

מועד ומרכז

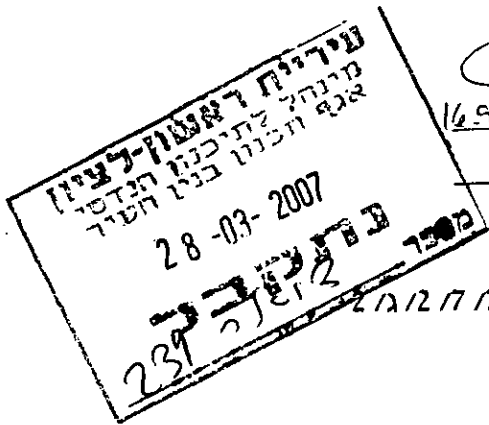
מרחב תכנון ומתן ראשלי"צ

תס"ת 'מגדל הבנים'

תכנית שניו למתאר מס' רצ/ 79 / 2 / 7 / 2 / ג / 2

שניו לתכנית רצ/ 79 / 2 / 7 / 1 / ג / 2

משרד הפנים מחוז מרכז
6.05.2007
נתקבל
תיק מס':



נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 יגעת הועדה המחוזית / משנה מיום 16.9.07
 25.10.07
 תאריך מתכנת המחוז

1. זיהוי ופרטים:

1.1 שם התכנית:

1.1.1 תכנית זו תקרא תכנית שניו למתאר מס' רצ/ 79 / 2 / 7 / 2 / ג / 2

1.1.2 שניו לתכנית מס' רצ/ 79 / 2 / 7 / 1 / ג / 2

1.2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.2.1 תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון"
- 1.2.2 תשריט ובו תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע ב-קני"מ 1:250
- 1.2.3 נספח בינוי מנחה
- 1.2.4 נספח תנועה מנחה

משרד הפנים מחוז המרכז
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית
1965 - תשכ"ה
אישור תכנית מס' רצ/ 79 / 2 / 7 / 2 / ג / 2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/9/07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1.3 תחולת התכנית:

- מחוז - מרכז
- נפה - רחובות
- עיר - ראשלי"צ

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול ב"תשריט".
 תחום התכנית כולל את החלקות הבאות: גוש: 3934, חלקה: 240.
 גבולות התכנית:

- מצפון - רח' מוצקין.
- ממערב - רח' זיבוטינסקי.
- ממזרח - רח' רוטנברג.
- מדרום - רח' עולי הגרדום.

1.4 שטח התכנית:

2.197 דונם.

1.5 בעל הקרקע:

עיריית ראשלי"צ ופרטיים
 רח' הכרמל 20 ראשלי"צ.
 טלפון: 03-9547586 פקס: 03-9547573

תוק החכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון

זכנית מפורטת מס' רצ/ 79 / 2 / 7 / 2 / ג / 2
 ישיבה מס' 201 מיום 1.10.07
 החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 יושב ראש: [Signature]
 מזכיר הועדה: [Signature]

1.6. המתכנן:

פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
רח' בן גוריון 1, ב"ב 51201
טלפון: 03-6142142-03 פקס: 03-6142141

1.7. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ
רח' הכרמל 20 ראשל"צ
טלפון: 03-9547586 פקס: 03-9547573

2. מטרות התכנית:

- 2.1 שינוי יעוד הקרקע מ"מגרש מסחרי" ל"מגרש מגורים מיוחד" ושטח ציבורי פתוח
- 2.2 קביעת תכליות ושימושים במגרשים
- 2.3 קביעת הוראות בניה והיקפי בניה מרביים
- 2.4 קביעת שטחים עם זיקות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב
- 2.5 קביעת 66 יח"ד בבניין בן 18 קומות ע"ע + קומה טכנית

3. הוראות התכנית למגרש מגורים מיוחד:

הוראות בדבר השימושים, אופן הבנייה והפיתוח במגרש המגורים המיוחד יהיו כמפורט להלן:

3.1. השימושים המותרים:

- 3.1.1 מעל מפלס הכניסה: 66 יח"ד למגורים בכל הקומות
- 3.1.2 בקומת הכניסה יותרו:
 - קומת עמודים מפולשת, מבואה לבנין המגורים, מועדון וחדר ספורט לדיירי הבניין, וכן שטחי שרות נוספים כנדרש לתפקוד המבנה
 - חלל לשימוש בעל אופי ציבורי, וכן מבואה ושטחי שרות כנדרש לחלל זה
 - פיתוח כיכר וגינה כולל גינות ונטיעות, ריהוט ומתקני הצללה וכיוב'
- 3.1.3 מתחת למפלס הכניסה: חניון לציבור בקומת המרתף העליונה, שטחי שרות, מתקנים ומערכות עזר, מחסנים וחניה לצורכי המגרש.

