

1. **כללי:**
- מחוז : המרכז.
- נפה : רחובות.
- מקום : ראשון לציון.
- גושים וחלקות : גוש: 3946 – חלקה 14, חלקה 19 (חלק)
- שטח התכנית : 165.712
- קנה מידה : 1:1250, 1:2500
- בעלים : פרטיים, עירייה.
- היוזם : הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ . רח' הכרמל 20 ראשון לציון
טל' 03-9547365 פקס' 03-9547573
- המתכנן : טומס מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדר' י. כנורי.
רח' נחום 18 ת"א . טל': 03-5465160 'פקס': 03-5442653
2. **שם התכנית ותחולתה:**
- תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/61, שינוי לתכנית מס' רצ/1, רצ/1/1 ג', רצ/11/1 ותחול על השטח התחום בקו כחול.
3. **יחס לתכניות אחרות:**
- במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו השטח, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.
4. **מסמכי התכנית:**
1. תשריט , קנ"מ 1:2500
 2. תקנון – 14 עמודים
 3. נספח בינוי מנחה , קנ"מ 1:1250
 4. נספח תחבורתי – גליונות מס' 9519/5, 9519/6, קנ"מ: 1:1,250, 1:500
 5. נספח ביוב ותיעול מנחה , קנ"מ 1:1250.
5. **מטרות התכנית:**
1. שינוי ייעוד של אזור מגורים ד', אזור מגורים ג', ש.צ.פ. ואזור חקלאי ל: אזור מגורים ג' מיוחד, מבני ציבור, שטח משולב לש.צ.פ. מעל מסילת ברזל מקורה, ש.צ.פ. ודרכים.
 2. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
 3. קביעת זכויות בניה ל- 336 יח"ד בשלושה מגדלים של 29 ק' מגורים כ"א .
 4. קביעת הנחיות לאתר העתיקות.
 5. קביעת הנחיות למגרש ש.צ.פ. - אתר "הגת".
 6. קביעת הנחיות תחבורתיות.
 7. קביעת הנחיות לפרוזדור הנדסי לקוי דלק .

8. הקלות ברצועה לתכנון המסילה והקלות בקוי בנין
- א. צמצום הרצועה לתכנון המסילה בשטח למבני ציבור ל- 65 מ' מהציר .
- ב. צמצום הרצועה לתכנון המסילה באזור מגורים ג' מיוחד, ל- 72 מ' (קצה מגרש מס' 3) לחניה תת קרקעית ו- 105 מ' למבנים .
- ג. הקלה לקו בנין 60 מ' מציר דרך מהירה מס' 4 לש.צ.פ עם חניות ציבוריות (35 מ' מקצה רצועת הדרך) .
9. הוספת דרכים ו/או הרחבת דרכים קיימות.
10. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה, בסמכות ועדה המקומית .

6. אזור מגורים ג' מיוחד:

- התכליות המותרות הינן: שלושה מבני מגורים (עד 29 קומות מגורים לבניין) סה"כ 336 יח"ד.
- 6.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.
- 6.2 שטח מגרש מינימלי ל- 112 יח"ד יהיה 5.0 דונם.
- 6.3 תותר בניית מרתפים בקו בניין 0- בין מגרשי המגורים .
- תקרת המרתף העליון תונמך במידה הנדרשת ולא פחות מ – 1 מ' מפני הקרקע הסופיים, על מנת לאפשר פיתוח, גינון והעברת תשתיות.
- תכנון הגינון מעל המרתף יכלול ניקוזים , רשתות – השקיה ואיטום עפ"י הנחיות אדר' הנוף העירוני.
- השימושים המותרים במרתפים יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים. במידה ותקן החניה הושלם, יותרו במרתפים בנוסף - מחסנים לדיירים 6 מ"ר מקס' ליח"ד. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור, בתנאים הקבועים בתוכנית רצ / 1 / 1 / 25 .
- תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש. 20% הנותרים יאפשרו חילחול הנגר העילי .
- 6.4 בכל אחד ממגרשי המגורים לפחות 30% משטח המגרש יועדו לגינון .
- 6.5 בכל מגרש ומגרש תותר בנייה של מבנה אחד. גמר החזיתות והשפה הארכיטקטונית תהיה זהה בשלושת המבנים ובאישור אדר' העיר.
- 6.6 מס' יח"ד בכל מגרש לא יעלה על 112 יח"ד. שינוי במספר יח"ד יחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית .
- 6.7 16% מסה"כ היחידות בכל בניין ובניין יהיו דירות קטנות בשטח מכסימלי של 80 מ"ר עיקרי.
- 6.8 שטח עיקרי לדירה ממוצעת יהיה 100 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים בכל מגרש ומגרש יהיה מכפלה של 100 מ"ר במספר יח"ד המותרות.
- 6.9 לא תותרנה דירות צמודות קרקע.

