

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית מתאר ומפורטת רצ/ 1/ 93

שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/ 1/ על תיקוניה

ולתכניות רצ/ 20/1 / א' ו- רצ/ 1/15/1/36

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 31.08.2008
 יו"ר ק"ב ל
 תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
אישור תכנית מס' 93/1/3
 חוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25/11/07 לאשר את התכנית.
 יו"ר חוועדה המחוזית

- תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- א. מחוז: המרכז
 - ב. נפה: רחובות
 - ג. עיר: ראשון לציון
 - ד. גוש:
 חלקות:
 חלקי חלקות: 6286, 176, 132-137, 118, 117, 28, 27, 25, 14, 9, 264, 212, 178, 138
 - ה. גוש:
 חלקי חלקות: 3940, 27, 28

חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

1. מקום התכנית: השטח המותחם בקו כחול בתשריט בין הרחובות 37 ו 38 נחונה ל יתע - ישיבה מס' 700 מיום 25.11.07

2. שטח התכנית: כ- 198 דונם

ה. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון

ט. בעלי הקרקע: שונים - בבעלות פרטית ועירית ראשון לציון.

י. המתכנן: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי רח'

בן-גוריון ו בני-ברק, טל. 03-6158000 פקס. 03-6158001

יושב ראש
 מזכיק היעדה

יא. תאריך: 29.07.2008
 2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת רצ/ 1/ 93 שינוי לתכנית מתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה, ולתכניות רצ/ 20/1 / א' ו- רצ/ 1/36/15/1 תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט.

4. מסמכי התכנית:

- א. 11 דפי הוראות התכנית (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 ערוך על"ג מפת מדידה עדכנית (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:1250 (להלן: "נספח הבינוי").
ד. נספח תחבורה מנחה בק.מ. 1:1000 (להלן: "נספח התחבורה").
ה. טבלת איזון והקצאה, ערוכה על"י דנוס כהן - שמאי מקרקעין.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. מטרות התכנית:

הקמת שכונת מגורים הכוללת 1038 יחידות דיור, מסחר ושטחי ציבור כל זאת על ידי:

- א. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים א' מיוחד, אזור מגורים ג' מיוחד, אזור מגורים ג' מיוחד שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח וקביעת דרכים חדשות.
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור.
ג. קביעת זכויות והוראות בניה בהתאם לאזורי היעוד השונים.
ד. אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6. הוראות בניה באזורי המגורים:

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' מיוחד, השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' מיוחד והשטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה הוא אזור מגורים ג' מיוחד. בשטחים יחולו ההוראות הבאות:

א. 1. רשימת התכליות באזור מגורים ג' מיוחד ואזור מגורים ג' מיוחד:

- (א) דירות מגורים.
(ב) מותרת הקמת דירות גן בקומת כניסה במסגרת המספר המירבי של יחידות הדיור המותר במגרש.
(ג) שימושים לכלל הדיירים כגון: לובי, חדר אסיפות ומשחקים וכי"ב.
(ד) במגרש המיועד לחזית מסחרית, המסומן בתשריט בקו בצבע סגול - יותר בקומת קרקע מסחר מסוגים שונים, בתנאי שלא יהווה מטרד ומפגע לדיירי הבנין ולתושבי השכונה, כפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות הסביבה בעיריה.
לא יותר מסחר המיועד לייצור מזון, כגון: שוארמה, פלאפל וכיוצ"ב, המהווה מפגע סביבתי.

א. 2. רשימת תכליות באזור מגורים א' מיוחד:

יחידות מגורים צמודות קרקע.

ב. חניה:

(1) מקומות החניה יחושבו לפי הפרוט להלן:

- (א) אזור מגורים א' מיוחד - 2 מקומות חניה ליח"ד.
(ב) אזור מגורים ג' מיוחד וג' - 1 מיוחד - 1.5 מקומות חניה ליח"ד.
(ג) במקום המיועד לחזית מסחרית - מקום חניה אחד לכל של שטח עיקרי המיועד למסחר.

