

4014/36

14/1/08

נבדק וניתן להספיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 1.08.07
מס' 108
מתכנן המחוז
תאריך 11.6.07

משרד הפנים
מחוז מרכז
6 - 03. 2008
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית משולבת לחיזוק מבנים קיימים

בפני רעידות אדמה ולעיבוי בינוי מס' רצ' 1 / 106

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי רצ' 106/1 להלן "התכנית" או "תכנית זו".

2. המקום:

מחוז - המרכז
נפה - רחובות.
עיר - ראשון לציון.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 108 ו 131
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטתה
ביום 28/1/08 לאשר את התכנית.
י"ד הועדה המחוזית

3. תחום התכנית:

גושים בשלמות - 3931, 3937
גושים (חלקיים) - 3923, 3925, 3926, 3928, 3929, 3930, 3932, 3935, 3936, 3938, 3939, 3945
גבול התכנית לפי הקו הכחול המופיע בתשרית.

4. היזם:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

5. עורכי התכנית:

אגף תכנון במנהל הנדסה בעיריית ראשון לציון.

זכנית מפורטת מסי 108 / ציודנה 1 / 108
ישיבה מסי 108 / 2 / 108 מעם
הוחלט
יושב ראש
מוזכר הועדה

6. מסמכי התכנית:

תקנון 8 עמודים
תשרית (קנה מידה : 1: 5,000)
נספח מתחמים מנחה (קנה מידה : 1: 5,000)

7. מטרות התכנית:

- 7.1 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38, וזאת לצורך עיבוי וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, על פי מספר יחידות הדיור הקבועות בכל מתחם בתכנית זו. על מבנים שנבנו ו/או יבנו ע"פ סעיפים 8.2, 9.3, 15.5 בהוראות תכנית זו, לא יחולו הטבות המס הנגזרות מתמ"א/38.
- 7.2 קביעת הוראות לתוספת זכויות בנייה, מספר קומות ומספר יחיד שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים בהתאם לקריטריונים ומכוח תכנית זו.
- 7.3 קביעת הנחיות והוראות לשיפור, עיבוי וחיזוק מבנים, לצורך שיפור עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם התחדשות עירונית.

8. יחס לתכניות אחרות:

- 8.1 תכנית זו גוברת על כל תכניות המתאר המקומיות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר אחרת.
- 8.2 תכניות המאפשרות תוספת בנייה למבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יכללו הוראה המתנה את תוספות הבנייה בחיזוק אותם מבנים עפ"י הוראות תכנית זו.
- 8.3 תכניות שעניינן התחדשות עירונית במסגרת יפיוני בינוי, עדיפות על תכנית זו, למעט בקשות לחיזוק מבנים בלבד באופן מיידי באישור מהנדס העיר.

9. תחולת התכנית:

- 9.1 תכנית זו תחול על מגרשים ביעוד מגורים בלבד.
- 9.2 תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ליום ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
- 9.3 מבנים בהיתר שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב ע"י מהנדס קונסטרוקציה, כי לא נבנו עפ"י תקן ישראלי 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית.
- 9.4 התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.
- 9.5 התכנית לא תחול על מבנים אשר הועדה המקומית החליטה כי הינם מיועדים לשימור.

10. הוראות זכויות בנייה:

- 10.1 תוספת זכויות – תותר תוספת לזכויות הבנייה הקיימות בפועל, כך שסה"כ השטחים העיקריים יהיו עד ולא יותר מכפול (פי שתיים) הזכויות הקיימות בפועל, באופן הבא:
 - א. אחוז זכויות הבנייה הנוספות ייקבע בהתאם לדו"ח היתכנות כלכלית ובאישור מהנדס העיר.
 - ב. תוספת הזכויות יכולה להינתן הן בבניית יחיד חדשות, הן כהרחבת יחיד הקיימות במבנה והן כשילוב ביניהן.
- 10.2 תוספת יחיד – תותר תוספת יחיד לבניין, כך שסה"כ יחיד המבוקשות יהיו עד ולא יותר מכפול (פי

שתיים) יחיד המותרות על פי התביעה המאושרת החלה במקום, בהתאם לדו"ח היתכנות כלכלית ובאישור מהנדס העיר.

