

נבדק ונ ניתן להפקד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 10.6.07
מתכנת המחוז
13.3.07
תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/43/12

שינוי לתכניות מתאר מס' רצ/במ/1/2/43/1 ו- רצ/במ/1/43

עיריית ראשון-לציון
מינהל חדשח
אום להייוו ריוויו ינור
11 02 2008
71/1
נתקבל

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
עיר : ראשון-לציון
גוש : 5389
חלקות : 9,11

משרד הפנים
מחוז מרכז
21.02.2008
נתקבל
תיק מס':

כתובת : רח' מעוז חיים, רח' שער הגולן

1. מקום מחוז : המרכז
2. שטח התכנית 27.783 דונם.
3. גבול התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. בעל הקרקע עיריית ראשון לציון
5. היזם הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ
משר יזום ונופש בע"מ
6. המתכנן 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) - 10 עמודים.
מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:1250
מסמך ג' נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500, 1:250
מסמך ד' נספח תנועה מנחה
כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

זכנית מפורטת מס' 14/15/07 נידונה יו"ל
ישיבה מס' 2007020 מיום 10.6.07
הוחלט
מזכיר הועדה
גשב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 12143/137
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.6.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

8. **מטרת התכנית** א. שינוי יעוד מאזור לבניני ציבור לאזור מגורים ב' 8 יח"ד, לאזור מגורים ג' 68 יח"ד, לשטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי.
- ב. קביעת הוראות הבינוי וזכויות בניה בתחום התכנית.
- ג. חלוקה והקצאת מגרשים בהסכמת הבעלים.

9. **טבלת שימושים וזכויות בניה**

א. **מצב קיים:**

(1) ע"פ תכנית מס' רצ/במ/43/1:

יעוד האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינ'	גודל דירה ממוצע במ"ר	שטח בניה מירבי למגרש	מספר קומות	קווי בניין מינ'		
						קדמי	אחורי	צידי
בניני ציבור	חום מותחם בחום	400 - 1000	-	100%	2	* כמופיע בתשריט	3.0	5.0

* מבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי 0.0.

תכליות ושימושים

- (א) מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט, גן ילדים - אין צורך בהגשת תוכניות מפורטות.
- (ב) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים - אין צורך בהגשת תוכניות מפורטות.
- (ג) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, במגרשים ששטחם מתחת ל-2 דונם - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- (ד) מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית - אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.
- (ה) מוסדות דת; מקוה - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- (ו) מוסדות סעד ורווחה, מעון יום - אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.
- (ז) מגרשי ומתקני חניה ציבורית או פרטית למוסדות ציבור.
- (ח) מקלטים ציבוריים ושירותי חירום, במקלטים אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.

(ט) מוסדות מינהל ושירותים, במגרשים ששטחים מתחת ל-1 דונם – אין צורך בהגשת תכניות מפורטות.

(2) ע"פ תכנית מס' רצ/במ/1/2/43:

יעוד הבניינים באתרים לבניני ציבור יהיה בהתאם לתשריט המצורף לתכנית זו.

(3) עפ"י תכנית מס' רצ/1/1 על תיקוניה יותרו השטחים הקבועים בתכניות.

ב. מצב מוצע:

מספרים מגרשים	יעוד	שטח בדונם	מס' יח"ד במגרש	זכויות בניה		מספר קומות	קווי בנין ^(ט)			
				שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות ^(ט)		קדמי	אחורי	צדדי	
					מעל פני הקרקע					מתחת פני הקרקע
104-101	מגורים ב'	2.000 (500 מ"ר למגרש)	2	145 ליח"ד (4)	15% משטח מגרש נטו (8) (9)	2 +	5	5	3	
201	מגורים ג'	4.200	68 (34) יח"ד (לבנין)	7950 (לשני הבניינים) (4)	90% (35%) עד 80% לקומת עמודים ועד 15% לקומה (9) (11)	מרתף + קרקע + 8	5	5	5	
302-301	שטח לבניני ציבור	19.301	סה"כ 160%	עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% (7)	עד 80% תכסית לקומה (6)	בהתאם לתכנית בינוי מאושרת	5	5	3	
401	שטח ציבורי פתוח	0.371	-----	-----	-----	הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות	-----	-----	-----	
501	חניון ציבורי	0.494	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
601	דרך משולבת	1.417	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
סה"כ		27.783	76							