(2) שיעור השטחים המיועדים לגינון ולחלחול יעמוד על מינימום של 30%, אשר יהוו שטחים ירוקים אפקטיביים וזאת מעבר לקווי הבניין כפי שיבנה בפועל. ככל שיוותרו שטחים פנויים במגרש, יוכלו לשמש לחניה עילית. יתרת החניה תהיה תת-קרקעית.

(3) אגף התחבורה בעירייה רשאי לדרוש פתרון כניסה ויציאה משותף לשני

מגרשים צמודים באזורי מגורים ג' מיוחדים וג' מיוחדים
בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה הדדית בתחום הכניסה
והיציאה המשותף, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

4) חנית אורחים תותר במקומות המיועדים בתוואי הדרכים בהתאם למפורט
בנספח התחבורה.

5) במגרש מס' 2010 תובטח חניה תפעולית למסחר עפ"י המסומן
באופן עקרוני בנספח התחבורה.

ג. הנחיות עיצוביות לבניינים:

1) חומרי הגמר יהיו קשיחים (אבן, שיש וכיו"ב). החומר והגוון יהיו באישור
אדריכל העיר.

2) למערכות סולריות, מערכות מיזוג אויר כולל מזגנים, מערכות איורור מכני,
מתקני תליית כביסה וכיו"ב יינתנו פתרונות מסתור אשר ישולבו בצורה
אינטגרלית בבניינים - באישור אדריכל העיר.

3) באזור מגורים א' מיוחד יתאפשרו אך ורק טיפוסים מבנים אחידים לכל שורת
בניינים בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי, אשר תוגש כתנאי למתן היתר בניה
לאישור הועדה המקומית.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1) תנאי למתן היתר בניה לבניינים הכוללים מתקן טרנספורמציה יהיה אישור
האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.

2) אישור תכניות בטיחות ע"י שירותי כבאות יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
תכנית בטיחות תפרט את סידורי בטיחות וכבאות ותראה בין השאר פתרונות
לעמידה בתנאים הבאים:

לבנין רב-קומות (מעל) 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע):

1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח ציבורי, בכניסה לכל הדירות
ובמטבח.

2. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים
את קומות הבנין.

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
הספרינקלרים.

הערה: בבנין שגובהו מעל 42 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, תותקן מערכת
ספרינקלרים בכל שטחי הבנין לרבות דירות המגורים.

3) החלק הדרום-מערבי של התכנית מתוכנן להתחבר למערכת הביוב לאחר שידרוגה
במסגרת פינוי בינוי בפרויקט "סלע צפון". לא ינתנו היתרי בניה לבניינים בחלק זה של
התכנית עד לשדרוג מערכת הביוב כך שתתאפשר קליטה נאותה של השפכים במערכת.

7. הוראות בניה בשטח לבנייני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. רשימת תכליות:

- 1) גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר.
- 2) מועדוני נוער ומבוגרים.
- 3) מוסדות דת.
- 4) כל יעוד אחר לצרכי ציבור, עפ"י סעיף 188 לחוק על תיקוניו, באישור הועדה המקומית.
- 5) שטחי שרות לשימושים המותרים עפ"י חוק ותקנות התכנון והבניה.

ב. קוי בנין:

- 1) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
 - 2) תותר הבלטת גגונים או סככות עד קו בנין 0 לחזית הרחוב.
- ג. בתכניות בקשה להיתר בניה של מועדונים לנוער ומבוגרים יוגשו פתרונות למניעת רעש לבנייני המגורים הסמוכים, באישור אגף איכות הסביבה.

8. הוראות בניה בשטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות ושימושים:

- 1) נופש ונוי.
- 2) גנים, חורשות ושדרות.
- 3) מגרשי משחקים, שבילים, רחבות, פרגולות.
- 4) מבני שרותים לקהל.
- 5) מתקנים הנדסיים (פרט לתחנות טרנספורמציה אשר ישולבו בתוך הבניינים באזורי מגורים ג' מיוחד וג' 1 מיוחד).
- 6) ריהוט גן, תאורה.