10.3 תוספת קומות –

א. תותר תוספת קומות ביחס של עד כפול (פי שתיים) ממספר הקומות בפועל, ולא יותר מתוספת של 4 קומות.

ב. במקרה של תוספת קומה /קומות על הגג, יועתקו או ישולבו התשתיות הקיימות של הבניין, המשרתות את כלל דיירי המצויות על הגג, בהתאם להיתר.

10.4 סגירת קומה מפולשת-

א. תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים ובתנאי שגובה הקומה לא יפחת מהגובה המותר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

ב. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ- 2.20 מטר לצורך בניית מחסנים שישמשו לדירות מגורים קיימות ו/או נוספות.

ג. במקרה של סגירת קומה המפולשת, יועתקו או ישולבו התשתיות הקיימות של הבניין, המשרתות את כלל דיירי המצויות בקומה המפולשת, בהתאם לתכנית פיתוח.

10.5 העברת זכויות – הועדה המקומית רשאית להתיר ניווד זכויות ממגרש למגרש "מקבל" בנוסף לזכויות

הבנייה הכוללות המותרות מכוח תכנית תקפה במגרש ה"מקבל", אם שוכנעה כי יש צורך בכך למימוש מטרות תכנית זו, ומותנית בהבטחת האפשרות לחיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה "נותן הזכויות", וזאת בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים ובאישור מהנדס העיר. ובכפוף להוראות ס' 62 א' לחוק התכנון והבנייה. הזכויות המותרות לניוד הינן רק הזכויות שהוקצו בתכנית זו למגרש מעבר לקבוע בתמ"א/38.

10.6 יותר איחוד חלקות צמודות לצורך תכנון פתרון נאות לחיזוק ו/או עיבוי המבנים, בהסכמת בעלי הזכויות בנכס.

11. קווי בניין:

11.1 במידה וקווי הבניין שעל פי התכנית המאושרת אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוק, שינוי

של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור. חריגה זו מקווי הבניין תותר לאורך מכסימלי של שליש מאורך החזית כולה (כלומר: לצורך חיזוק, תוספת אגף, ממ"ד, מרפסות וכו' ולא לשינוי בקו החזית כולה), עבור יחידות הדיור הנקובות בסעיף 15.1 לכל מתחם, שינוי בקווי הבניין האמור ייעשה בהליך הקבוע בסעיף 22.

11.2 לא תותר חריגה מקו בניין קדמי, למעט במקרים המפורטים בסעיף הבא.

11.3 על אף האמור בסעיפים 11.1 ו- 11.2 תותר חריגה נוספת של קווי בניין במקרים הבאים ובאישור מהנדס העיר:

א. תותר חריגה מקו בניין קדמי בתחום המגרש לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או מרפסות ו/או אגף, רק אם הוכח שלא ניתן למקמם אחרת, כי לא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה או המבנים הגובלים ובאישור אדריכל העיר.

ב. במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח (כגון: שצ"פ, שביל) יחולו הוראות כמו לקו בנין קדמי

(בסעיף 11.3 א. לעיל).

ג. במגרשים הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה (כגון: מגורים, מסחר, תעשייה, שבי"צ) תותר חריגה נוספת בקו בנין צדדי ו/או אחורי בתנאים הבאים:

1. הפתחים במבנה / במגרש הגובל אינם נחסמים על ידי תוספת הבנייה.
2. החריגה בקווי הבניין כאמור לאורך של לא יותר משליש אורך החזית האמורה.
3. באם מבוקשת בנייה בקו בנין "0", אזי הבנייה במגרש הצמוד תהיה אף היא בקו בנין "0". יש להגיש היתר לעיבוי המתייחסת לשני מגרשי המגורים כמקשה אחת באישור אדריכל העיר. החיזוק והעיבוי בפועל ייעשה אף הוא כמקשה אחת לשני הבניינים.
4. לא תותר פתיחת פתחים ו/או חלונות בקו בנין צדדי ואחורי "0".
5. התוספות אינן מהוות פגיעה בחיזוק ו/או תוספת עתידית במבנים גובלים.