6.10 גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח ועמיד ובאישור אדר' העיר – לא יותר גמר טיח.

6.11 תחנת שנאים (באם תידרש) תמוקם עפ"י הנחיות חברת החשמל – בתיאום ואישור המוסדות המוסמכים והוועדה המקומית. המיקום יהיה מרוחק ברדיוס של לפחות 2 מ' מאזור המיועד לנוכחות אנשים באופן קבוע.

6.12 פתרונות אדריכליים למתקנים הנדסיים שונים כגון: מזגנים, מסתורי כביסה וכד' יופיעו במסמכי הבקשה להיתר.

6.13 תקן החניה יהיה 1.5 מכוניות לכל יח"ד עד 120 מ"ר ו-2 מקומות ליח"ד מעל 120 מ"ר. תקן זה הינו תקן מכסימום. כל החניה תהיה תת-קרקעית.

6.14 תותר קומת לובי גבוהה ובה תכליות כגון: חדרי כושר, חדרי חוגים וכד', אשר יחושבו כשטחי שירות, ויהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניין.

6.15 גובה הבניינים לא יעלה על 110 מעל פני השטח (כולל אנטנות) ו-164 + מ' מעל פני הים (כולל אנטנות).

6.16 זיקות הנאה:

- תירשמנה זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי-רכב במגרשים.
- תירשמנה זיקות הנאה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים בין שלושת המגרשים.
- תירשמנה זיקות הנאה הדדיות לרכב לשימוש במרתפי החניה (במידה והמרתפים ייחברו ביניהם).

6.17 הנחיות סביבתית:

א. מיגון אקוסטי סביבתי:

המיגון האקוסטי יוקם במטרה להפחית את מפלסי הרעש בשטחים הפתוחים ובחצרות סביב הקולטים ו/או בקומות הקרקע בלבד. המיגון האקוסטי יבנה מסוללות עפר/קירות/משולב, אשר ימוקם בגבול המגרש. הגובה ופרטי המיגון יקבעו לעת התכנון המפורט של הפרויקט, בשלב היתרי הבניה.

ב. מיגון אקוסטי דירתי:

יותקן בפתחי מעטפת חזיתות המבנים אשר תפנה אל עבר הכבישים כביש מס' 4 ושד' ההסתדרות (לכוון מערב וצפון).

מטרת מיגון זה להנחית את מפלסי הרעש בתוך דירות המגורים הגבוהות. המיגון האקוסטי הדירתי יכלול זיגוג חלונות בעלי איכות הנחתה של כ- 30 dB, (למשל: חלון אלומיניום צירי עם זכוכית 3 מ"מ + אוויר 9 מ"מ + זכוכית 3 מ"מ או ש"ע). בקומות בהן יידרש ביצוע מיגון אקוסטי דירתי, רמת הרעש בתוך הדירה לא תעלה מעל 40 דציבל.

הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים וריבוי הצללות אקוסטיות (בנייה בנסיגה, מעקות אטומות במרפסות, הפניית מרפסות בולטות, מיקום חדרים רגישים פחות לרעש, שימוש בחומרי בליעה וכיו"ב). אמצעים שכאלה יפורטו לעת הכנת היתרי הבנייה והם יוצגו לאישור והערות היחידה לאיכ"ס בעירייה.

ג. זיהום אוויר:

- בחניונים הת"ק יותקנו מערכות אוורור מאולץ עם פיקוד המבוססת על גלאי CO.
- פתחי האוורור של החניונים ימוקמו במקומות לא רגישים – רחוק מריכוזי אדם.
- מתקני אנרגיה שיופעלו באמצעות שריפת דלק בפרויקט, יבנו כך שלא יגרמו לזיהום אוויר.

