

18895

5.9.2011

פנימי מרכז
מחוז מרכז
 14. 12. 2011
 נתקבל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/8/52/
שינוי לתכניות מתאר מס' רצ/8/ בתוקף,
רצ/8/42/ בתוקף ו - רצ/1/ בתוקף

תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים
פינוי-בינוי מתחם "דגניה", ראשון לציון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 תכנית מפורטת מס' 17/10/15
 מיום 15.6.08
 תחולת
 152950 - אורך 153200
 132150 - רוחב 132300
 יו"ר הועדה

1. מיקום :

מחוז - מרכז.

נפה - רחובות.

עיר - ראשון לציון.

מיקום - נ.צ. אורך 152950 - 153200

נ.צ. רוחב 132150 - 132300

גוש - 3929.

חלקות - 548, חלק מחלקות 555-557, חלק מחלקה 751, 753,
 757, 762-767, 769-773, 775-778.

כ - 9.937 דונם.

שונים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

מודולוג - תכנון ופיתוח בע"מ.

אדר' דוד שלסקי, מספר רישוי 17881.

סעדיה גאון 24 ת"א, 61206. ת.ד 20682.

טלפון: 03-5619297/9, פקס: 03-5611371.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת רצ/8/ ותכנית
 רצ/8/42/.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל,
 תגברנה הוראות תכנית זו.

א. 13 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח בינוי").

ד. נספח תנועה וחנייה מנחה (להלן: "נספח תנועה וחנייה").

ה. נספח ביוב ומים מנחה (להלן: "נספח תשתיות").

ו. נספח נופי מנחה (להלן: "נספח נופי").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד ממנה.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17/10/15
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15/6/08 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

2. שטח התכנית :

3. בעלי הקרקע :

4. יחס התכנית :

5. עורך התכנית :

6. יחס לתכניות אחרות :

7. מסמכי התכנית :

התחדשות עירונית במתחם "דגניה" בראשל"צ באמצעות:

- א. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים מיוחד.
- ב. קביעת הנחיות להכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים.
- ג. שינוי ברוחב כביש קיים, ושיפור הסדרי התנועה ברחוב.
- ד. הקצאת אזורים לשטחים ציבוריים פתוחים, ושטח למבני ציבור.
- ה. קביעת הוראות חכיוות בניה ליעודי הקרקע כמפורט להלן.
- ו. תוספת יחידות דיור מ- 61 יחידות דיור, ל- 254 יחידות דיור.
- ז. תוספת קומות, מ- 4 על קומת עמודים, או 6 על קומת עמודים, ל- 9 על קומת כניסה וחדרים על הגג ול- 23 על קומת כניסה וחדרים על הגג.
- ח. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה.
9. תכליות ושימושים נוכחיים : א. במתחם 52 יחידות דיור קיימות, במבנים חד ודו-קומתיים.
- ב. יעוד כל מגרשי המגורים הינו מגורים ג', עפ"י תכנית רצ/1/8, וחלות עליהם הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 ג'.
10. תכליות ושימושים מוצעים : א. אזור מגורים מיוחד
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם אדום הינו אזור מגורים מיוחד, שבו יחולו ההוראות הבאות:
- (1) ישמש לבניה רוויה. ק.ק/ע + 9/23 ק' + ח. ג.ד. גג.
- (2) מבנה בגובה 9 קומות ייבנה כ"מבנה גבוה" ויש לשלב בו קומת כניסה מבונה חלקית בשטח כ - 30% מתכסית הבניין, וביתר השטח 2 יחידות דיור נוספות, והכול בכפוף לתנאי התקנות.
- (3) מבנה בגובה 23 קומות ייבנה כ"רב קומות" ויש לשלב בו קומת כניסה מבונה חלקית בשטח כ - 30% מתכסית הבניין.
- (4) מספר יחידות הדיור: כמפורט בטבלה שלהלן. תוספת יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (5) שטח יחידות דיור ממוצעת יהיה 100 מ"ר (עיקרי).
- (6) תכסית קומות מרתף תשמש לחניה, לחדרים טכניים ומחסנים דירתיים עפ"י רצ/מקו/1/25, ותהיה עד 80% משטח המגרש או יובטח פתרון ניקוז אחר באישור הועדה המקומית.