ב. תכסית קרקע:

תכסית הקרקע לשטחי הבניה המקורים לשימושים כאמור בס"ק א' לעיל לא יעלו על 10% משטח המגרש.

9. הוראות בניה באזור לנופש מטרופוליני:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע לבן הכוללים קיווקו בצבע שחור הינו אזור נופש מטרופוליני ויחולו עליו הוראות תממ/ 21/3.

חלק מחלקות 133 ו-132 בגוש 6286 אשר ייעודן בתכנית אזור נופש מטרופוליני נכללו במלואן בתחום איחוד וחלוקה בתכנית זו ולפיכך בעת הכנת תכנית לאזור נופש מטרופוליני עבור חלקות אלו לא ינתנו זכויות.

10. דרכים:

א. בכיכר בצומת הדרכים 10 ו-12 תשוריין רצועה ברוחב 1 מ' מעבר להיקף הכיכר נקייה מתשתיות בולטות משפת המדרכה לשם מעבר רכב כבאות, הכל כמסומן בנספח התחבורה.

ב. לא תתאפשר נגישות תחבורתית ישירה למגרשי בניה מהכבישים הגובלים שבהיקף

התכנית (רח' גינדי, הרצוג, בורג ורפפורט) אל המגרשים בתחום התכנית.

ג. השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב שחורים בשטח דרך קיימת (ברח' רפפורט) הוא תחום למעבר תת-קרקעי או עילי ומותרת בו הקמת גשר או מנהרה למעבר הולכי-רגל.

11. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.

12. אחוד וחלוקה:

א. התכנית מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לכל שטח התכנית למעט שטחי מגרשי השצ"פ: 2079 ו- 2082 ומלווה בטבלאות איזון והקצאה ערוכות ע"י שמאי מקרקעין כחוק.

ב. במגרשים 2008, 2009, 2010, 2004 באזור מגורים ג' מיוחד מותרת חלוקת משנה של המגרשים, לבקשת הבעלים, באישור הועדה המקומית עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה. ניתן לחלק כ"א ממגרשים אלו לשניים בגודל מינימלי של 1.0 דונם למגרש. אם תבוצע חלוקת משנה ייקבעו החלוקה למגרשים ובמידת הנדרש זיקות הנאה לשימוש הדדי במתקני עזר ובכניסות ויציאות לחניה, בתשריטים לצרכי רישום לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה וכן תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין המגרשים, כל זאת מבלי שהדבר יחשב לשינוי בתכנית.

ג. טבלת הקצאה ואיזון ערוכה ע"י שמאי מקרקעין מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

13. תכנית פיתוח:

א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית ע"י מהנדס העיר בעיריית ראש"צ אשר תכלול את הסעיפים להלן תוך שמירה על אחדות ארכיטקטונית:

- 1) מערכות התשתיות: מים, ביוב, חשמל וניקוז. מערכות חשמל, טלפון וטלוויזיה כבלים – כולן תת-קרקעיות.
- 2) מערכות כבישים ומדרכות.
- 3) תאורת רחובות ותחנות טרנספורמציה.
- 4) תכנית מפלסי בניה, חניות, גדרות, קירות תומכים וגגון.
- 5) הכנת חישובים של רמות שדה אלקטרומגנטי בכל הבניינים הסמוכים לתחנות שנאים ולכבלים חשמליים הסמוכים לבנייני מגורים על פי המדיניות של המשרד לאיכות הסביבה ואשר לא יעלו מעל 10 mG (מיליגאוס), לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

ב. בתכנית הפיתוח יקבעו הנחיות בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

- 1) פינוי אשפה.
- 2) ביוב.
- 3) עמדות למיחזור אשפה.
- 4) הגשת דוח אקוסטי הכולל פתרון אקוסטי למניעת מטרדי רעש מהכבישים הגובלים לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

ג. תכנית הפיתוח תכלול בין השאר פירוט שלבי ביצוע באופן שיובטח כי מימוש הקמת יח"ד ת תבצע בד בבד עם מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.

