

משרד הפנים
מחוז מרכז
 24.12.2013

עיריית ראשון-לציון
 מינהל הנדסה
 אגף תכנון בניין עיר

15 12 2013

נתקבל
 מספר.....

הועדה לבנין ומגורים
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 תכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/19/22/1
 המהווה שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1/1, ורצ/1/1/1
 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי פרק 1965
 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה רישון-לציון
 תכנית מפורטת מס' 2013/2013
 יצירה מס' 2013/2013
 חיים 15.9.13
 קשב ואש

- 1. מקום:**
- מחוז: המרכז
 - נפה: רחובות
 - עיר: ראשון לציון
 - גוש: 4247
 - חלקה: 24
 - רחוב: יגאל אלון פינת שדי נים.

2. שטח התכנית: 32.366 דונם.

3. גבולות התכנית:

4. בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב טל. 03-7632280
 חברת חלקה 24 בגוש 4247 בע"מ, רח' איתמר בן אבי" 6, דירה 5, ראשל"צ.
 טל. 03-9659457

5. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב, טל. 03-7632280

6. עורך התכנית: אילון אדריכלים, רחוב כינרת 15 בני ברק. טל. 03-5789385
 אדריכל עמירם אילון, רישון 35831.

- 7. התכנית כוללת:**
- א. מסמך זה (להלן "הוראות התכנית") - המכיל 5 עמודים.
 - ב. תשריט התביע ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500 (להלן "נספח תנועה").
 - ד. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי").
 - ה. טבלאות הקצאה ואיזון.

- 8. מטרות התכנית:**
- א. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, על כל תחום התכנית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - ב. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ג', ובסה"כ 136 יחידות דיור. הקצאת שטח לבנין ציבורי, ש.צ.פ. ודרכים.
 - ג. קביעת דרכים חדשות וחיבורן לתוואי המאושר של הדרכים הקיימות.
 - ד. קביעת הוראות בדבר חלוקת השטח למגרשים.
 - ה. קביעת שימושים, תכליות וזכויות הבניה באזורים השונים, תשנה אבות 1965 בניה ובינוי.
 - ו. קביעת הוראות לקווי בנין.
 - ז. קביעת הוראות לחניות וזיקות הנאה באזור מגורים ג'.
- חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הועדה המחוזית לחליטה ביום: 19/12/13 (13) 22/13
 ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

9. תכליות ושימושים: 9.1. **אזור מגורים ג'**
 א. מגורים.

והתכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

29-12-2014
 יאריק

- ב. דרכים ושטחי חניה.
- ג. שטח משותף לכלל דיירי הבניין.
- ד. חצרות פרטיות הצמודות לדירות הקרקע.
- ה. מקלטים ומרחבים מוגנים.
- ו. קומת עמודים בגובה 3 מ' שחלקה ישמש למחסנים.
- ז. מבני עזר בתוך קווי הבניין.
- ח. חדרי מכוונת ומעליות על גג הבניין.
- ט. חדרי שנאים ו/או חדרים טכניים בתחום הבניין.
- י. שטח פתוח הכולל גינון, ספסלי ישיבה, תאורת-גן, מתקני משחקים וכדומה, כמפורט בנספח הבינוי.

9.2 שטח לבנייני ציבור

מבנה ציבורי, כהגדרתו בסעיף 188 לחוק.

9.3 שטח ציבורי פתוח

גינון, ספסלי ישיבה, תאורת רחוב, מתקני משחקים וכדומה, מקלט ציבורי.

10.1 אזור מגורים ג'

א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בשלמות, שבה יסומנו המבנים, החצרות הצמודות לדירות הקרקע, השטח המשותף לדיירי המבנה, החניות במגרש, המדרכות, שטחי הגינון וגדרות המגרש.

ב. גגות בנייני המגורים יהיו גגות רעפים, עם חלקי גג שטוחים. שטח גג הרעפים לא יקטן מ- 40% משטח הקומה שמתחתיו.

ג. קולטי השמש ישולבו בשיפוע גג הרעפים או על פי פתרון אדריכלי אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. דודי השמש יהיו בתוך חלל גג הרעפים בצורה נסתרת או במרפסות השירות של הדירות.

ה. חדר אשפה אחד 3X4 מ' ל- 4 עגלות אשפה של 360 לי ל- 14-16 יחידות, (2 כיווני אוויר, חלון חדר האשפה נמצא בנסיגה של לפחות 1.50 מ' מקו בניין).

ו. חומרי הגמר יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.

ז. מחסנים יתוכננו עפ"י תכנית רצ/מק/ 1/25/1/1, שבתוקף.