- (7) מרווחי צד: כמפורט בתשריט.
- (8) גובה מפלס כניסה 0.00 לא יעלה על 1.2 מ' מפני מדרכה בכניסה לבנין, אלא אם כן נקבע אחרת בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.
- (9) תותר הקמת חדר על הגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יחידות דיור בקומת הגג במסגרת זכויות הבניה המותרות. חדרים על הגג לא ייחשבו כקומה נוספת, בהתאם להוראת תכנית רצ/1/1/1 על תיקוניה.
- (10) בדרך הגישה המשותפת לחנייה במגרשים 107 ו- 108 תחול זיקת הנאה החדית לצורך הגישה לחניה, כמסומן בתשריט.

ב. שטח למבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הינו שטח למבני ציבור, ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר רצ/1/1/1, רצ/1/1/1 ג' לגבי שטחים למבני ציבור. בשטח השב"צ יבנה מבנה רב תכליתי כדוגמת: גני ילדים, מועדוניות, בתי כנסת, ומרפאות, ויתר השימושים הקבועים בחוק.

ג. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משמש כשטח ציבורי פתוח. בשטח זה יותרו גינות, מתקני משחק וריהוט רחוב בלבד. תותר חניה תחת השטח הציבורי הפתוח, עד 80% משטחו, ובתנאי שלא יפגעו ככל האפשר עצים המסומנים לשימור. שטחי החניה ייועדו לחניה ציבורית או שיוחכרו ע"י הרשות המקומית לבעלי הזכויות במגרשים הרלוונטיים לצורך חניה, בכפוף לכל דין. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים ו/או חדרי טרנספורמטור בשטח ציבורי פתוח. תותר העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות. באחריות היזם המפתח לבצע מטעמו ועל חשבונו את עבודות האיטום וההגנה הנדרשים של קרקעית השטח הציבורי הפתוח – גג מרתפי החניה, בהתאם לתכנית איטום וניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית. כל הוצאות תחזוקת השטח הציבורי הפתוח ואיטומו לאורך זמן יחולו על היזם המפתח ו/או על חברת האחזקה מטעמו. תינתן זיקת הנאה למעבר רכב, תשתיות והולכי רגל בין השצ"פ (מגרש 102) ומגרשים 101 ו- 106. בשלב הבקשה להיתר בנייה תוגש תכנית פיתוח שבה תעוגן זיקת הנאה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית פיתוח וגינות לכל תחום השטח הציבורי הפתוח על רקע מפה מצבית טופוגרפית בקנ"מ 1:250 – לאישור אשר תתייחס, בין היתר, לנקודות הבאות:

- (1) לפני ביצוע עבודה כל שהיא יסומנו, באחריות היזם המפתח, כל העצים המיועדים לשימור בליווי ופיקוח אדריכל נוף ויצוינו בתכנית הפיתוח כעצים לשימור – עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

- (2) השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ויבוצע כך שיהיה במפלס עד ± 0.5 -/ הרח' הגובל בו.
- (3) גג מרתף החניה יהיה נמוך ב-1.0 מ' לפחות ממפלס הקרקע הסופי של השטח הציבורי הפתוח ויחופה בקרקע.
- (4) יינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון ופתחי מילוט, כך שישתלבו בפיתוח השטח הציבורי הפתוח ולא יגרמו מטריד למשתמשים בו.
- (5) בשטח הציבורי הפתוח יינטעו עצים ביחס של כ- 25 עצים לדונם.
- (6) שיעור גינון מזערי יהיה 30%.
- (7) 30% מהעצים שיינטעו יהיו על גבי קרקע טבעית. היתר יינטעו במצע מנותק על גבי החניון.

11. הוראות בניה :

א. טבלת זכויות בניה מצב קיים:

השטח	מרווחים (מ')			מס' יחידות ריוח מרבי לדונם	% בניה מרבי		מס' קומות	שטח (מ"ר)	מס' מנרש	יחידים קיימים
	אחורי	צדדי	קדמי		לבנין	לקומה				
	5.0	4.0	לפי תשריט	8	137.5	34.4	4 + נ	0.526	753	מגורים
								0.403	764/1	
								0.525	765/1	
								0.560	766/1	
	6.0	6.0	לפי תשריט	16	155	25.8	6 + נ	1.278	767/1	
	5.0	4.0	לפי תשריט	8	137.5	34.4	4 + נ	0.494	769	מבני ציבור
								0.479	770	
								0.495	771	
								0.480	772	
								0.498	773	
								0.488	776	
								0.392	548/1	
	5.0	3.0	לפי תשריט	--	100%	50%	2	0.759	762	מבני ציבור
								0.791	777	