12. מרפסות:

- 12.1 תותר חריגה של קו בנין קדמי לצורך בניית מרפסות בהתאם לרצ/1/1 ותיקוניה, ובקו בנין צדדי ואחורי בהתאם לסעיף 11, באישור אדריכל העיר.
- 12.2 תותר בניית קורות קשר למרפסות גוזזטרא, באם הן הכרחיות לצורך חיזוק המבנה, באישור אדריכל העיר.

13. עיצוב ושיפוץ המבנים

- 13.1 חיזוק המבנה בלבד – מחייב שיפוץ חזיתות, כמו כן תהייה הקפדה על כך שרכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה החדשות וכל זאת באישור אגף התכנון.
- 13.2 תוספות בנייה - עיצוב המבנה יהיה אחיד למלוא גובהו והיקפו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד (חלונות זהים, מרפסות זהות וכדומה). כמו כן יתווסף ו/או ישודרג לובי חדש לבנין, הגינה תחודש ו/או תשופץ וכל זאת באישור אגף התכנון.
- 13.3 אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב המבנה או חלק ממנו, יחולו הוראותיה על תוספת הבנייה. כל שינוי ו/או חריגה מההוראות באישור אדריכל העיר.

14. גימור חזיתות:

- 14.1 גימור החזיתות יעשה בחומרים קשיחים בלבד כגון: אבן מלוטשת, אבן טבעית מעובדת, לבני סילקט ושמוט. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.
- 14.2 בבניינים בהם מתבצע חיזוק בלבד ללא תוספת זכויות, במקרים חריגים בלבד יאושר גם גימור חזיתות מסוג טיח אקרילי קשיח, בנוסף לציפויים הקשיחים שבסעיף 14.1, החומר והגוון באישור אדריכל העיר.
- 14.3 במסגרת החיזוק ו/או העיבוי, יש לטפל ולחדש את כל חזיתות המבנה (ולא באופן חלקי בלבד לתוספות).

15. הוראות נוספות לעיבוי בינוי:

15.1 תותר הוצאת היתרים בהתאם לתכנית זו ללא התניות פרוגרמטיות בכל מתחם ומתחם (ר' נספח מתחמים), בהתאם לטבלה שלהלן:

טבלה 1- מס' יחידות דיור מותרות לחיזוק, לפי חלוקה למתחמים	
מס' מתחם	תוספת יחידות דיור מותרת למתחם, ללא התניות פרוגרמטיות
1	180
2	150
3	140
4	150
5	50
6	150
7	130

15.2 תנאי להפקדת תוכניות מעבר ליחידות הדיור הקבועות בטבלה 1 שלעיל (סעיף 15.1) בכל מתחם, יהיה החלטה נוספת של הועדה המחוזית שתבחן את המצב הקיים לאחר מימוש יחידות הדיור ואת הפתרונות הפרוגרמטיים לרבות שטחי ציבור, תנועה וחניה המוצעים למתחם.

15.3 באזורים בהם נוצר ריכוז מבנים המיועדים לעיבוי בינוי (אזור מוטה עיבוי בינוי), יוגש פתרון כולל לכל המתחם, תוך מתן מענה לסוגיות תכנוניות כגון: אופי המתחם, עיצוב אדריכלי, צרכי ציבור, חניות, תנועה, תשתיות וכו', בתאום ואישור מהנדס העיר והועדה המקומית.

15.4 במקום שיש לתוספת הבנייה ו/או תוספת יחיד ו/או תוספת הקומות השלכות מעבר לתחומי המגרש (כגון: בניין חריג בסביבתו, מבנה כחלק ממתחם), רשאי מהנדס העיר לדרוש דו"חות ותכניות בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבנייה עם הרחוב והסביבה, צרכי הציבור השכונתיים, לתשתיות המבנה והשכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים ולשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים וכל נושא נוסף בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

15.5 על אף האמור בסעיף 9, יותר עיבוי בבניין, בשל היותו כלוא ומוקף בבניינים שעברו תהליך של עיבוי, בהתאם לעקרונות תכנית זו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.