ד. טיפול בפסולת מוצקה:

- בכל מגדל מגורים יבנה פיר מרכזי לאיסוף האשפה, שיתחבר לדחסן המוצב במפלס קומת העמודים ומופעל באופן אוטומטי.
- נפח הדחסן יחושב לפי כמות הפסולת הצפויה בכל מגדל מגורים.
- מספר הדחסנים ומיקומם יקבע סופית בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעירייה, לעת הוצאת היתרי הבנייה.
- הפסולת המוצקה שתיווצר במגורים תשונע לאס"פ מוסדר באחריות הרשות המקומית.

6.18 סידורי כבאות:

- א. לכל בניין מגורים רב קומות יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 8X14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.
- ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 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 התקנים הרלוונטים.
- ד. מגדלי מגורים (בנין רב קומות מעל 50 מ')
 1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדל, כולל הדירות.
 2. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המגדל.
 3. איזור 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 מפלסי חדרי המדרגות ובלובי מעליות.

6.19 תוקם חב' אחזקה שתנהל ותתחזק את כל השטחים המשותפים של בניי המגורים לרבות חניונים, מתקנים הנדסיים ותשתיות .

7. שטח למבני / מוסדות ציבור:

השימושים המותרים יהיו: גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, מתקני ביוב, מתקנים להספקת מים .

7.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

7.2 יותר לבנות תכלית אחת או יותר- הכל עפ"י אישור הוועדה המקומית.

7.3 יותר מרתף לחניה/ אחסון/ מתקנים הנדסיים, תוך הצגת אישור אגף תו"ת למערכת התשתית התת קרקעית.

7.4 תקן החניה יהיה עפ"י תקן התקף בעת הגשת היתרי בניה.

7.5 תותר בנית פרגולות בקו בנין 0-

7.6 במידה ומבנה הציבור עתיד להפריע למגורים, יש להנחות המתכנן, לא לפתוח פתחים בקירות הפונים לצד המגורים.

8. שטח משולב לש.צ.פ מעל מסילת ברזל מקורה:

ש.צ.פ מסילת ברזל עפ"י תכנית מפורטת .

9. שטח ציבורי פתוח:

התכליות המותרות הינן עבודות פיתוח, נטיעה ושתילה, שבילים מדרגות, קירות תומכים, מעבר לתשתיות תת-קרקעיות, (כולל קוי דלק וקו השפדן), מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים, מיגונים אקוסטיים עפ"י הצורך, מתקני גן, ריהוט רחוב, אלמנטים אומנותיים.

9.1 באזור הגת (מגרש מס' 6), יותרו: מרכז מבקרים, פרגולה, רהוט רחוב, פיתוח וגידור לטיפוח ושימור האתר ולרווחת המבקרים.

בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח יש לגדר את הגת על מנת למנוע פגיעה .

זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלת הזכויות.

9.2 תרשמה זיקות הנאה, להולכי רגל ורכב, למגרשי המגורים ג' מיוחד ולמבנה הציבור, דרך רצועת הש.צ.פ הצרה, המפרידה בינם לבין רח' שפרינצק.

