

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
משרד הפנים
מחוז מרכז
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/42/9/1
המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' רצ/9/1, רצ/1/1 בתוקף
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק
24. 10. 2011

עיריית ראשון-לציון
מינהל ההנדסה
אגף תכנון בניין עיר
19-09-2011
נתקבל
מספר 1723

נתקבל
תיק מס'
1. מקום התכנית

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
עיר : ראשון לציון
גוש : 3928
חלקות : 341, 342, 343, 366
כתובת : רח' הרצל/ מונטיפיורה/ הברון הירש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
תוכנית מס' רצ/9/1
ישנה מס' 250/100
החלטת הוועדה
מס' תכנית
25.6

03-9667620. טל. ראשלי"צ, 6 אבי"י בן איתמר בן אבי"י 21664. רח' איתמר בן אבי"י

2. שטח התכנית : 2.467 דונם.

3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול

4. מסמכי התכנית : א. תקנון בן 4 עמודים.
ב. תשריט בק.מ. 1:250 הכולל נספח בינוי מנחה.
ג. נספח תנועה וחניה מנחה (כאשר האמור בסעיף 11-מחייב).
ד. טבלאות איזון והקצאה.

5. בעלי הקרקע : שונים.

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

7. עורך התכנית : שמואל בן שחר אדריכלות ובינוי ערים מ.ר. 21664. רח' איתמר בן אבי"י 6 ראשלי"צ, טל. 03-9667620

8. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק.
ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' ואזור מגורים ג' + חזית מסחרית לאזור מגורים ג' מיוחד ושצ"פ.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 965
אישור תכנית מס' רצ/9/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.5.10... לאשר את התכנית קו בנין 0 למרתפי חניה.
קביעת גובה קומת עמודים 5.5 מ' ע"פי נספח הבינוי.
יו"ר הועדה המחוזית

9. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/9/1 ורצ/1/1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. זכויות והוראות בניה : כמפורט בטבלה.

11. חניה : א. החניה למגורים תינתן בתחום מגרש המגורים, במרתף החניה ותחת השצ"פ הכלול בתכנית. תקן החניה יהיה ע"פ 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.
ב. במפלס 1- יוגבל שטח החניה התת-קרקעית תחת השצ"פ עד 30% משטחו.
ג. מקום חניה הנחסם ע"י מקום חניה אחר יוקצה לבעל יחיד שעל שמה מקום החניה החוסם.
ד. מקומות החניה יוצמדו בטאבו ליחידות הדיור הכלולות בתכנית.

12. גימור וחזיתות : גימור החזיתות יעשה בחמרים קשיחים בלבד כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר הבניה.

13. בינוי : הבינוי המוצע הוא עקרוני בלבד. שינויים בבינוי לא יחשבו לסטיה מהתכנית.

טבלת זכויות הבניה

אזורי	קווי בנין		מספר קומות מרבי	שטח שרות הקובעת	שטח שרות במ"ר מעל הכניסה	שטח שרת במ"ר מתחת הכניסה	שטח שרת במ"ר מעל הקובעת	שטח שרת במ"ר מתחת הכניסה	שטח שרת במ"ר מעל הקובעת	שטח שרת במ"ר מתחת הכניסה	שטח שרת במ"ר מעל הקובעת	שטח לחישוב זכויות בניה (מ"ר)	ייעוד	מס' חלקה ארעית	מס' חלקה מס'
	צדדי	קדמי													
5	4	4	4 + ע + 4 חדרים	--	--	--	665.5	137.5%	12 (6)	484	אזור מגורים ג'	341/1	341		
5	4	4	4 + ע + 4 חדרים	--	--	--	975.8	145%	12 (8)	673	אזור מגורים ג'	342/1	342		
--	4	4	4 + ע + 4 חדרים	--	--	--	724.2	170%	--	426	מגורים ג' + חזית מסחרית	343/1	343		
5	4	0	4 + ע + 4 חדרים	--	--	--	912.9	170%	12 (7)	537	מגורים ג' + חזית מסחרית	366/1	366		
--	6	0	ע+18+3 מפלסי תניה קרקעיים + ק. מחסנים לפי חתך א-א	400 לתניה	5100	4000	3278.4	448.9%	--	2120	סח"כ למגורים	341/1 342/1 343/1 366/1	מצב מוצע		
--	0	0								255	שצ"פ	343/3 366/3	מצב מוצע		

שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת כוללים: תניון, לובי, ת. מדרגות ומעלית, ממ"ק, מתקנים ומערכות טכניות, ומחסנים לפי רצ/מק/1/25. שטחי השרות מתחת הכניסה הקובעת כוללים: תניון ומחסנים לפי רצ/מק/1/25. הכל ע"פ תקנות חישוב השטחים ובמטבלת השטחים דלעיל. חדר גג לפי רצ/1/1/א' על חיקוניה. * המספרים כסוגרים עגולים מציינים את מספר היחידות הדיור למגורש. ** שטחי הבניה העיקריים כוללים מרפסת מקורה לכל יח"ד בשטח 15 מ"ר.