10.2 שטח למבני ציבור

א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח שבה יסומנו המבנה הציבורי, המדרכות ושטחי הגינון.

ב. חומרי הגמר יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר. הגוון יהיה בהיר ויותר קטעי צבע בחזיתות באישור מהנדס העיר.

ג. יתוכנן חדר אשפה ל- 2 עגלות.

10.3 הוראות לקווי בניין

א. בהתאם להקלה שניתנה מתמ"א 23, קו בניין מציר מסילת הברזל יהיה 105 מ' ליעוד מגורים ו- 92 מ' לשימושים המותרים בשצ"פ.

ב. בהתאם להקלה שניתנה מתמ"א 3, קו בניין מציר דרך 431 יהיה 105 מ' ליעוד מגורים ו- 92 מ' לשימושים המותרים בשצ"פ.

ג. שאר קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

11. זכויות הבניה:

זכויות הבניה בתכנית תחולנה לפי הטבלה הבאה:

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימל י במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר יחידות דיור למגרש	קווי בניין ק/צ/א	הערות
מגורים ג'	צהוב מותחם בשחור	1500	120 ממוצע לדירה כולל חדר בחלל הגג לכל דירה עליונה. סה"כ במגרשים 2-5 ובמגרש 10 - 1920 מ"ר כל אחד, ובמגרשים 6-9 1680 מ"ר כל אחד.	35 מ"ר ליחיד. סה"כ במגרשים 2-5 ובמגרש 10 - 560 מ"ר כל אחד, במגרשים 6-9 490 מ"ר כל אחד.	50 מ"ר לכל דירת קרקע, מתחת לדירה סה"כ 200 מ"ר למגרש, ועוד שטח לחניה ומחסנים סה"כ 500 מ"ר למגרש.	קומת שרות וחניות תחתונה + קומת קרקע + קומות א', ב', ג', + חדר בחלל הגג + חדרי מכונות ומעלית בקומת הגג.	במגרשים 2-5 ובמגרש 10 - 16 יחידות במגרשים 6-9 - 14 יחידות 9) מגרשים 136 יחיד סה"כ).	לפי התשריט	שטחי השרות כוללים חדר מדרגות משותף, לובי כניסה, לובי קומתי, מחסן לכל דירה בשטח מירבי 5 מ"ר ליחידה, חדר אשפה, גז, עגלות, ממ"ד ושטח הנדרש לפי החוק.
שטח לבנייני ציבור	חום	1000	עד 600 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 200 מ"ר מתחת לקומת הקרקע	2 קומות צמודות + קרקע + קומה ג' חלקית בשטח עד 20% מקומת הקרקע - לשטחי שירות	-	לפי התשריט	מיקום המבנה יקבע עפ"י תכנית בינוי מיוחדת שתאושר ע"י מח' תכנון עיריית ראשלי"צ.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	-	הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות.						
סה"כ בתכנית	-	-	16,920	4,830	4,700	-	136	-	-

12. שטחי ציבור:

מקרקעין הכלולים בתכנית והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ ויירשמו על שם עיריית ראשלי"צ בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכות השימוש והחזקה.

13. פיתוח:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישורה של הועדה המקומית ראשון לציון. התכנית תוגש לכל מתחם בשלמות ותכלול:

1. מערכות התשתית שיכללו: מים, ביוב, תיעול, תברואה, חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים.
2. מערכת כבישים, מדרכות ושבילי אופניים.
3. תאורת רחוב וחדרי שנאים.
4. תכנון סוללה אקוסטית לאורך כביש 431 תוך תאום עם מחלקת איכות הסביבה.
5. תכנית מפלסי הבנייה, החניות, גדרות וקירות תומכים.
6. תכנון גינון וצמחיה.

ב. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה 1:250.

ג. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

ד. ניתן לחלק ביצוע עבודות הפיתוח למתחמים בתחום התכנית בהתאם לקביעת מהנדס העיר.

ה. הפיתוח שבתחום כל מגרש של הבעלים יבוצע על ידי ועל חשבון הבעלים.

1. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

14. איכות הסביבה:

א. מטרדי רעש:

בשלב הגשת תוכניות להיתר בניה, יוגשו חוות דעת סביבתיות בנושאים הבאים, לאישור היחידה הסביבתית של עיריית ראש"צ:

1. יוגשו חישובים של רמות הרעש בחזיתות המבנים הסמוכים לתוואי כביש 431 ומסילת הרכבת העוברת במרכזו או לתוואי המתוכנן של שדרות נים.
 2. למבני מגורים החשופים לרמות רעש העולה מעל 64 דציבל ומבני ציבור- מעל 59 דציבל יוגשו פתרונות להפחתת רמות הרעש.
 3. במקומות בהם לא ניתן להפחית רעש באמצעות מחסומים אקוסטיים, יוכנו ויוגשו תכניות של מיגון דירתי בהתאם לרמות הרעש הצפויות במקום.
 4. פתרונות לטיפול ברעש ורעידות, במידה ויידרשו, יינתנו לכל הבניינים הסמוכים לתוואי הכבישים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ויהוו תנאי מוקדם למתן היתר בניה.
 5. הקמת מחסומים אקוסטיים, במידה ויידרשו, תתחיל במקביל לבניית בית המגורים הראשון או לחילופין יחד עם פיתוח שכונתי בטרם בניית מגורים ו/או מבני ציבור.
 6. הפתרונות האקוסטיים יבוצעו על חשבון היזם.
- ב. מערך לאיסוף ופינוי אשפה – פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון) – התשנ"ט 1998.
- תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפים העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
- תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.
- ג. חדרי שנאים – תנאי לאישור היתר בניה, יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה. בכל מקרה רמות שדות מגנטיים בדירות מגורים הסמוכות לא תעלנה מעל 10 מיליגאוס.
- ד. יש לשמור מרחק מזערי של 20.00 מ' בין בניין כלשהו לבין התיל הקרוב ביותר של קו מתח-עליון.

15. הסדרי תנועה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה ורימזור בצומת רבי משה בן נחמן/ רבי יהודה הנשיא וכן אישור הסדר תנועה בצומת הגישה לשכונה החדשה עם רחוב רבי משה בן נחמן. תנאי לקבלת טופס 4 (היתר איכלוס) יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה הללו.

16. חניה:

א. החניות באזור מגורים ג' יהיו בתחום המגרש, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי חישוב של 1.66 (חניה ושני שלישי) לכל יחידת דיור.

ב. לא תורשה הקמת גדרות בין המגרשים במקומות שיפריעו למעבר כלי רכב לצורכי שירות או לחניה כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה.

17. זיקת-הנאה:

א. השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל, ישמש למעבר של דיירי הבניינים הנסמכים על הגישה הרלוונטית כמסומן בתשריט, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

ב. השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר הציבור, ישמש למעבר הולכי רגל, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

18. נגישות:

נגישות לאנשים עם מוגבלויות – עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/34 ובהתאם לחוק.

19. שירותי כבאות:

- א. לכל בניין מגורים גבוה או רב קומות כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, יתוכננו 2 רחבות הערכות לכלי כבאות והצלה במידה 8X14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה וייעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.
- ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
- ג. דרך הגישה לרכב כבאות תהיה ישרה, ברוחב של 5 מ' לפחות, בשיפוע של פחות מ- 6%, ונקיה מחסימות (כגון עמודי מחסום, אבני שפה וכיו"ב).
- ד. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת-קרקעי לשימוש מבני המגורים ושטחי המסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיות.

20. יחס לתכנית המתאר:

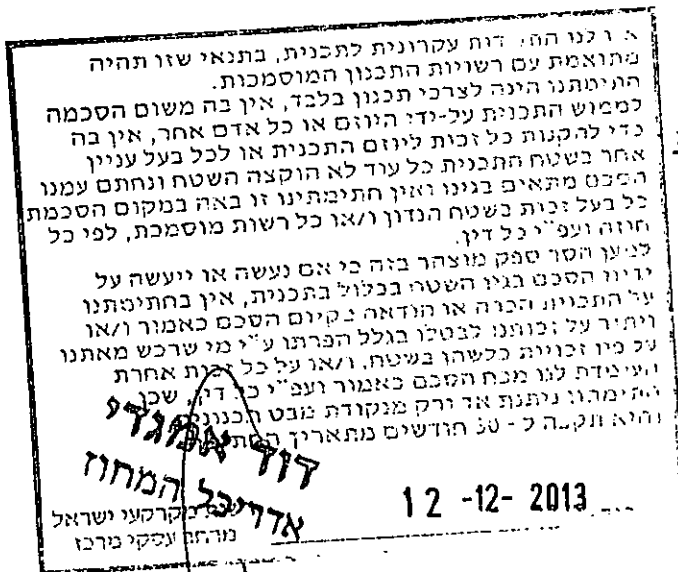
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר רצ/1/1 ורצ/1/1/ג בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

22. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה הסופי.

23. חתימות לתקנון תכנית רצ / 19/22/1:**בעל הקרקע:****יוזם התכנית:****עורך ומגיש התכנית:****הועדה המקומית:****הועדה המחוזית:**