- 9.3 לאזור השצ"פ (מגרש מס' 8) לא תהיה נגישות ישירה לרכב מדרך מס' 4 ומשד' ההסתדרות.
- 9.4 פרוזדור הנדסי לקווי דלק: מגרש מס' 7 מהווה תחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק.
- א. תחום רוחב רצועת קו הדלק הוא 10 מ' (5 מ' מכל צד של קווי הדלק). בתחום הרצועה זו אין לטעת עצים או לבצע עבודה כל שהיא .
- ב. אין לבנות כל מבנה, סלילת מגרשי חניה או הנחת תשתיות במרחק הקטן יותר מ- 10 מ' מכל צד של הצינור .
- ג. חציית תשתיות תת-קרקעיות תעשה בתאום עם חב' קמ"ד .
- ד. בכבישי הגישה למבנים יידרשו הגנות מיוחדות כולל שרואלי הגנה, חיבורי הגנה קטודית, שילוט וכד' .
- ה. לאורך כל תחום רוחב הרצועה שבתחום התוכנית יש לבצע עבודות הגנה על הצנרת . עבודות ההגנה יבוצעו טרם ביצוע עבודה כלשהי בשטח .
- ו. עבודות ההגנה על הצנרת יהוו תנאי להיתר בניה .
- ז. הגשת בדיקה אקוסטית, לאישור היחידה הסביבתית ראשל"צ לאפשרות הקמתם של מוסדות חינוך, תוך התייחסות למיקומן של חצרות פתוחות ומיקום פתחים בקירות הפונים לצד המגורים ותוך הסתייעות במיגון אקוסטי, במידת הצורך, אשר ייקבע לעת הגשת היתרי בניה .
- ח. לאחר ביצוע ההגנות, בשטח "הירוק" תותר שתילת דשא בלבד, כאשר מערכות ההשקיה – מחוץ לרצועה .
- ט. בתחום הש.צ.פ לאורך כביש מס' 4 תשוריין רצועה ברוחב של 20 מ' להנחת קו ירקון נגב כמסומן בתשריט .
- 10. תחבורה:**
- א. הדרכים תהיינה ציבוריות. זכויות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
- ב. הרחבת הדרך (המחלף) המוצעת תתואם עם מ.ע.צ .
- ג. לעת שינויים במחלף הסמוך, הסדרי התנועה בצומת הרחובות שפרינצק רוטשילד עשויים להשתנות, כולל ביטול פניות קיימות וכד' .
- 11. חניה ציבורית :**
- החניה הציבורית המסומנת בתשריט תהיה עפ"י תוכנית רצ / 1 / 32 / א' שבתוקף.
- 12. תשתיות, מתקנים הנדסיים:**
- כל התשתיות והמתקנים ההנדסיים יהיו תת-קרקעיים.
- 12.1 מיקום חדרי השנאים, חדר בזק וכד' יהיה בתוך המבנים עצמם, או תת קרקעי או בקומת העמודים, הכל בתאום והנחיית המוסדות המוסמכים והוועדה המקומית.

13. נספח בינוי מנחה:

נספח הבינוי המנחה מראה את כוונת המתכנן. הגשת תוכניות בינוי שונה – לוועדה מקומית – העומדת בתנאים ובמגבלות תוכנית זו- לא תהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו.

14. נספח תחבורתי:

הנספח התחבורתי מהווה חלק ממסמכי התכנית. שינויים לא משמעותיים בהסדרי התנועה או שינוי פתרון החניה במגרשים הפרטיים – בעקבות התכנון המפורט – לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו, אולם בכל מקרה לא תותר חניה על קרקעית.

15. נספח ביוב ותיעול:

מערכת הביוב והתיעול תתוכנן על פי דרישות עיריית ראשל"צ. הצנרת, שוחות הבקרה, המכסים ותאי התפיסה יתואמו ויאושרו ע"י עיריית ראשל"צ – מינהל מני"ב. השטח נוקז בגרביטציה לכיוון רח' שפרינצק הקיים, תואמי וחציות צנרת הביוב והתיעול יתואמו עם יתר התשתיות התת-קרקעיות ועם קו הדלק הקיים.

מערכת ביוב:

תוספת כמויות השפכים מחייבת החלפת קטע קו קיים ברח' רוטשילד/הסתדרות וקטע קו קיים ברח' הגליל (ראה נספח) הצנרת תהיה כולה גרביטציונלית.

מערכת התיעול:

ברח' שפרינצק תותקן מערכת תיעול תת-קרקעית. המערכת תחובר לצינורות הקיימים ברח' שפרינצק וברח' הירקון.

16. תנאי להיתר לגמר ולאיכלוס:**16.1 תנאים להיתר:**

- א. הכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית (ראה סעיף מס' 26 להלן)
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י אדריכל עיריית ראשל"צ לכל השטח שמדרום לרח' ההסתדרות אשר תוגש ע"ג מפת מדידה מצבית טופוגרפית ותכלול: בניינים, מפלסי 0.00 + פרטי פיתוח, נטיעות וכד'.
- ג. קבלת הנחיות מנהל התעופה לסימון הנדרש לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.
- ד. תיאום עם חב' קמ"ד לביצוע עבודות ההגנה על צנרת קווי הדלק.
- ה. אישור "החברה הלאומית לדרכים בישראל" (מע"צ) ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה הכוללות את: ניתוק רח' שפרינצק מדרך מס' 42, אישור הרמפה והלולאה להסדרת היציאה צפונה לכביש מס' 4 והכניסה מדרום מדרך מס' 42, ואת הסדרת שד' ההסתדרות מתחת לכביש מס' 4 (במידה ויידרש). אישור משרד התחבורה לתכניות רמזור בצומת המזרחי במחלף ולשינויים ברמזור בצומת בן גוריון – שפרינצק. אישור תכניות לתכנון פיזי (גבהים, ניקוז, תאורה וכד').