- (1) קווי הבנין למגרשי מגורים ב' ומגורים ג' מסומנים בתשריט בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט – יקבע התשריט. בשטח לבניני ציבור- לא יהרסו מבנים קיימים שחורגים מקו בנין.
- (2) כולל שטחי מרחבים מוגנים.
- (3) תותר הקמת מרפסות שמש.
- (4) תותר הצמדת גגות לדירות בקומה העליונה. במקרה כזה תותר בניית חדר יציאה לגג לכל יח"ד בקומה העליונה. שטח החדר יהיה עד 23 מ"ר ויחושב במניין השטחים העיקריים לבניה.
- (5) שטחי שירות יכללו: ממ"דים, מבואות, לובי כניסה, לובי קומתי, מעברים, מדרגות, מעברים לכלל הציבור, קולונדות, מחסנים, קומה מפולשת, קומה טכנית ומרתפים.
- (6) תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי לפחות 20% משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר. תכנון המרתף יהא בכפוף לאישור חברת מני"ב (החברה העירונית למים, ניקוז וביוב), כדי להבטיח מעבר תשתיות (קווי תשמל, טלפון, ביוב, מים ועוד), ובכפוף ל"הנחיות לתכנון רגיש למים" עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.06. לצורך קבלת פתרון לחניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות, באישור הועדה המקומית בתנאים דלעיל.

- (7) בשטחי השרות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח המגרש נטו), באישור הועדה המקומית.
- (8) באזור מגורים ב' שטח חניה מקורה ל-15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקווי בנין קדמי וצדדי אפס. תתאפשר סגירת חניה בשער נייד שאינו נפתח כלפי הרחוב.
- (9) בנית מחסן- עפ"י תכנית רצ/מק/11/1/25 על תיקוניה ומגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
- (10) המרתפים באזור מגורים ב' יבנו בגבולות מבנה קומת הקרקע עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/26 בתוקף ובמגבלות שקבעה. שטח המרתף יחשב כשטחי שרות, גובהו המרבי 2.40 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו.
- (11) קומת העמודים כולה והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שרות ובה ירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד- ממ"ק, מחסנים לדיירים לפי רצ/מק/1/1/25 בתוקף, חדר אשפה, חדר גז, מקום למעבר צינורות מים, חשמל, טלפון, כבלים, טלוויזיה, מדרגות ומעלית.

10. מגרש לאזור מגורים ג' (מגרש 201) :

- א. המגרש מיועד לבניית בנייני מגורים בבניה רוויה. תותר הקמת דירות מגורים בכל הקומות (למעט בקומת המרתף). ניתן להצמיד חלק משטח המגרש ליח"ד בק. קרקע. ליח"ד אלה ניתן יהיה להצמיד עד 40 מ"ר ליח"ד משטח המרתף.
- ב. זכויות ומגבלות בניה ע"פ טבלת שימושים וזכויות בניה בסעיף 9.
- ג. במרתפים יותרו השימושים הבאים: מקלט, חניה, חדרי מכונות, מבנה טרפו ע"פ בקשת ח"ח, מחסנים פרטיים לדיירים, חדרי משחק וספורט לשימוש דיירי הבנין.
- ד. 30% משטח המגרש יהיו שטחים מגוננים. חלקם יצרו רצועה מגוננת/חיץ ירוק לכיוון מגרשי מגורים ב' הגובלים וחלקם לכוון רחוב חומה ומגדל.

11. מגרשים לאזור מגורים ב' (מגרשים 101-104) :

- א. המגרשים מיועדים לבניית יחד צמודות קרקע. כל מגרש ישמש לבניית שתי יחידות מגורים בקיר משותף. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת שימושים וזכויות בניה בסעיף 9.
- ב. במרתפים יותרו השימושים הבאים: מקלט, ח' מכונות הסקה, חדרי משחקים או חדרי תחביב למשפחה.

ג. קולטי השמש ימוקמו בשיפוע גג הרעפים והדוד בחלל הגג.

12. שטח ציבורי פתוח :

א. תכניות השטח ציבורי פתוח יאושרו ע"י אגף אדריכלות נוף. ביצוע עבודות הפיתוח בשטח ציבורי פתוח ע"י וע"ח בעלי הזכויות במגרשי המגורים.

ב. תכליות ושימושים :

- 1) גינון ונוי.
- 2) שבילים להולכי רגל.
- 3) מתקנים ציבוריים.
- 4) מכלי גז תת קרקעיים.

13. שטח לבניני ציבור

א. תותר בניה של מסי בנינים ע"פ תכנית.

ב. תכליות ושימושים :

- 1) מוסדות חינוך על מתקניהם.
- 2) מועדון נוער ומועדונים למבוגרים.
- 3) מוסדות בריאות.
- 4) מוסדות דת.
- 5) חניה, מקלטים ושירותים הנדסיים.
- 6) כל יעוד אחר לצרכי הציבור באישור הועדה המקומית.

14. הוראות בניה :

א. קווי הבנין עפ"י התשריט והטבלה בסעיף 9. בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.

ב. המרתפים באזור מגורים ב' ע"פ רצ/מק/26/1/1 על תיקוניה.