ב. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

מחוזות צד	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)	מס קומות	כמות חידות דיר	שטח המגרש נטו (דונם)	מס' מגרש	יעד מוצע
	מתוח	מעל הקרקע						
מסומן בתשריט לגבי מרתפים תת-קרקעיים - 0.00 לכל צד.	4,250	2,550	8,500	ק.ק./ק.ע. + 23 + גג/ד.גג	85	1.341	101	מגורים
	4,250	2,550	8,500	ק.ק./ק.ע. + 23 + גג/ד.גג	85	1.380	106	מיוחד
	1,400	840	2,800	ק.ק./ק.ע./ד.גג + 9 + ח.גג	28	0.890	107	
	1,400	840	2,800	ק.ק./ק.ע./ד.גג + 9 + ח.גג	28	0.893	108	
	2,100	840	2,800	ק.ק./ק.ע./ד.גג + 9 + ח.גג	28	0.879	109	
	12,700	7,340	25,400	--	254	5.383	סה"כ:	
				2	--	0.460	105	מבני ציבור

הערות/הבהרות לטבלה:

- (1) שטח עיקרי ממוצע ליחידות דיר : 100 מ"ר.
- (2) שטח עיקרי למבנה ציבור, לפי 160% משטח המגרש (4 X 40%).
- (3) שטח שרות למבנה ציבור, לפי 80% משטח המגרש (4 X 20%).
- (4) שטחי המגרשים מדודים גרפית במחשב.
- (5) ק.ק. - קומת קרקע.
- (6) ק.ע. - קומת כניסה מבונה חלקית, כמפורט.
- (7) ח.ע.ג. - חדדים על הגג.
- (8) תותרנה עד 3 קומות חניה תת-קרקעיות.
- (9) גובה המבנים (כולל אנטנות) לא יעלה על 140 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות) בהתאם לאישור מהעב"ט.

12.

תנאים למתן היתר,
אישור אכלוס
ומתן תוקף :

א.

תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, המבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. כמו כן, יקבעו בתכנית מתקני תברואה ותשתיות ראשיות. ניתן יהיה לקבל היתר בניה על סמך תכנית פיתוח חלקית שתוגזר מהתכנית הכללית, בהתאם לשלבויות הפרויקט. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה להוראות סעיפים 19, 22 ו- 23 שלהלן.

ב.

תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי לביצוע וטיפול בניינים לאישור אדריכל העיר.

- ג. תנאי למתן היתר בניה-
הגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התכנית ואישורו
ע"י הועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה-
תאום עם מנהל התעופה האזרחית לקבלת הנחיות להקמת
עגורנים ולהתקנות סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה,
לאזור מגורים מיוחד בלבד.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-
הגשת תכנית ארגון העבודה בתחום התכנית, הכוללת
פרוט שטחי פינוי, הריסה, אכלוס וכיוצ"ב, על מנת
להבטיח תנאי חיים תקינים באתר, נגישות אליו ותפקוד
מערכות התשתית בזמן הביצוע.
- ו. תנאי להיתר בנייה במגרש 101 הריסת גן הילדים במגרש
103 ובנייתו מחדש על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו
בהתאם להסכם שייחתם בינו ובין עיריית ראשון לציון גן
הילדים החדש ייבנה עפ"י הגודל והסטנדרטים המקובלים
בעירייה במקום שיקבע ע"י עיריית ראשון לציון.
- ז. תנאי למתן היתר בניה – אישור תכנית נוספת הכוללת
הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה
או מי מטעמו לתכנון מתקן הסרנספורמציה.
- ט. לא יינתן היתר בניה ליותר מ – 63 יחידות דיור עד לפינוי
כביש הגישה לרח' הגדוד העברי.
- י. היתר בניה ל – 70 יחידות הדיור האחרונות במתחם מותנה
בהסדרת רח' הגדוד העברי כולל חניות ציבוריות עפ"י
תכנית באישור משרד התחבורה.
- יא. התכניות והתאומים הנדרשים בסעיף זה יערכו ע"י
היזם/קבלן ועל חשבוננו.
- יב. תנאי למתן אישור אכלוס למגרש 101 ו/או 106 (האחרון
מבניהם) יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית של החנייה
התת קרקעית מתואמת עם התשתיות הקיימות והחדשות.
תכנית זו תכלול פתרונות לניקוז מי נגר עילי באישור אגף
התשתיות בעירייה. ביצוע ותיאום התשתיות יחול על
בעל ההיתר, כפוף למתן התחייבות. מפלס החניון התת-
קרקעי יהיה מונמך מתחת לזכות הדרך לצורך מעבר
תשתיות ב – 2.0 מ'. עומס גג החנייה מתחת לזכות הדרך
יתוכנן בעומסים קונסטרוקטיביים כתכנון גשר.
- יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חתימה על הסכם חכירה עם
העירייה בדבר בניית חלק מהחניון התת קרקעי מתחת
לתחום הדרך.
- טו. תנאי להיתר בנייה: חתימת הסכם חכירה מול עיריית
ראשון לציון לשימוש בשטחים הציבוריים לעניין תשתיות
וחנייה.
- טז. תנאי להיתר בנייה: קטע הכביש מול מגרש המיועד
לבנייה יורחב מיד עם תחילת הבנייה באותו מגרש.