- ו. בתוכניות הבקשה להיתר בניה יציבו האמצעים למניעת פגיעה בגת הקיימת – בתאום עם רשות העתיקות.
- ז. התנאים להיתר בניה יכללו הוראות לביצוע פתרונות אקוסטיים.
- ח. תנאי להיתר בניה למבני הציבור הינו – הגשת בדיקה אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית ראשל"צ לאפשרות הקמתם של מוסדות חינוך, תוך התייחסות למיקומם של חצרות פתוחות ומיקום פתחים בקירות הפונים לצד המגורים, תוך הסתייעות במיגון אקוסטי, במידת הצורך, אשר ייקבע לעת הגשת היתרי הבניה.
- ט. הכנת חו"ד בנושא פוטנציאל השפעה אלקטרומגנטית מתחנת השנאים המתוכננת, במידה ותדרש.
- י. בשלב היתר הבניה יוגש מסמך לבחינת השפעות רעש ורעידות ממסילת הברזל. הפתרונות המומלצים יעוגנו במסמכי הבקשה להיתר.
- יא. מגרש מס' 1 נמצא בתחום רדיוס מגן C (ג') מקידוח "סיליקט" ולכן תנאי להיתר בניה במגרש זה הינו אישור תכנית קווי הביוב ע"י משרד הבריאות.
- יב. תנאי להיתר בניה: הכנת מסמך הממליץ על האמצעים התכנוניים הננקטים להבטחת איכות הפתרון למגורים לאוכלוסיית היעד. המסמך יתואם עם הוועדה המקומית ולשכת התכנון ומסקנותיו יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר.
- יג. תנאי למתן היתר הבניה קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח רצועת השצ"פ הגובלת בצד המזרחי של המגרשים ביעוד מגורים.
- טו. תנאי להיתר בניה בתחום השצ"פ מצפון לרח' ההסתדרות – תיאום עם רשות המים.

16.2 תנאים לגמר:

בתום הבנייה וכחלק מתנאי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - לאישור גמר הבנייה, על בעל ההיתר להגיש תצהיר בחתימת מהנדס אחראי לביצוע הבנייה/השלד ויועץ אקוסטי, לפיו הבנייה בוצעה עפ"י ובהתאם לדרישות האקוסטיות שאושרו. ההצהרה תלווה בדו"ח בנייה בהתאם להנחיות מנהל לתכנון הנדסי והיחידה לאיכה"ס.

16.3 תנאים לאיכלוס:

- א. ביצוע כל האמצעים להגנה אקוסטית בפני רעש כמפורט בתוכנית.
- ב. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י סעיף 16.1 ה' לעיל.

16.4 שנה לאחר האיכלוס:

שנה לאחר אכלוס המבנים יבצע יזם התכנית בדיקת רעש בשעות שיא, בהשתתפות נציג היחידה לאיכה"ס. במידה ומפלסי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו לעיל, תתבצע ע"י היזם התאמה לקריטריונים אלה.

17. הפרשות לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על-שם עיריית ראשון-לציון עפ"י סעיף 26 לחוק.

18. עתיקות:

18.1 בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון-לציון".

לפיכך, כל פעולות הפיתוח והבנייה הנכללות בתכנית זו ביחס לשטחים אלו מותנות באישור מראש של רשות העתיקות. ללא אישור כזה, אסורות עבודות כלשהן כמפורט בסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח 1978, ובכלל זה עבודות תשתית.