14. תנאי למתן היתר בניה

- א. הריסת כל המבנים הכלולים בתחום המגרש.
ב. אישור תשריט לצרכי רישום ע"פ פקודת המדידות לכל תחום התכנית ע"י הוועדה המקומית.
ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 16.
ד. מילוי תנאי איכות הסביבה כמפורט בסעיף 19.
ה. התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה כמפורט בסעיף 21.
ו. אישור רשות שדות התעופה למבנה שגבהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.

15. מגבלת גובה : גובה הבניה לא יעלה על 123.56 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).

16. פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה. התכנית תפרט :
- א. מיקום סופי ונפח הבנין;
ב. דרכי גישה והוראות תנועה וחנייה; שינויים בסדרי תנועה ברחובות הברון הירש-מונטיפיורי כולל הסדרי צמתים יבוצעו ע"י היזם ע"פ הסכם פיתוח ועל פי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי רשות התמרור המוסמכת.
ג. מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע;
ד. שטח מגוון בשיעור 30% לפחות משטח המגרש;
ה. הכניסות למבנה;
ו. עיצוב סופי של חזיתות המבנה;
ז. חומרי גמר;
ח. מרכיבי תשתית תת-ועל קרקעית : מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכד';
ט. מערכות גינון והשקיה לפי תכנית גינון והשקיה אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף.

17. שרתי כבאות

1. יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 8 X 14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחנית רכבי כיבוי אש בלבד.
2. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
3. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבנה המגורים. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכננו על פי התקנים הרלוונטים.
4. במגדל המגורים :
א. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדל, כולל הדירות.
ב. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המגדל.
ג. אזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
ד. ייעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
ה. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
ו. תותקן מערכת תקשורת כבאים עם נקודת התחברות בכל מפלס חדרי המדרגות ובלובי המעליות.

18. היטל השבחה : הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

19. איכות הסביבה

- תנאי למתן היתרי בניה יהיה מילוי הדרישות הבאות :
- א. הגשת תכנית אוורור של קומת המרתף המיועדת לחניון כלי רכב של הבנין באישור אגף איכות הסביבה.
ב. מתן פתרון לסילוק אשפה באחת הצורות הבאות : 1. שרוול לזריקת אשפה + דחסן בחדר האשפה (שגבהו לא יפחת מ-4.5 מ') או 2. עגלות ומכבש.
ג. מתן פתרון למניעת רעש מרחי' הרצל ע"י זיגוג כפול בפתחים.

20. נגישות לאנשים עם מוגבלויות : התכנון המפורט ייעשה בהתאם לפתרון נגישות לאנשים עם מוגבלויות ע"פ החוק ובהתאם לתב"ע רצ/מק/1/34.
21. חברת אחזקה : תנאי להוצאת היתר הבניה הינו התחייבות היזם, כי עם גמר הבניה תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את השטחים המשותפים במגרש ובמבנה.
22. איחוד וחלוקה : א. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק.
ב. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, מודדים, שמאים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.
23. פסולת בניה : א. פינוי פסולת הבנין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון התשנ"ט, 1998.
ב. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
ג. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכלל דין.
24. שטח ציבורי פתוח : בשטח השצ"פ יותרו גינות, הצבת ריהוט רחוב ומתקני משחק. מתחת לפני הקרקע תותר חניה. במפלס 1- תותר חניה עד 30% משטח השצ"פ בלבד.
25. רישום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.
26. בניה משמרת מים : התכנית כפופה להוראות סעיפים 23.1-23.2 לתמ"א 4/ב/34 וקובעת להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים (אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון : חצץ, חלוקים וכו') מתוך שטח המגרש הכולל, או לחילופין התקנתם של מתקני התדרה בתחום המגרש כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/43.
27. שלבי ביצוע : 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

אמיר בן שחר
אדריכל

מס' רשיון 21664

חתימת עורך התכנית

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעלי הקרקע

9.06.2005
11.09.2006
26.12.2006
14.3.2007
26.7.2007
11.12.2008
19.5.2011

תאריך : 27.01.2002

350/42_9_1_takanon.doc