ד. תותר חלוקת תכנית הפיתוח ועבודות הפיתוח למתחמים ושבלים בהתאם לאישור מהנדס העיר ובכפוף לשלבי הביצוע, כפי שיפורטו בהסכם הפיתוח.

14. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה גם הוראות תכנית מס' רצ/1/20/1 - ו- רצ/מק/1/15/36.1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות רצ/ תכנית רצ/ 1/1 על תיקוניה והוראות תכניות רצ/1/20/1 א' ו- רצ/1/15/36, תכרענה הוראות תכנית זו.

בכל הנוגע לגובה מבנים, תחולנה הוראות תמ"א 4-2 תכנית המתאר לנתב"ג.

15. נספח בינוי:

א. בתכנית זו נכלל נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. הבינוי הינו סכמטי ורעיוני בלבד.

ג. תוספת יח"ד, שינוי בקווי הבנין ו/או שינוי בגובה המבנים יהוו סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

16. חברת אחזקה:

תנאי לאישור אכלוס בבניינים באזור מגורים ג' 1 מיוחד ובבניינים באזור מגורים ג' מיוחד - באלו הכוללים מסחר בשטח עיקרי של מעל 500 מ"ר הוא הקמת חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את כל השטחים המשותפים כגון: גינות, חניה, חדרי מדרגות וכו'.

17. מבנים להריסה:

כל המבנים הקיימים בתחום התכנית קודם למתן התוקף לתכנית מיועדים להריסה. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הריסת המבנים ופינוי כל הפסולת בתחום המגרש על חשבון בעלי הקרקע.

18. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתמ"א 4-2. הוצאת היתרי בניה למבנים באזור מגורים ג' 1 מיוחד מותנית בתאום עם מינהל התעופה האזרחית לקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. אין להוסיף קומות על גובה המבנים שנקבע בתכנית בין אם בהקלה ובין אם בדרך אחרת ללא אישור מינהל התעופה האזרחית.

19. תשתיות חשמל:

א. קו חשמל מתח עליון העובר בתחום התכנית יועתק ע"י חברת החשמל לפרוודור מאושר לאורך כביש מס. 18 (דרך חיים הרצוג).

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת/מעל לקווי חשמל עיליים/תת-קרקעיים.

בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ג. אין לבנות בינינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלר לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
החשמל- מחוז דרום.

20. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

21. הוצאות:

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, מודדים, שמאים, יועצים,
יעוץ משפטי ורישומים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י חלקם היחסי
ובהתאם להוראות סעיפים 69 (12) ו- 265 א' לחוק התכנון והבניה.

22. זמן ושלבי ביצוע:

א. התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

ב. בשלב ראשון מותר מימוש של עד 500 יח"ד ומלוא זכויות הבניה לבניני ציבור
ולמסחר.

מימוש יתרת זכויות הבניה יהיה עפ"י המפורט בהערה 9 בסעיף 23 להלן.

ג. השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית יפותחו בד בבד עם פיתוח מתחמי
המגורים המסומנים בתשריט בקו מקוטע בצבע כחול ובהתאם להוראות הבאות:

השלמת ביצוע	(1) תנאי למתן טופס אכלוס לבנין האחרון במתחם א' הינו השטחים הציבוריים הפתוחים במגרשים 2065 ו- 2082.
	(2) תנאי למתן טופס אכלוס לבנין האחרון במתחם ב' הינו השלמת ביצוע השצ"פ במגרש 2061.
במגרש	(3) תנאי למתן טופס אכלוס לבנין האחרון במתחם ג' הינו השלמת ביצוע השצ"פ 2075.
במ	(4) תנאי למתן טופס אכלוס לבנין האחרון במתחם ד' הינו השלמת ביצוע השצ"פ גרש 2072.
במגרש	(5) תנאי למתן טופס אכלוס לבנין האחרון במתחם ה' הינו השלמת ביצוע השצ"פ 2069.