18.2 מאחר שהשרידים הקדומים מצויים באתר זה ברובם מתחת לכיסוי של חול, יבוצע בכל שטח בו מתוכנן פיתוח, פינוי מבוקר של החול בפיקוח ארכיאולוגי צמוד, ולאחר מכן יקבעו הבדיקות הדרושות על-מנת לעמוד על האופי, העוצמה והפיזור של השרידים הקדומים. בדיקות אלה ייערכו על-ידי מחפרון או מכ"מ חודר קרקע על-פי הוראות רשות העתיקות והנן תנאי להיתר פיתוח בשטחים המוכרזים כשטחי עתיקות.

18.3 במידה וימצאו בשטח שרידים עתיקים המצריכים חפירה, תבוצע חפירה כזו על-פי נהלי רשות העתיקות.

19. רצועה לתכנון המסילה וקו בנין מדרג מס' 4:

אושרו הקלות כדלקמן, כמופיע בתשריט.

א. צמצום הרצועה לתכנון המסילה בשטח למבני ציבור ל- 65 מ' מהציר.

ב. צמצום הרצועה לתכנון המסילה באזור מגורים ג' מיוחד, ל- 72 מ' (קצה מגרש מס' 3)

לחניה תת קרקעית ו- 105 מ' למבנים.

ג. הקלה לקו בנין 60 מ' מציר דרך מהירה מס' 4 לש.צ.פ עם חניות ציבוריות. (35 מ' מקצה רצועת הדרך).

ד. לא יותרו שימושים שאינם תואמים הוראות תמ"א/3 בתחום רצועת קו הבנין מדרג

מס' 4, ולהוראות תמ"א/23 בתחום רצועת קו הבנין ממסילת הברזל.

20. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. שלבי ביצוע:

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

22. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים:

זכויות ומגבלות בניה	יעוד
עפ"י תוכניות מתאר רצ/1/1 ו- רצ/1/1 ג'	מגורים ג'
	מגורים ד' עם חזית מסחרית
	ש.צ.פ
	חקלאי
עפ"י רצ/1/32 א'	חניה ציבורית

23. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בניין עיליים ותת קרקעים	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית ק. קרקע	היקפי בניה מירביים במ"ר				מס' יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד	
			סה"כ עיקה + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה קובעת					מתחת לכניסה קובעת
ק	צ	א									
כמסומן בתשריט	2 ק' מרתף + קומת לובי גבוהה + 29 קומות מגורים + חדרי מכוונת על הגג	20%	23,200	4,500	7,500	11,200 (1)	112	5.564	1	מגורים ג' מיוחד.	
			23,200	4,500	7,500	11,200 (1)	112	5.964	2		
			23,200	4,500	7,500	11,200 (1)	112	5.960	3		
כמסומן בתשריט	4	50%	9,592	1,600	2,664	5,328		3.334	4	מבנה ציבור	
								10.200	5	ש.צ.פ.	
			140	20 מ"ר		120		3.260	6 (גת)		
							1.820	7 (רצועת קוי דלק)			
							56.830	8			
							2.450	9			
							70.330		ש.צ.פ. ומסילה + עתידית דרכים וחניות		
			79,332	15,120	25,164	39,048	336 יח"ד	165,712		סה"כ	

הערות: (1) חושב לפי 100 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.
(2) חושב לפי 40 מ"ר שרות לכל יח"ד.

24. בניה משמרת מים:

יותר לפחות 15 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. בשטחים הציבוריים הפתוחים יש להבטיח ששטחים הקולטים נגר יהיו נמוכים מסביבתם.

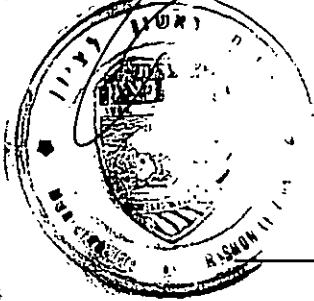
25. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

26. איחוד וחלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית שתערך בהתאם להוראות החוק, התקינה השמאית ועל פי הכלל לפיו אין לערוך שחזור זכויות .

עיריית ראשון-לציון
מינהל חכמים
אגף נכסים
רח' הרצל 20



עיריית ראשון-לציון
מינהל חכמים
אגף נכסים
עיר

הקודה המקומית לתכנון ולבנייה
ראשון-לציון

27. חתימות:

בעלי הקרקע:

היזמים:

טומס מ. לייטרסדורף
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

עורך התכניות:

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדר' י. כנורי