

11.2.08

1304-4055 Z 6

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 11.3.07 חלטה הועדה המחוזית / משנה מיום
 17.8.07
 מתכנת המחוז תאריך

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 2 - 06. 2008
 כתוב
 תיק מס':

מחוז - מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/ 78/6/1

שינוי לתכנית מתאר רצ/ 1 / 1

מפורטת רצ/ 1/110, מתאר רצ/ 6/1 / 48, מתאר רצ/ 2000 (בהפקדה)

פינוי בינוי שכונת אלקלעי ראשון לציון

תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים

פינוי בינוי מתחם אלקלעי, ראשון לציון

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/ 78/6/1, תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא הסכמת הבעלים.

שינוי לתכנית מתאר רצ/ 1 / 1, רצ/ 2000 (בהפקדה), מפורטת רצ/ 1/110, רצ/ 48 / 6/1

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
 אישור תכנית מס' 78/6/1/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/3/07 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

2. מיקום התכנית

מחוז - מרכז

נפה - רחובות

מקום - ראשון לציון, מתחם אלקלעי.

גוש - 3930 חלקות 52 - 47 וחלק מחלקה 438.

גוש - 3931 חלקות 9 - 2, 40, 41, 58, 59. חלקים מחלקות 10, 11 ו- 57.

עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

3. שטח התכנית

17,559 דונם.

4. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות הוראות תכניות מפורטת רצ/ 1 / 1, רצ/ 2000 (בהפקדה), מפורטת רצ/ 1/110.

רצ/ 48 / 6/1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תגברנה הוראות

תכנית זו.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

זכנית מפורטת מס' 78/6/1/3
 ישיבה מס' 26385 מיום 11.2.08
 הוחלט
 מוסר היעדה
 יושב ראש
 מזכיר היעדה

5. מסמכי התכנית

- א. 14 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית")
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:500, המחייב לנושאים המפורטים בסעיף 18 להלן (להלן "נספח הבינוי").
- ד. נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 המחייב לנושאים המפורטים בסעיף 25 (להלן: "נספח התנועה").
- ה. נספח נוף מנחה בקני"מ 1:500 המחייב לנושא העצים המסומנים לשימור המפורטים בסעיף 16 "להלן". (להלן "נספח הנוף").
- ו. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:500 (להלן "נספח הניקוז")
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. יזום התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

7. בעלי הקרקע

שונים.

8. עורך התכנית

צפור גרשון - צפור ברק
אדריכלים ומתכנני ערים
קיבוץ גלויות 34 ת"א
טלי 03-5189426, פקס 03-5184295

9. מטרות התכנית

התחדשות עירונית בשכונת אלקלעי באמצעות:

- א. קביעת אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור.
- ב. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים.
- ג. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה, שלא בהסכמת הבעלים.
- ד. הרחבת דרכים קיימות.
- ה. תוספת יחידות דיור מ-216 ל-358, ותוספת למספר קומות מקסימלי מ-7 ל-15 על קומת עמודים, קומת גג חלקית וקומות מרתף.
- ו. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע כמפורט בטבלה להלן.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים
- ח. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה למעבר רכב.

10. תכליות ושימושים

10.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם באדום הוא אזור מגורים מיוחד. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 15 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/ עמודים, וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. מס' הקומות ומס' יח"ד וכן שטחי המגורים יהיו עפ"י טבלת שטחי הבניה. שטח יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר עיקרי. העלאת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ב. קומות המרתף תהיינה בשטח של עד 80% מכלל שטחי המגרשים בתחום התכנית קומות המרתף תשמשנה לחנייה, למחסנים לפי תכנית מתאר רצ/1/25 וחדרים טכניים.

תותר הקמת מרתפי חנייה עד לגבולות מגרשי המגורים.