23. טבלת זכויות והוראות בניה:

קוי בניה מינימליים			שטח בניה מרבי במ"ר			מס' קומות מרבי מעל מפלס הכניסה (1)	מס' יח"ד מרבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	קדמי	שטח שרות (8)		שטח עיקרי					
			מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה						
5 מ'	7 מ'	5 מ'	3,065	1,000	2,800	7 קומות מעל	26	1,828	2001	אזור מגורים ג' מיוחד
5 מ'	7 מ'	5 מ'	3,000	1,000	2,933	קומות	26	1,787	2002	
5 מ'	7 מ'	5 מ'	2,970	1,100	3,212	כניסה	28	1,771	2003	
עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	5 מ'	5,510	1,795	5,367	8 קומות מעל ק. כניסה	45	3,398	2004	
		2 מ'	3,740	1,475	4,267	9 קומות מעל	38	2,208	2005	
		2 מ'	3,540	1,330	3,740	ק. כניסה	34	2,123	2006	
		2 מ'	4,810	1,795	4,950	8 קומות מעל	45	2,962	2007	
		5 מ'	4,120	1,755	4,840	ק. כניסה	44	2,535	2008	
		2 מ'	3,860	1,755	4,840		44	2,371	2009	
		5 מ'	5,290	1,755	5,290		39	3,261	2010	
		5 מ'	2,480	1,280	3,520		32	1,554	2011	
		5 מ'	2,770	1,280	3,520		32	1,731	2012	
		5 מ'	2,560	1,280	3,520		32	1,660	2013	
		5 מ'	3,210	1,195	3,242		30	1,963	2014	
		5 מ'	3,130	1,195	3,300		30	1,832	2015	
		5 מ'	3,340	1,195	3,300		30	2,048	2016	
		5 מ'	3,210	1,410	4,009	9 קומות מעל	36	1,919	2017	
		5 מ'	3,480	1,450	4,004	ק. כניסה	36	2,077	2018	
		5 מ'	3,550	1,425	3,960		36	2,067	2019	
		5 מ'	2,720	1,000	2,709	6-7 קומות מעל	25	1,700	2020	
		5 מ'	2,670	1,000	2,782	ק. כניסה	25	1,683	2021	
5 מ'	2,700	1,000	2,700		25	1,699	2022			
5 מ'	2,730	1,000	2,750		25	1,705	2023			
5 מ'	2,770	1,000	2,750		25	1,735	2024			
5 מ'	2,700	1,000	2,750		25	1,682	2084			
			83,925	32,470	91,055 (1)		813	51,299		סה"כ אזור מגורים ג' מיוחד

קוי בניה מינימליים			שטח בניה מירבי במ"ר			מס' קומות מירבי מפלס הכניסה (1)	מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	קדמי	שטח שרות (8)		שטח עיקרי					
			מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה						
	8 מ'	5 מ'	3,850	2,640	6,050	14 קומות מעל ק.כניסה	55	2,409	2025	אזור מגורים ג' 1 מיוחד
	8 מ'	5 מ'	4,040	2,640	6,050		55	2,529	2026	
	8 מ'	5 מ'	3,590	2,640	6,050		55	2,246	2027	
			11,480	7,920	18,150 (7)		165	7,184		סה"כ אזור מגורים ג' 1 מיוחד

6 מ'	3 מ'	5 מ'	קונטור הבנין	80	308	+ 2 ק. גג חלקית	2	671	2028	אזור מגורים א' מיוחד
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	682	2029	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	305		2	645	2030	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	620	2031	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	612	2032	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	629	2033	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	636	2034	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	662	2035	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	672	2036	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	635	2037	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	631	2038	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	639	2039	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	650	2040	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	681	2041	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	553	2042	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	580	2043	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	578	2044	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	576	2045	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	574	2046	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	641	2047	
6 מ'	3	5 מ'	-"	40	150		1	536	2048	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	575	2049	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	571	2050	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	624	2051	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	630	2052	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	635	2053	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	687	2054	
6 מ'	3	5 מ'	-"	40	150		1	545	2055	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	620	2056	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300		2	623	2057	
6 מ'	3	5 מ'	-"	80	300	2	627	2058		