13. הוראות אדריכליות : א. תכסית:
- לפחות 30% משטח כל מגרש יוותר מגונן על גג החניון, ללא בנייה מעל או סלילה כלשהי. לגינון על גג יש להשאיר בית גידול בגובה מזערי של 2.0 מ', באישור אדריכל גנים ונוף של העיר.
- ב. מערכות סולריות:
- יהוו חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמדו למישור בגג המשופע. הדוודים יוצבו בתוך המבנים. שילוב המערכות יהיה באישור אדריכל העיר.
- ג. צנרת במבנים:
- 1) כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מיס, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- 2) תיאסר העברת צנרת חיצונית (כולל צנרת ניקוז השייכת למזגנים).
- ד. אנטנות טלוויזיה ולווין:
- לכל בניין תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד, ויוכנו חיבורים מתאימים לרשתות הכבלים והלווין.
- ה. מסתורי כביסה:
- יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור הועדה המקומית.
- ו. מיזוג אוויר:
- המזגנים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות. המזגנים יסופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר התקנת מזגני חלון. בשלב הגשת תכנית להיתר הבנייה יש להגיש תכנית אקוסטית הכוללת התייחסות להשפעת מערכות מיזוג אוויר ליצירת אקלים אקוסטי הן בבניינים בהם הן תותקנה והן בבניינים הסמוכים. תכניות ההגשה תכלולנה גם חזיתות של הבניינים הסמוכים, על מנת לבדוק את השפעות הרעש על הבניינים הסמוכים. יועץ אקוסטי ילווה את הפרויקט ויחתום על תצהיר, שהבנייה בוצעה בהתאם לדרישות תקנות אלו. שילוב המתקנים יהיה באישור היחידה הסביבתית של עיריית ראשל"צ.
- ז. ממ"דים:
- ייבנו על פי הנחיות פיקוד העורף שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר. חלונות הפונים לחוץ יכללו כנף פלדה נגד רסיסים הנגרדת אל תוך כיס פנימי בקיר החוץ.

- ח. תריסים:
 ייאסר שימוש בתריסי פלסטיק, למעט בתריסי גלילה.
- ט. שילוב תשתיות:
 מערכות התשתית – גז, ביוב, מים, חשמל, טלוויזיה ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, יהיו תח קרקעיות או שיוסותרו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבניין.
- י. חיפוי הבניינים:
 חיפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד לאורך שנים. סוג החומר והגוון יקבעו באישור אדריכל העיר.
- יא. מרפסות:
 יבוצעו עם מעקות שקופים הפתוחים לנוף.
- יב. גגות:
 גגות המבנים יהיו שטוחים, עם תגמיר קשיח לדריכה, ומעקות עפ"י תקן.
14. נספח בינוי :
 נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי בנין, מס' הקומות המרבי, מס' הדירות ומפלסי 0.00 (אשר לגביהם תותר גמישות של עד חצי מ' כלפי מעלה או מטה).
15. הוראות פיתוח :
 א. מתקני אצירת אשפה – בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
 ב. המדרכה המערבית ברח' דגניה תהיה פנויה להולכי רגל ללא כל מכשול. לפיכך, לא תותר בה הצבת עמודי תאורה, ריהוט רחוב וגינון.
 המדרכה המזרחית ברח' דגניה תהיה פנויה להולכי רגל ברוחב רצוף של 1.80 מ'. בתחום זה לא תותר הצבת עמודי תאורה, ריהוט רחוב וגינון.
- ג. חיבור מערכות תשתית:
 חיבור מערכות מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה, טל"כ, דלק, גז וכיוצ"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיה תת-קרקעי.
- ד. גינון במגרשי מגורים:
 השטח המיועד לגינון בכל מגרש לא יפחת מ – 30% משטח המגרש.
 יינטעו עצים ושיחים חסכוניים במים בהתאם לתכנית פיתוח אשר תאושר ע"י אדריכל העיר, או בהתאם לנספח פיתוח שיוכן ויאושר ע"י הועדה המקומית.
 לאורך רחוב דגניה, בקטע שממזרח למערב, יינטעו באחריות בעל ההיתר עצים בוגרים במרווחים של 8 מ', עלפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
 רחבות כיבוי אש במגרשים הפרטיים יהיו מרוצפות ותבוצענה באבנים משתלבות.