גובה תקרת המרתף העליונה תהיה נמוכה ב - 1 מ' מינימום מפני הקרקע הסופיים בשטח שבין קו המגרש לבין קו הבנין הקדמי, בתאום עם מהנדס העיר וחברת מני"ב.

ג. בקומת הקרקע/עמודים תותר הקמת מתקנים לשימוש הדיירים כולל מועדון ספורט, סאונה וכו' עד ל- 50% משטח הקומה. שאר השטח יהיה לובי לשימוש כל הדיירים. גובה קומת קרקע עד 4 מ'.

ד. הבנינים ידורגו בשתי הקומות העליונות בעומק של לפחות 2.5 מ' וברוחב של לפחות 50% מהחזית. תותר בניית חדרים על הגג.

10.2 שטח למבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות עליו הוראות תכניות המתאר רצ/1/1 לגבי שטחים לבנייני ציבור. תותר בניה של מבנים רב-תכליתיים בדוגמה: גני ילדים ומעונות, מועדוניות, מועדון קשישים, בתי כנסת וכיוצ"ב.

10.3 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק משמש כשטח ציבורי פתוח. בשטח זה תותר הקמת גנים ציבוריים, מעברים להולכי רגל, מתקני משחקים, גינות, ספסלים ותתאפשר העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת 30% משטח השצ"פ, עובי מילוי הקרקע מעל מרתפי החניה יהיה 1 מ' לפחות. החניה תחת השצ"פ תוחכר ע"י הרשות המקומית לבעלי הזכויות במבני המגורים. לצורך חניה בכפוף לכל דין. כל זאת בתנאי שבעלי הזכויות האמורים יבצעו את עבודת האיטום וההגנה הנדרשים בקרקעית השצ"פ - גג מרתפי החניה.

* גג - מרתף החנייה יהיה נמוך ב 1 מ' לפחות ממפלס הרחוב הגובל בו, ויחופה בקרקע, פיתוחו יהיה חלק אינטגרלי מפיתוח השצ"פ כולו.

* במסגרת תכנית פיתוח לשצ"פ שתוגש לעת מתן הייתר בנייה, יינתנו פתרונות אדריכליים לפיתחי איורו החניון כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו.

* מפלס ה- 0.0 של כל שצ"פ יהיה בהתאם למפלס הרחוב הצמוד לו.

11. הוראות בניה:
טבלת שטחי בניה
מצב קיים

סה"כ % בניה	מס' יחיד	מס' לדונם	קוי בנין			שטח חלקה במ"ר	מס' קומות	מגרש מיני במ"ר	אזור	מס' חלקה/מגרש
137.5		12	א	צ	ק	561	4 + ע	770	מגורים ג'	47/3930
145		12				654	4 + ע	943	מגורים ג'	48/3930
145		12				876	4 + ע	1,276	מגורים ג'	49/3930
137.5		12				454	4 + ע	619	מגורים ג'	50/3930
137.5		12				415	4 + ע	564	מגורים ג'	51/3930
137.5		12				437	4 + ע	605	מגורים ג'	52/3930
145		12				851	4 + ע	1,234	מגורים ג'	2/3931
155		12				1,405	6 + ע	2,178	מגורים ג'	3/3931
158		12				1,644	7 + ע	2,589	מגורים ג'	4/3931
138		12				598	4 + ע	822	מגורים ג'	5/3931
145		12				842	4 + ע	1,218	מגורים ג'	6/3931
155		12				1,069	6 + ע	1,642	מגורים ג'	7/3931
155		12				1,114	6 + ע	1,727	מגורים ג'	8/3931
155		12				1,242	6 + ע	1,925	מגורים ג'	9/3931
155		12				1,040	6 + ע	1,612	מגורים ג'	40/3931
155		12				1,642	7 + ע	2,545	מגורים ג'	41/3931
155		12				1,074	6 + ע	1,659	מגורים ג'	58/3931
155		12				1,013	6 + ע	1,566	מגורים ג'	59/3931