16. פיתוח:

16.1 כתנאי להיתר וכחלק מהבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח לאישור מינהל ההנדסה בעירייה אשר תפרט: מיקום סופי של הבניין.

16.2 דרכי גישה והוראות תנועה וחנייה, לרבות נגישות לאנשים עם מוגבלויות.

16.3 מפלסי הבנייה, מפלסים סופיים של הקרקע ופתרון הניקוז.

16.4 כניסות למבנה.

16.5 חומרי הגמר, פרטי פיתוח, פריסות, גדרות.

16.6 מרכיבי תשתית תת קרקעית ועל קרקעית כגון: מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.

16.7 תכנית גינון ומערכות השקיה.

17. תנועה וחנייה:

17.1 תנאי לתוספת בנייה (עיבוי בינוי) יהיה הצגת פתרון תנועה וחנייה לפי התקן המפורט בסעיף 17.3 ובאישור מהנדס העיר.

17.2 פתרונות החניה ינתנו בתוך מגרשי המגורים. במידה ולא ניתן יהיה לתת מענה לכל מקומות החניה במסגרת מגרש המגורים תותר חניה בשב"צים. השתכנעה הועדה המקומית, לאחר שבחנה ומצאה כי אין מקום לחניה בתחום מגרש המגורים או בתחום השב"צ, יהיה בסמכותה להתיר חניה תת קרקעית בהיקף של עד 30% משטח השב"פ ובלבד ששטח השב"פ גדול מ- 1 דונם.

17.3 תקן חניה - יח"ד אשר שטחה הוא עד 140 מ"ר יש לתת לה פתרון של חניה אחת, ולכל יח"ד אשר שטחה למעלה מ- 140 מ"ר יש לתת פתרון של שתי חניות.

17.4 במקרה של עיבוי בינוי מסיבי (אזור מוטה עיבוי בינוי), יוגש כמפורט בסעיפים 15.3 ו- 15.4 פתרון תנועה וחניה כולל לכל המתחם תוך בחינת השלכות על עומסי התנועה ואפשרויות לתכנון חניות כגון: חניונים בשטחים ציבוריים פנויים במתחם תוך הבטחה שעם מימוש הבניה בשב"צ לתכליות המותרות בו ינתן פתרון חניה עבור החניות שהוקצו בתחום המגרש מכח תכנית זו, ולשימושים המותרים בשב"צ, מתחת לשב"פ ובלבד ששטחו עולה על 1 דונם ובהיקף של עד 30% משטח השב"פ, חניונים ציבוריים, החכרת חניות ע"י העירייה לבעלי הזכויות במגרשים רלוונטיים סמוכים, מתחת לזכות הדרך (למעט מתחת לרחוב הרצל) וכדומה בכפוף לכל דין, תוך מתן פתרונות תכנוניים להשתלבות נאותה ללא מטרד/מפגע למשתמשים, לתשתיות ולסביבה, באישור אדריכל העיר וגורמים רלוונטיים נוספים נדרשים.

17.5 ניתן יהיה להוסיף מרתף חנייה בתכנית של עד 100% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות אחרות באישור חברת מני"ב והגורמים הרלוונטיים האחרים (חשמל, גינון והשקיה, בזק וכו').

17.6 יתאפשר שינוי מיקום הכניסה למגרש ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות, באישור אגף התכנון ואגף התנועה בעירייה.

17.7 תותר כניסה ומעבר לחניה משותפים או דרך מגרש גובל, בתנאי הסכמת הבעלים לזכות המעבר, או קביעת זיקת הנאה למעבר בהיתר.

17.8 הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בנייה בהסדרתם של מקומות חנייה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג – 1983 (במרחק של עד 200 מ').