יש למנוע מעבר רכב שאינו רכב כיבוי ע"י מחסומי רכב נשלפים.

ה. ריהוט גן:

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

ו. שיפועים ומשטחי השהיית מי נגר:

מי הנגר העילי יסופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית הנגר, כגון: חיבור מרכזי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתרי בניה – באישור הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. משטחי ההשהיה יהיו מחופים ויינטעו בשיחים ועצים. חזית השטח הציבורי הפתוח לרחוב דגניה תישמר כשטח חלחול של כ – 20% משטח השטח הציבורי הפתוח, ותשמע לנטיעת עצים, מדשאה וצמחי כיסוי נמוכים.

ז. תכנית הפיתוח תאושר ע"י יועץ נגישות לנכים.

ח. המדרכות והמיסעה יהיו מרוצפים באבן משתלבת ו/או עפ"י תכנית פיתוח.

ט. האלמנטים הנלווים לבניינים, כגון: גדרות, קירות תומכים, יהיו מאותם חומרים ותגמירים כמו הבניינים, או כל פתרון אחר על פי תכנית פתוח למתחם.

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

יא. העתקת תשתיות קיימות או ביטולן תבוצע ע"י ועל חשבון בעלי ההיתר.

יב. תותר בניית קירות תומכים/קירות ישיבה, אשר גובהם לא יעלה על 60 ס"מ מראש הקיר ועד גובה קרקע תחתונה.

יג. ההפרדה בין מגרשי המגורים למדרכה תבוצע ע"י קירות בגובה 50 ס"מ ושימוש בצמחיה להגדרת אזור הכניסה עפ"י נספח הנוף המצורף, או בהתאם לנספח פיתוח שיוכן ויאושר ע"י הוועדה המקומית.

יד. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו על ידי ועל חשבון בעלי ההיתר.

16. חניה :

יתרו עד 3 קומות מרתפי חניה תת-קרקעיים בתחום המגרשים. תתאפשר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח, כפי שמוגדר בסעיף 10 ג' לעיל. תותר חנייה מתחת לדוכים קיימות כמסומן בנספח התחבורה.

מתחת לשטח הציבורי הפתוח יוקצו לפחות 8 מקומות חניה לציבור, ולא תותר חסימתם ו/או הקצאתם ליחידות הדיור המתוכננות במתחם. דאה פרוט לעיל בסעיף 10 ג'. כל החניות תהיינה תת-קרקעיות.

מספר החניות יהיה לפי תקן 1:1.5, ועפ"י נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.
 גג החניון יתחבר למפלס רח' צבי פרנק בתחום שצ"פ 102.
 תתאפשר גישה להולכי רגל ולמוגבלים בין רח' צבי פרנק לשצ"פ 102 ולמגרש 106, כמו כן יש לאפשר ערוגות לנטיעה על גבי גג החניון עפ"י נספח הנוף המצורף.
 הכניסות לחניונים ירוצפו באופן דומה למדרכות תוך שינוי דוגמא ו/או צבע על מנת שישמרו רצף תנועת הולכי הרגל מחד ובטיחותם מאידך.

17. הוראות לגבי תשתיות : א. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקח ותיעול בתחום מגרשים פרטיים בגבול המגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.