הערות לטבלה

לפי תוכנית מס': רצ/1, 1/1, רצ/6/1, רצ/110/1

12. טבלת זכויות והגבלות
מצב מוצע קרקע

קווי בניין			גובה מבנים	מס' קומות	זכויות בניה			צפיפות למגרש (מס' יח"ד לדונם)	כמות יחידות הדיור	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד מוצע			
אחורי	צדדי	קדמי			שירות		עיקרי								
					מתחת	מעל	באחוזים						מעל		
סלולר, אינטרנט, אס"ף			126	ע + 15 + ח. גג	3420	2565	446.26	6270	57	1405	מ. 1	מגרש למגורים			
			126	ע + 15 + ח. גג	3420	2565	445.31	6270	57	1408	מ. 2				
			121.5	ע + 15 + ח. גג	3420	2565	448.18	6270	57	1399	מ. 3				
			121.5	ע + 15 + ח. גג	3420	2565	387.28	6270	57	1619	מ. 4				
			123.5	ע + 15 + ח. גג	4380	3285	542.93	8030	73	1479	מ. 5				
			121.5	ע + 15 + ח. גג	3420	2565	460.01	6270	57	1363	מ. 6				
			סלולר, אינטרנט, אס"ף					21,480	16,110	454.05	39,380	358	8673		סלולר
								404					683	ש. 1	
								110					183	ש. 2	
								132					864	ש. 3	
								32					1141	ש. 4	
								60					921	ש. 5	
סלולר, אינטרנט, אס"ף					738					419	ש. 6	סלולר, אינטרנט, אס"ף			
					324					4211					
					218	עפ"י רצ"ר 1/1		עפ"י רצ"ר 1/1		524	שבצ 1				
					542	1,440		1,600		548	שבצ 2				
					22760	16110	2771.4	39380	358	1072	13,956	סלולר, אינטרנט, אס"ף			

* 5 דירות בקומה

- הערות לטבלה:
1. שטח יחיד ממוצעת 110 מ"ר עיקרי.
 2. תותר הקמת חדריים על הגג כחלק מסך השטחים העיקריים המותרים.
 3. לא תותר העברת שטחי שירות תת קרקעיים מעל פני הקרקע בכל צורה.
 4. גובה הבניינים לא יעלה על 126 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים על הגג.

13. שלביות הביצוע

הבנייה תתבצע לפי מתחמים המפורטים בטבלה המופיעה מטה. היתרי בנייה יותרו לכל מתחם בנפרד. בנייני מגורים הנמצאים במתחם משותף - חייבים להיבנות ברצף, ולפיכך היתרי הבנייה שלהם יותנו זה בזה.

טבלת מתחמים לתכנון :

מס' המגרשים שיפוני	מס' המגרש להרחבת דרך	מס' מגרש שב"צ	מס' מגרש שצ"פ	מס' מגרש מגורים	מתן היתר בנייה במתחם
3931/40,41	גוש 3931 { 40/2,3,4 41/3,4,5		1 ש	1 מ	מתחם 1
3931/8,9	גוש 3931 { 5/4 6/4 8/2,3,4,5 9/2,3,4	1 שב	2 ש	2 מ	מתחם 2
3931/5,6,7 3931/3,4 3931/2,58,59	גוש 3931 { 2/3,4 3/3 4/3,4		4 ש 5 ש	3 מ 4 מ 5 מ	מתחם 3
3930/47-52		2 שב	6 ש	6 מ	מתחם 4
	3931 - גוש 10/2			בין מתחם 1 למתחם 2 דופן	מערכת

א. היתר הבנייה במתחם יינתן כנגד פינויים של כל המגרשים במתחם כמפורט בטבלה.

ב. מתחם מס' 1 לא ימומש באופן עצמאי. מימושו מותנה במימושו של לפחות מתחם אחד נוסף.

ג. הרחבת רח' הגודר העברי תתבצע בשלב א'.