18. נגישות לאנשים עם מוגבלויות:

התאמת היתר הבניה בהתאם לפתרון נגישות לאנשים עם מוגבלויות עפ"י החוק ובהתאם לתב"ע רצ/1/1/34 ותיקוניה.

19. בדיקה שמאית

התנאי לקידום והגשת היתר בשלב התכנון המפורט ובהתאם לתוכנית זו, הינו הגשת בדיקה השמאית לוועדה המקומית, לפיו תקבע תוספת יחידות הדיור הנדרשות לכלכליות הפרויקט.

20. תנאים למתן היתר בנייה:

- 20.1 תותר הוצאת היתרי בנייה בכפוף לסעיף 15 בתכנית זו.
- 20.2 הצגת בדיקת התכנות כלכלית.
- 20.3 בדיקת הקרקע ע"י יועץ מוסמך.
- 20.4 הצגת דו"ח הנדסי לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה (בהתייחסות גם למבנה הקיים ולתוספת) הכולל פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והמתוכנן, החישוב הסטטי של חוזק המבנה, ואת שיטת החיזוק המוצעת.
- 20.5 במקרה של ניצול זכויות שטרם מומשו מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, חיזוק המבנה לפי תקן ת"י 413 יעשה הן בשטחי המבונים הקיימים והן בתוספות הבנייה ו/או יחיד החדשות.
- 20.6 חיזוק המבנה והתוספת בפני רעידות אדמה בהתאם לדו"ח ההנדסי, גם אם הבניין אינו נכלל ברשימת המבנים שאינם עומדים בתקן לרעידות אדמה.
- 20.7 מעלית- תנאי להגשת בקשה להיתר לחיזוק המבנה ו/או עיבוי, הינו הוספת מעלית (בבניין בו לא קיימת מעלית), ביטול דרישה זו במקרים של חיזוק בלבד בסמכות מהנדס העיר. בבתים בעלי ארבע קומות ומעלה חלה חובה להתקנת מעליות.
- 20.8 תוספת זכויות הבנייה הן לדירות הקיימות והן בדירות החדשות תכלול מרחב מוגן על פי החוק או שיפור אמצעי מיגון (במידת הצורך).
- 20.9 כל הוצאות חיזוק ועיבוי המבנה לרבות שינויים פנימיים ברכוש הפרטי והציבורי כולל פיתוח השטח והגדרות, יחולו על בעלי המגרשים ו/או היזמים.
- 20.10 יש לתאם את התכנון מול גורמי חוץ על פי חוק כגון: כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה וכו'.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק, וזאת בכפוף להוראות הבאות:

בעת מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כאשר בעל הזכות במקרקעין סבור כי לא ניתן לנצל בפועל את הזכויות שמעניקה התכנית, הועדה המקומית תדחה את תשלום היטל השבחה בכפוף לקיום התנאים להלן:

- א. מקבל הזכויות יחתום על כתב התחייבות בנוסח שתאשר הועדה המקומית, על פיו בעת מימוש זכויות המנצל את הזכויות שמעניקה התכנית, ישולם היטל ההשבחה במלואו.
- ב. מקבל הזכויות ירשום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בגין התחייבות דלעיל.

22. פרסום וידוע הציבור:

לא יינתן היתר בהתאם לתכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך למגרשים הגובלים בהתאם לצורכי הפרסום הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה ואלו יוכלו להגיש הסתייגותם להיתר. החלטת הועדה המקומית לעניין ההסתייגויות כאמור, תתחשב בשיקולים התכנוניים ובנוק שעלול להיגרם מרעידת אדמה לבנין הנידון ולחיי אדם ותתריע על כך בפני המערערים.

23. כתב שיפוי:

תנאי להיתר יהיה מתן כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

24. שמירת זכות הועדה המקומית לסרב:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנייה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, הנדסיים כי יש לסרב לבקשה להיתר, וזאת תוך מתן הסבר מפורט לסיבת הסירוב שמשמעותה השארת הבניין במצבו דהיום.