ג. הגדלת מספר יח"ד ו/או הגדלת מסי הקומות ו/או הקטנת קווי הבנין מהמוצע בתכנית יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

15. תנועה וחניה :

- א. פתרון החניה ינתן בתחומי המגרש על פי נספח התנועה (1:1.5) ולא יפחת מהנדרש בתקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
- ב. ניתן להסדיר חניה בקומת קרקע ובמרתף.
- ג. החניה העילית תהיה מגוננת: עץ אחד לכל 4 חניות.
- ד. מגרש 501 מיועד לחניון ציבורי. תובטח גישת רכב חרום בלבד למגרש 201.
- ה. לא תותר כניסת כלי רכב למגרש 201 מרחי' שער הגולן דרך החניון הציבורי (למעט רכב חרום). נגישות כלי רכב למגרש 201 תהיה מרחוב חומה ומגדל בלבד.

16. נספח הבינוי :

נספח הבינוי יהיה מחייב לענין העמדת המבנים, מס' הקומות וקווי הבנין ויהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובתנאי שלא ישונו זכויות הבניה, מס' הקומות וקווי הבנין כמוגדר בתכנית זו.

17. פיתוח :

- א. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות. הפיתוח יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, הפיתוח בגבולות המגרשים למגורים יבוצע ע"י וע"ח בעלי הזכויות.
- ב. תכניות הגינון וההשקיה במגרשים יאושרו באגף אדריכלות נוף במסגרת התנאים להיתר הבניה.

18. ניקוז

כתנאי להיתר הבניה תוכן תכנית ניקוז לשטח המגרשים המציגה את פתרונות לניקוז מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית:

בכל מגרש יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך חלחול מי הגשם.

יינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי תהום, בהתאם לתנאי השטח כמו:

הפניית המרזבים אל השטחים המגוננים, תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגוננים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהייה נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו אלא למערכת מאספת.

שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר. תכנון משטחי החנייה וחצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמד.

תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. יוצגו פתרונות למניעת האפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

19. הוראות איכות הסביבה:

א. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

ב. הוראות למניעת השפעות קרינה בלתי מייננת:

(1) מתקני החשמל למיניהם כגון חדרי טרפו, לוחות חשמל וכו', יתוכננו בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה על מנת למנוע סמיכות של המתקנים לשטחים המיועדים לשהות קבועה של אנשים בחי מגורים וחי שינה.

(2) במידה ולא ניתן למנוע הנ"ל יוגשו פתרונות להפחתת רמות השדה המגנטי ממתקנים אלה.

20. כיבוי אש:

1. לכל בנין מגורים גבוה יתוכננו שתי רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8X14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.
2. איזור תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).
3. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן ע"פ התקנות הרלוונטיות.

21. נגישות לנכים:

המבנים במגרש 201 יעמדו בתקנות הנגישות לנכים, באישור יועץ נגישות.

22. אשפה:

- א. חזית ח' האשפה תמוקם ב"נסיגה" של 1.5 מ' מחזית המבנה (למניעת ריחות).
- ב. מבנה ח' האשפה:

(1) ח' אשפה בשטח מיני 16 מ"ר. בתחום הח' ימוקמו 7 עגלות אשפה בנפח 360 ליטר.

- (2) ח' מיחזור אשפה בשטח מיני 15 מ"ר. בתחום הח' ימוקמו 5 עגלות אשפה בנפח 360 ליטר.
- (3) פינה סגורה בדלת למכבש קרטונים בגודל 100/70 ס"מ.

23. איחוד וחלוקה:

- א. מגרשי המגורים (מגרש 201 ומגרשים 101-104) יוקצו למנהל מקרקעי ישראל וירשמו על שמו.
- ב. מגרשי השטחים לבניני ציבור (מגרשים 301, 302) השטח הציבורי הפתוח (מגרש 401), החניית הציבוריות (מגרש 501) והדרכים (מגרש 601) ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון.

24. תחולת התכנית:

- א. הוראות תוכניות המתאר רצ/1/1 על תיקוניה ו- רצ/במ/1/43/2 ו- רצ/במ/1/43 חלים על תוכנית זו.
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות הנ"ל לבין הוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

25. חומרי גמר:

כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

26. מצללות:

- א. במגרשי מגורים ב' תותר הקמת מצללות ע"פ תכנית היתר ועבודה מצומצמת.
- ב. במגרש מגורים ג' תותר הקמת מצללות בדירות צמודות קרקע, דירות גג ופנטהאוזים.

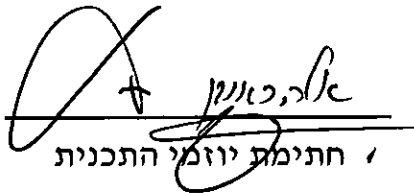
27. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
רישום שטחים ציבוריים – כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על
שם עיריית ראשון לציון.

28. בצוע התכנית:

תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

29. חתימות:


חתימת יוזמי התכנית



חתימת בעלי הקרקע

גבולי קורן אדריכלים מע"מ

רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

7/2/08

חתימת מתכנן התכנית

תאריך