ב. חדרי טרנספורמטור ישולבו בתחום המגרשים, במבנים או בחניונים, באישור כל הגורמים המוסמכים, ותוך אבטחת גישה חופשית לחברת החשמל.
 הקמת תחנת שנאים לא תגרום להיווצרות שדות מגנטיים בשטחים המיועדים להמצאות קבועה של אנשים ברמות מעל 10 מיליגאוס, או בהתאם להנחיית המשרד לאיכות הסביבה, המחמיר מביניהם.

ג. צוברי גז לצורך שימוש פרטי ימוקמו אך ורק בתוך מגרשי מגורים.

ד. מתקנים הנדסיים, מעבר לקבוע לעיל, ימוקמו בתיאום ובהסכמת הרשויות המוסמכות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

18. תברואה ואיכות סביבה : א. איסוף אשפה ברב קומות יתבסס על דחסן אינטגראלי, הפועל באופן אוטומטי אשר יוצב בחדר האשפה הנמצא בקומת העמודים.

בבנייני 9 קומות איסוף האשפה הביתית יתבצע באמצעות עגלות אשפה בעלות נפח של 360 ל'. כמו כן יתוכנן שטח בחדרי אשפה להצבת עגלות אשפה למטרת מחזור.

ב. בבניינים מעל 15 קומות ו/או מעל 45 יחידות הדיור - השלכת פסולת תתבצע באמצעות הפירים הנמצאים בחדרים מיוחדים בסמוך לחדרי מדרגות.

ג. הספקת הכלים ואחזקתם תתבצע ע"י בעלי ההיתר ו/או ע"י חברת הניהול והאחזקה, באחריותם ועל חשבונם, בתאום עם אגף איכות הסביבה.

ד. הריסת מבנים, פינוי הפסולת והובלת הפסולת לאתר הפסולת ע"י ועל חשבון היזם. פסולת בניה ועפר ישונעו לאתר פסולת מוצקה המאושר ע"י עיריית ראש"צ עח"ש בעל ההיתר. פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי.

19. איחוד וחלוקה : א. השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו, ואשר תכלול: הקצאה, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פינויים להלן.

רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.

ב. כל הוצאת עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י חלקם היחסי לפי סעיף 69(12) לחוק.

ג. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

20. הנחיות בטיחות : א. לכל בניין מגורים גבוה ורב קומות יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 14x8 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד, או פיתרון אחר באישור מכבי אש.

ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

ג. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות.

ד. ברחבות כיבוי אש יש לתכנן עמודי חסימה.

ה. בנין רב קומות:

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

(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 ספרינקלרים.

1. מגדלי מגורים (בנין רב-קומות מעל 42 מ'):

(1) תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדלים, כולל הדירות.

(2) תותקן מערכת "על-לחץ" בחלל המדרגות המשרתים את קומות המגדלים.

(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 ספרינקלרים.

6) תותקן מערכת תקשורת כבאים עם נקודת התחברות בכל מפלס חדרי המדרגות ובלובי מעליות.

והכול - לפי החקיקה התקפה במועד מתן היתר הבניה.

21. חברת ניהול ואחזקה : א.

למבנים במגרשים 101 ו - 106 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 בנין 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 בתקנון 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.

22. 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 היזם ובמימונו.

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

ג. תנאי למתן היתרי בניה בכל מתחם הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, לרבות פינוי השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, ושטח למבני ציבור, ודרכים והבטחת ביצועם בפועל.

23. הריסת מבנים : מבנים המיועדים לפינוי יהרסו על ידי בעלי ההיתר על חשבונם כתנאי להוצאת היתרי בנייה על השטחים המפונים.

24. הפרשות : כל השטחים המיועדים לציבור יירשמו ע"ש עיריית ראשון-לציון.

25. הטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע הוראות לעניין הפחתות או פטורים מהיטל השבחה לתוספת השלישית לשכונת שיקום ו/או לשכונות התחדשות עירונית, עפ"י החלטות הועדה המקומית.

26. שלבי ביצוע :


התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות חכיוות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לעניין זה "התחלת ביצוע" (בכל מגרש ומגרש) משמעו הוצאת היתר לבניין במגרש, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש, ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת המרתף.

27. כתב שיפוי :

על היזם להמציא לעירייה ולוועדה המקומית כתב שיפוי במקרים של תביעות לפי סעיף 197 בגין תכנית זו.

28. חתימות ואישורים :

א. עורך התכנית :


מחלקת תכנון ובינוי
העיר תל אביב

ב. ועדה מקומית :

ג. בעלי הקרקע :