3.2. תכנית הבניין:

- 3.2.1 מעל מפלס הכניסה לא תעלה על + 50% משטח המגרש
- 3.2.2 בתחום המגרש יובטח שטח לגינון של 300 מ"ר לפחות, בנוסף לשטחים המיועדים למדרכות המיקום הסופי יקבע בתאום עם אדריכל הנוף העירוני.
- 3.2.3 בשטח המגרש יינטעו לפחות 6 עצים ויובטח להם בית גידול בעומק של

3.3. גובה בנין:

- 3.3.1 מספר הקומות מעל הקרקע ומתחת לקרקע יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה ס' 3.6
3.3.2 תותר קומת כניסה גבוהה עד לגובה של 9 מ' מעל למפלס הכניסה. במסגרת גובה זה
3.1.2 תותר קומת ביניים (חלקית או מלאה) לשימושים המותרים בקומת הכניסה בס' 3.1.2
3.3.3 מתחת למפלס הכניסה תותר התקנת 4 קומות מרתף לשימושים המפורטים בס' 3.1.3.

3.4. קווי הבניין:

3.4.1 יהיו כמסומן בתשריט:

- לרח' עולי הגרדום - 5 מ'
לרח' רוטנברג - 5 מ'
לרח' מוצקין - 0
לש.צ.פ. - 0

3.4.2 לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו הבניין הקבוע בתכנית.

3.5. מרתפים:

- 3.5.1 קווי הבניה למרתפים יהיו קווי תחום התכנית.
3.5.2 גובה תקרת המרתף העליון בשטח שמחוץ לקונטור הבניין תהיה 0.8-1.5 מ'
מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים בתאום עם אגף תשתיות ותחזוקה, אגף
אדריכלות ונוף ומנהל ההנדסה. סטייה מגובה זה באישור הגורמים הנ"ל לא
תהווה סטייה מהתכנית ובתנאי של עמידה בהוראות הקבועות בסעיף 4
להוראות התכנית.

3.6. טבלת זכויות והוראות בניה:

קווי בניה (מ')	מס' קומות		שטח שרות (מ"ר)		שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מספר חלקות	שטח (בדונם)	יעוד		
	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת						
5 0 לרח' מוצקין	1	4	2197		4040	מסחר ומשרדים	240	2.197	מסחר	מצב קיים
כמסומן בתשריט	4	**18	***5600	3000	* 7600 66 יח"ד	מגורים	1	1.497	מגורים מיוחד	מצב מוצע
-	-	-	-	20	180	שימוש בעל אופי ציבורי				
-	4	-	***2500	-	-	-	2	0.700	ש.צ.פ.	

הערות לטבלה :

- * תותר תוספת של 12 מ"ר ליחיד עבור שטחי מרפסות החופפות זו מעל זו. לא תותר העברת שטחי המרפסות לשימוש אחר.
- ** תותר קומה טכנית מעל הקומה העליונה.
- *** תותר התקנת מרתפים לשטחי שרות וחניה פרטית וציבורית, מתחת למגרש המגורים ולש.צ.פ. על פי הוראות ס' 4.3, 4.4, 5.2

4. ש.צ.פ.

- 4.1 השטח המיועד לש.צ.פ. ישמש כשטח פתוח לרווחת הציבור.
- 4.2 לא תותר ב ש.צ.פ. בניה מעל מפלס הקרקע למעט פיתוח גנני ונטיעות, ריהוט ומתקני הצללה וכיו"ב. יותרו מתקנים הקשורים לתפעול החניון באופן שישולב בעיצוב הש.צ.פ. גובה מפלס פני הקרקע בש.צ.פ. לא יחרוג מ- ± 0.5 מ' ממפלס הרחוב הקיים וישתלב עימו.
- 4.3 תותר חניה מתחת למפלס הקרקע. שטח קומת המרתף העליון מתחת לשצ"פ לא יעלה על 70% משטח השצ"פ.
- 4.4 יובטח איטום מוחלט של גג החניון ומעליו מצע שתילה בשכבה מינימאלית של 50 סמ' כולל מוצאי ניקוז להוצאת עודפי השקיה. לשתילת שיחים גבוהים ועצים קטנים יתוכנן מצע שתילה בעומק 90 סמ' לפחות. שטח הש.צ.פ. שאין בו קומת מרתף עליונה ימולא במצע לשתילה וינטעו בו עצים. השצ"פ יתוכנן כך ש-70% משטחו יהיה מוצל.

5. הוראות כלליות

5.1. היתרי בניה

- 5.1.1 בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן:
 - פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום הבניין.
 - היתר בניה יכלול פתרון לניקוז מי נגר עילי לשביעות רצון מהנדס העיר.
 - חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי הגינון.
 - חומרי גמר: יהיו מחומרים עמידים כגון שיש, פסיפס, גרנוליט וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.
- 5.1.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור אגף איכה"ס בעיריית ראשל"צ לעניין פתרונות איסוף ופינוי אשפה ופתרונות לבעיות זיהום אוויר בחניה התת קרקעית.
- 5.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון למיקום רחבות כיבוי אש שיהיה מקובל על שירותי הכבאות, לא מתחת לקווי חשמל וללא עמודי חשמל
- 5.1.4 תנאי למתן היתר בניה רישום זיקות ההנאה הכלולות בתכנית בספרי רישום המקרקעין
- 5.1.5 למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לשנה אחת לפחות, ותנאי למתן טופס 4- תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של בית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.