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד-מירבי	מס' קומות מרבי מפלס הכניסה (1)	שטח בניה מירבי במ"ר		קוי בניה מינימליים		
					שטח שרות	שטח עיקרי	קדמי	צדדי	אחורי
סה"כ אזור מגורים א' מיוחד		19,240	60		9,013	2,400			
סה"כ מגורים		77,723	1,038		118,218	42,790	95,405		
שטח לבניני ציבור		9,998	-		9,998	4,049	4,049	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט
		2059	-		10,626	4,224	4,224	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט
		2062	-		2,888	1,152	1,152		
		23,512			23,512	9,425	9,425		

הערות:

- 1) מספר הקומות המירבי אינו כולל קומות מרתף בהתאם לנדרש ועפ"י שטחי השרות המותרים מתחת למפלס הכניסה ואינו כולל קומת גג לחדרי מכונות ומתקנים טכניים, ולחדרים על הגג הצמודים לדירות בקומות העליונות.
- 2) חזית מסחרית: מותרת הקמת שטח למסחר בקומת קרקע בשטח עיקרי שלא יעלה על 1,000 מ"ר במגרש מס' 2010, כל זאת במסגרת שטחי הבניה המרביים המותרים במגרש זה, כמפורט בסעיף 4.א.6.
- תותר העברת שטחי מסחר של עד 300 מ"ר מתוך סה"כ 1,000 המ"ר המותרים ליעוד למגורים.
- כל זאת ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי המותר.
- כמו כן מותרת תוספת קומת יציע בקומת המסחר, מבלי שקומת היציע תמנה במספר הקומות המירבי המותר, במסגרת שטחי הבניה.
- 3) באזורי מגורים ג' מיוחד וג' מיוחד מותרת הקמת מרתפים בגבולות המגרש, עד 80% תכנית.
- באזור מגורים א' מיוחד מותרת הקמת מרתף בקונטור הבנין.
- 4) מותרת תוספת שטח עיקרי בכל בנין לצורך חדרים על הגג בהתאם למותר עפ"י תכנית 11/1 על תיקוניה.
- 5) מותרת הקמת פרגולות במרפסות גג עליון עפ"י רצ' 30/1/1.
- 6) השטחים הנ"ל אינם כוללים שטחי חדרים על הגג.
- 7) במגרשים ג' מיוחד וג' מיוחד שטח דירה ממצועת יהיה 110 מ"ר בתוספת שטח לחדרים על הגג. לפחות 10% מהדירות מכלל התכנית תהיינה מעל 140 מ"ר ולפחות 16% מהדירות תהיינה בשטח של מתחת ל- 80 מ"ר.
- 8) שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות הבניה מיועדים לשימושים המותרים עפ"י החוק ותקנות התכנון והבניה, כולל שטחים לשימוש כל הדיירים, כגון: לובי, וכיל"ב, שירשמו כרכוש משותף ע"ש כלל הדיירים.
- במסגרת שטחי השרות תותר הקמת מחסנים במרתפים באופן שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מריצפת המחסן ועד לתקרתו ובשטח של עד 6 מ"ר למחסן, הכל עפ"י הוראות תכנית מס' רצ' 25/1/1 על תיקוניה.
- 9) מותר מימוש מידי של זכויות הבניה לעד 500 יח"ד וכן מלוא זכויות הבניה במגרשים המיועדים לבניני ציבור והשטח למסחר במגרש מס' 2010. מתן היתרי בניה ליתרת יחידות הדיור מותנה בהרחבה ושיפור התפקוד של צומת הרחובות פריימן-המכבים, עפ"י הפתרון המוצע בד"ח בחינת השלכות תחבורתיות לתכנית רצ' 93/1/1 זו מיום 05.09.2003 או בהתאם לבדיקה תחבורתית, שתוכן לעת מימוש 500 יחידות הדיור הראשונות ובכפוף לאישורה ע"י משרד התחבורה.
- 10) תוספת יח"ד, שינוי בקווי הביין ו/או שינוי בגובה המבנים יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

24. חתימות

בעלי הקרקע:

המתכנן:

יסקי ושות' אדריכלים
ומתכנני ערים
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי

ועדות:

תאריך : 29.07.2008