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנית כולה לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, המבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות, דרכי גישה, מיפוי מדויק של האקליפטוסים וארגון אתר הבניה בהתאם. כמו כן, יקבעו בתכנית מיקום מתקני תברואה ותשתיות ראשיות.
- ניתן יהיה לקבל היתר בניה על סמך תכנית פיתוח חלקית שתאושר ע"י הועדה המקומית שתיגזור מהתכנית הכללית, בהתאם לשלבויות הפרויקט. בתכנית זו ינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי איורור החניון וישתלבו בפיתוח מגרש המגורים או השצ"פ ובלבד שלא יגרמו מיטרד למשתמשים בו.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה להוראות סעיפים 28, 29, 30.
- ג. הגשת תכנית בינוי לביצוע וטיפול בנינים לאישור אדריכל העיר לפני הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ד. תאום עם מנהל התעופה האזרחית לקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה, ליעוד מגורים מיוחד בלבד.
- ה. התכניות והתאומים הנדרשים בסעיף זה יערכו ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.
- ו. מתן היתר בניה לכל אחד מהמתחמים, יותנה בהפקעה בפועל של הרחבת רח' בלפור וירושלים המוצעת באותו מתחם, ובהפקעה בפועל להרחבת רח' הגדוד העברי לכל אורכו בתחום התוכנית.
- ז. הסרת השלט ההיסטורי בבית הירשפלד: רח' ירושלים 25 פינת הגדוד העברי 2, והפקדת התחייבות להחזיר את השלט, או שלט אחר, לבחירת המועצה לשימור אתרים.
- ח. מתן היתר בניה לכל אחד מהמתחמים, יותנה בהריסת כל המבנים בשטח המתחם כמפורט בסעיף 30.

15. הוראות נופיות

- 15 / א השצ"פים יכללו אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מים/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינות ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר. חומרי הגמר, פרטים וריהוט רחוב יותאמו עם היחידה לאדריכלות נוף בעיריית ראשלי"צ על מנת להתאימה לשפה העירונית.
- 15 / ב המרחק בין העצים לא יגדל מ- 10 מטר ולא יקטן מ- 4 מטר.
- 15 / ג יש לשמור על בטיחות המשתמשים בשצ"פ וחסימת גישה לכלי רכב.
- 15 / ד מעל אזורי חניה שמתחת לשצ"פים יישמר מילוי אדמת גן של מינימום 1 מטר נטו לצורך נטיעה ושתילה, בנוסף שכבות איטום וניקוז.
- 15 / ה כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:200 ו- 1:100 עם פרטים אופייניים – 1:5, 1:20, כולל פתרון תאורה וניקוז ותאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר.

15 ו/ פיתוח השטח הציבורי הפתוח הצמוד למגרש המגורים יעוגן בהסכם שבין מבקש ההיתר לבין עיריית ראש"צ, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים השונים ויופיע כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הצמודים אליהם.

15 ז/ צימחייה: הצימחייה תהיה חסכונית במים ותכלול שיחים ועצים על חשבון מדשאות.

16. נספח נוף מנחה

נספח הנוף המנחה המצורף לתוכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט לענין העצים לשימור בו הוא מחייב. שינויים בנושא זה הינם בסמכות הועדה המקומית.

17. חברת ניהול ואחזקה

- א. לכל מתחם בתחום התכנית, הכולל בתים משותפים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ותנאי למתן טופס 4 - תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.
- ב. בעל ההיתר להקמת כל בניין יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף קטן א' לשנה אחת לפחות ויחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל, חוזי המכר יכללו, בחוזה הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
- ג. בעל ההיתר יחתום כתנאי למתן טופס 4 כי יחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה לחתום על הרשאה לעיריית ראשון לציון כי במקרה שהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזק בעצמה את הבית ולגבות את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף.

18. נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתוכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט בנושא קווי הבניין, מס' יח"ד ומס' הקומות בכל בניין בהם הוא מחייב. תוספת מספר יח"ד, הגדלת גובה הבנייה והקטנת קווי הבניין ייחשבו לסטיה ניכרת מהוראת תכנית זו.

19. הוראות כלליות

- א. מתקנים הנדסיים כדוגמת פילרים מונים ושעונים ירוכזו וישולבו בתוך קירות הפיתוח.
- ב. חדרי טרנספורמציה ישולבו בתחום מרתפי החניה.
- ג. חיפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד לאורך שנים, כדוגמת פסיפס, זכוכית, אבן נסורה. סוג החומר והגוון יקבע באישור אדריכל העיר.

- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית עבודה וארגון העבודה במתחם הכוללת, שטחי פינוי, הריסה, איכלוס וכיוצ"ב על מנת לאפשר חיים תקינים באתר, נגישות אליו ותפקוד מערכות התשתית בזמן הביצוע.
- ה. בעלי הזכויות יהיו חייבים לאפשר לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבל חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה הפנימית.

20. תברואה

- א. איסוף אשפה בבנייני המגורים יתבסס על דחסיים אינטגרליים הפועלים באופן אוטומטי ויוצבו בחדרי האשפה הנמצאים בקומת העמודים בלבד.
- ב. השלכת פסולת תתבצע באמצעות חפירים הנמצאים בחדרים מיוחדים בסמוך לחדרי מדרגות.
3. הספקת הכלים ואחזקתם תתבצע ע"י היוזמים ו/או ע"י חברת ניהול באחריותם ועל חשבונם, בתאום עם אגף איכות הסביבה במינהל טיפוח איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

21. איכות הסביבה

- א. יש לבצע חיזוי צפי הרעש הנגרם ע"י הפעלת מתקנים הנדסיים בתוך הבניינים המתוכננים כגון: מזגנים דירתיים, מעליות, משאבות מים וכו' הן בתוך הבניינים והן מחוצה להם.
2. מתקני טרנספורמציה שיתכננו בבנייני מגורים יוצבו במקום המרוחק מדירות המגורים וזאת על מנת לעמוד בהמלצות של המשרד לאיכות הסביבה ברמות שדות מגנטיים עד 10 MG.
3. גררטור חירום לעת הפסקות חשמל, לא יגרום למטרדי רעש וזיהום אויר לתושבי הבניין ולבניינים הסמוכים לו.

22. הנחיות פיתוח

א. חלוקת המגרש

- מיקום הכניסה לחניה וגובה פני המגרש יתוכננו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כמופרט בסעיף 14 א לעיל.
- חלק החצר הפונה לרחוב יגון תוך יצירת שיפוע של 10% לכוון הרחוב. השיפוע אינו חייב להיות אחיד. האזור המגוון יבוצע בהתאם למפרט אדריכלות נוף. תינתן נגישות לשצ"פים מהרחובות הגובלים.

ב. ריהוט גן

- ריהוט גן לסוגיו, (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים מאחד או יותר מן החומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל יצוקה, בטון לבן מסותת או אבן.

ג. תאורה

- תותר התקנת פנסי רחוב בכל עיצוב שיתאים לפרוייקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו') וכן אחידות בכל מבני סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה.

ד. שימור עצים

יובטח השימור של עצי אקליפטוסים הקיימים ברחוב ה"גדוד העיברי" והדקלים בפינת רחוב בלפור/שד' ירושלים.

ככל שתדרש עקירה של מי מהם במסגרת התוכנית, ישתלו עצי אקליפטוס/דקלים חדשים, בגורים – לא פחות מ-3 מ' גובה במספר זהה לאלו שיעקרו בשטח התוכנית בהתאמה.

ה. רחבות כיבוי אש

רחבות כיבוי אש יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון הנוף אשר יוגש לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. פני הרחבה יכולים להיות שילוב של ריצוף וגינון, בהתאם לרוח הפיתוח הנופי, אך ללא נטיעת עצים.