- 5.2.1 מספר מקומות החניה יהיה על פי נספח התנועה של התכנית
- 5.2.2 כניסות ויציאות רכב למגרש יהיו ע"פ עקרונות נספח התנועה, לא תותר נגישות כלי רכב מרחוב ז'בוטינסקי.
- 5.2.3 קומת המרתף העליונה תיועד כחניון לציבור. החניון לציבור יהיה מופרד ככל האפשר מהחניון למגורים
- 5.2.4 חריגה מעקרונות אלו תותנה באישור מהנדס העיר. הוראה זו לא חלה לעניין איסור נגישות רכב מרח' ז'בוטינסקי.

5.3 כיבוי אש

- 5.3.1 לכל בניין תותקן רחבת הערכות לרכב כיבוי כמפורט בתקנות התכנון והבניה, התוספת השנייה, ס' 7.00.03. במידת הצורך ועל פי הנדרש בתקנה הנ"ל תותקן רחבת הערכות נוספת לכל בניין. מידות כל רחבה תהיינה על פי התקנה הנ"ל או על פי הוראות מפקח כבאות ראשי, כפי שייקבע על ידו מעת לעת
- 5.3.2 אזורי התנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים)
- 5.3.3 בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבנה המגורים בתחום המגרש. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן ע"פ התקנות הרלוונטיות
- 5.3.4 תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית במים הכוללת מאגרים ומשאבות בהתאם לדרישות התקן הישראלי 1596 בכל שטחי הבניין לרבות שטחי דירות המגורים ומפלסי החניון המקורה
- 5.3.5 תותקן בשטחים הציבוריים מערכת גילוי אש ועשן בהתאם לדרישות ת"י 1220 חלק 3
- 5.3.6 תותקן מערכת "על לחץ" בחלל המדרגות המוגנים בהתאם לדרישות תקן NFPA-92A
- 5.3.7 תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה במקומות האש ע"פ התפתחות השריפה
- 5.3.8 תא עשן (SMOKE LOBBY) לבידוד והפרדת פירי המעליות בכל קומות הבניין יופרד באמצעות אלמנטים עימדי אש למשך 90 דקות לפחות ודלתות אש תקניות
- 5.3.9 במבואת הכניסה לבניין תותקן עמדת פיקוד כבאים ובה:

- לוח בקרה ושליטה במערכות הגילוי והכיבוי האוטומטיות
 - עמדת הפעלת מערכת כריות חרום ואזעקה
 - מפסק הפעלת מפוחים לשחרור חום ועשן
 - מפסק הפעלת דחוס בחדרי המדרגות
 - מפסק לניתוק זרם החשמל לשטחים הציבוריים בבניין
 - מפסק גנראטור חרום
 - לוח שליטה ובקרה על מעליות הבניין
 - מערכת אינטרקום בין הקומות
- 5.3.10 במבואת הכניסה לבניין ימצא תיק חרום הכולל את תכניות הבניין ותוכניות בטיחות אש

5.4 תפקוד ועיצוב השטח עם שימוש בעל אופי ציבורי

- 5.4.1 השטח מיועד לשימוש בעל אופי ציבורי ישמש כמועדון קשישים או מועדון קהילתי או שימוש אחר לקהילת הסביבה
- 5.4.2 השטח עם השימוש בעל אופי ציבורי יופנה לכוון הש.צ.פ. ויתפקד יחד איתו

5.4.3. עיצוב חזית הבניין תדגיש את השוני בין השימוש למגורים לבין החלק עם השימוש בעל אופי ציבורי, יינתנו גישות נפרדות לשימוש למגורים ולשימוש הציבורי

5.5. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה עפ"י החוק

5.6. נגישות לאנשים עם מוגבלויות

נגישות לאנשים עם מוגבלויות תהיה ע"פ תכנית רצ/מק/1/1/34 ובהתאם לחוק

5.7. זיקת מעבר לציבור

5.7.1. תינתן זיקת מעבר לציבור לכלי רכב במקום המצוין לכך בתשריט:

א. לשם הרחבת המיסעה של רח' עולי הגרדום

ב. לשם כניסה לחניון הציבורי התת קרקעי. תותר בניה מעל הכניסה לחניון ע"פ הוראות התכנית

5.7.2. תינתן זיקת מעבר לציבור להולכי רגל בהיקף המגרש, כחלק מהמדרכה, במקום המצוין לכך בתשריט

5.8. פסולת בנייה

- פינוי פסולת הבניין ועודפי עפר תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)-התשנ"ט, 1998
- תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
- תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/יחידה הסביבתית.

5.9. יחס לתכניות תקפות

במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו

5.10. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

6. חתימות:

חתימת יזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

פרחי - צמריר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510701525
בן גוריון 1 סניף ברק 51201
טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141

חתימת בעל הקרקע:



עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
שמעון ברטש
ממונה על נכסי מקרקעין

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: