהווה הדבר סטייה מהוראות תכנית זו.

## 15. תכנית בינוי:

תכנית הבינוי תהיה עקרונית ותהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבנוי ובלבד שישמרו קוי הבניין, גובה הבנין והעקרונות האדריכליים שנקבעו ביחס לעיצוב המבנה.

## 16. חומרי גמר:

כל חזיתות המבנה יצופו בחומר קשיח, החומר והגוון באישור מהנדס העיר.

**17. הריסה:** תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנה ע"י הבעלים ועל חשבונם.

## 18. איכות הסביבה:

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בדרישות אגף איכות הסביבה בעירית ראש"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים:

א. אשפה: איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה באישור ותאום עם אגף איכות הסביבה.

ב. זיהום אויר: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית איורור של המרתף. על פי דרישות אגף לאיכות הסביבה.

ג. החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

**19. כיבוי אש :**

- א. לכל מבנה תתוכננה 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 8X14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
  - ב. תקרת המרתף תתוכנן בעומס 34 טון (21 טון לצמד סרנים).
  - ג. הוצאת היתר בניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבות שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.
  - ד. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבנה המגורים והשטח המסחרי. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכננו על פי התקנים הרלוונטיים.
  - ה. במגדל המגורים:
    1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדל, כולל הדירות.
    2. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המגדל.
    3. אזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
    4. ייעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
    5. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
    6. תותקן מערכת תקשורת כבאים עם נקודות התחברות בכל מפלס חדרי המדרגות ובלובי המעליות.
20. **גישות לאנשים עם מוגבלויות:** ע"פ רצ/מק/1/1/34 ובהתאם לחוק.
21. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.
22. **היסל השבחה:** הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
23. **שלבי ביצוע:** התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

-----  
חתימת יוזמי התכנית

-----  
חתימת בעלי הקרקע

-----  
חתימת הועדה המקומית

-----  
חתימת עורך התוכנית

**ד מ ח פ צ**  
אדריכלות ובניין  
שאול זילברמן 34 הרצליה 76456  
טל. 08-9370390 סל 08-9370392

תאריך: 24.05.05  
6.11.05  
30.01.06  
02.03.06  
23.04.06