ו. פינוי אשפה

פינוי האשפה בבתיים ישולב בתוך קומת הקרקע.

ז. צוברי גז

כל צוברי הגז לצורך שימוש פרטי ימוקמו אך ורק בתוך מגרשי המגורים.

ח. עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י העירייה על חשבון בעל ההיתר תמורת תשלום אגרות והיטלים כחוק או הסכם בין בעל ההיתר לעירייה.

ט. העתקת תשתית קיימת או ביטולן יבוצע על חשבון כל בעל ההיתר.

י. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו ע"י ועל חשבון בעל ההיתר.

23. הנחיות בטיחות

ההנחיות הכלליות יעודכנו בשלבי הבניה על פי הדרישות והתקנות שיהיו בתוקף באותה העת.

א. לכל בנין מגורים גבוה ורב קומות יתוכננו שתי רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8×14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויועדו לחנויות רכבי כיבוי אש בלבד.

ב. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס של 30 טון (21 טון לצמד סרנים).

ג. יש להשתמש באבן דשא ברחבת ההערכות של כיבוי אש במגרש 1 (בשצ"פ).

ד. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ תת קרקעי לשימוש מבני מגורים.

מיקום הצובר, תוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי תקנות הרלוונטים.

ה. בנין רב קומות

1. תותקן מערכת ספינקלרים בכל שטח ציבורי, בכניסה לכל הדירות והמטבח.

2. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומת הבניין.

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

4. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.

5. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספינקלרים.

ו. דרישות שירותי כבאות להיתר בניה לבניינים רבי קומות מעל 42 מ'

1. הוראות אלה חלות על בניין שגובהו מעל 42 מ' מעל הכניסה הקובעת.

2. יותקן תא עשן (SMOKE LOBBY) לבידוד והפרדת פירי המעליות בכל קומות הבניין מאלמנטים עמידים אש 90 דקות עם דלתות אש תקניות.
3. תותקן מערכת על לחץ בחדרי המדרגות המוגנים על פי NFPA-92A.
4. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה במקומות האש על פי התפתחות השריפה.
5. תותקן עמדת "פיקוח אש" בקומת הלובי שתכיל את האמצעים הבאים:
 - 5.1 לוח בקרה ושליטה במערכות הגילוי והכיבוי האוטומטיות.
 - 5.2 עמדת הפעלת מערכת כריזת חירום ואזעקה.
 - 5.3 לוח הפעלת מפוחים לשחרור עשן.
 - 5.4 לוח פיקוד לחשמל וגנרטור חירום.
 - 5.5 תיק חירום של הבניין הכולל תכניות הבניין ותכנית בטיחות אש.
 - 5.6 לוח שליטה ובקרה על המעליות הבניין.
 - 5.7 מערכת אינטרקום בין הקומות.
6. למבנה תהיה מערכת מים לכיבוי אש אוטומטית, הכוללת מאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596 (מערכות כיבוי אוטומטיות). או פתרון אחר העומד בתקנים.
7. גופי תאורת חירום עצמאיים על פי תקן ישראלי 20 חלק 2.22.

24. חניה

כל החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרשים, תתאפשר חניה מתחת לשכ"פ בשטח שלא יעלה על 30% מגודלו. כמו כן תתאפשר חנייה מתחת לשכ"פ בשטח שלא יעלה על 30% מגודלו. מספר החניות לפי תקן של 1.5 עפ"י נספח התנועה וחניה המנחה המצורף לתכנית זו. מיקום רמפות הכניסה והיציאה למרתפי החנייה במגרשי המגורים יהיה בהתאם לנספח התנועה והחנייה המנחה. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החנייה ממגרשי החניה מ-2 ו-4 למגרשי המגורים מ-3 ו-5 בהתאמה כמסומן בתשריט ותרשם על כך הערת אזהרה בספר רשום המקרקעין. מספר מפלסי מרתפי החנייה יהיו בהתאם לנספח החנייה המנחה. תותר תוספת קומת חנייה במידת הצורך

25. נספח תנועה מנחה

נספח התנועה המנחה המצורף לתוכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט בנושא הכניסות למגרשים ותקן החניה בו הוא מחייב. שינויים בנושא זה הינם בסמכות הועדה המקומית.

26. בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות המגבלות הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתכנית תמ"א 2/4, 2/4א

27. מתקנים הנדסיים

מתקנים הנדסיים, ימוקמו בתיאום ובהסכמת הרשויות המוסמכות בשטחים הציבוריים הפתוחים. תחנות טרנספורמציה תמוקמנה בתחום מרתפי החניה בתחום מגרשי המגורים, בכפוף לתיאום עם גורמי חברת החשמל ואישור משרד איכות הסביבה.

28. איחוד וחלוקה

א. השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבנייה, בה ייקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ואשר תכלול הקצאה ואיזון וחלוקה במתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פינויים להלן.

רישום החלוקה מחדש יבוצע ע"פ סעיף 125 לחוק.

ב. כל הוצאה עריכת התכנית וביצועה לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על בעל ההיתר וישולמו על ידם ע"פ חלקם היחסי לפי סעיף 69 (12) לחוק.
ג. לא יוצא היתר בנין בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק, ואישור תשריטים לצורכי רישום לכל תחום התכנית.

29. הבטחת ביצוע פינויים :

א. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך חלוקה ומתחמי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינויים בפועל אשר יערך ע"י שמאי מקרקעין/כלכלן לאחר אישור תכנית זו, במסגרת תכנית חלוקה חדשה בסמכות ועדה מקומית. המסמך יערך ע"י בעל ההיתר ובמימונו.

ב. חלוקת המתחמים והקשר בין המבנים לפינוי להיתרים חדשים תקבע ע"י שמאי כך שיהיה עודף כלכלי בין כל הפינויים במתחם להיתר המיועד הקשור בו.

ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי על כל הדיירים במתחם, והבטחת ביצועם בפועל, פינוי בפועל של השטחים המיועדים לשצ"פ שב"צ ודרכים, וכן הפקעה בפועל של הרחבת הדרך המוצעת באותו מתחם.

30. הריסת מבנים

תנאי להיתר בניה בכל אחד מהמתחמים יהיה הריסת כל המבנים בשטח המתחם כמפורט בסעיף 13 - טבלת המתחמים לתכנון. מבנים המיועדים בתכנית זו להריסה, יהרסו ע"י בעלי ההיתר ועל חשבונם וכתנאי להוצאת היתרי בניה על השטחים המפונים.

31. גינון

בתחומי מגרשי המגורים השטח המגוון לא יפחת מ- 30%.

32. הפקעות

כל השטחים המיועדים לציבור יופקעו ואו יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

33. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

34. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה, ויוחזרו הוראות וזכויות הבנייה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תוכנית זו. לעניין זה "התחלת ביצוע" (בכל מתחם ומתחם) משמעה הוצאת היתר לבניין אחד בכל אחד מהמתחמים, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש, ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת המרתף.

35. כתב שיפוי

תנאי למתן תוקף, מתן כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

חתימת מגיש ויוזם התכנית: _____

בעלי הקרקע: _____

עורך התכנית: _____

צפנר גרשון-צפנר ברק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



ספטמבר 2002
פברואר 2003
יוני 2003
יולי 2003
אוגוסט 2003
אוקטובר 2003
ינואר 2004
מאי 2004
פברואר 2005
מרץ 2005
אפריל 2005
מאי 2005
נובמבר 2005
ינואר 2006
פברואר 2006
מרץ 2006
מאי 2006
יולי 2006
מאי 2007
יוני 2007
אוגוסט 2007
ספטמבר 2007
ינואר 2008
פברואר 2008