

33
25

17-08-1989

4001706

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

שינוי תוכנית מתאר מס' רצ/1/45

לתוכנית בנין עיר רצ/165/א'

ולתוכנית מתאר רצ/1/1 על כל תיקוניה, ור'צ/2000 (שבהפקדה)

תוקף התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון	
תכנית מפורצת מס' 45/1/37	נדונח
ישנה חשיבות מיוחדת: 9.5.70	
החלט	
מזכיר הועדה	יושב ראש

נבדקו תוכנית לבניה ראשון לציון
 והוציאה הועדה המקומית לבניה ראשון לציון
 תאריך: _____

1707 1989
 (להפקדה)
 עכרון: טפס' 1989
 (להפקדה)

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' רצ/1/45	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 9.5.70 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

שינוי תוכנית מתאר מס' רצ/1/45

שינוי לתוכנית בנין עיר רצ/165/א'

ולתוכנית מתאר רצ/1/1, על כל תיקוניה ור'צ/2000 (שבהפקדה)

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר רצ/1/45 שינוי לתוכנית בנין עיר רצ/165/א' ולתוכניות מתאר רצ/1/1 ור'צ/2000 (שבהפקדה).
2. מסמכי התוכנית
א. התשריט המצורף לתוכנית זו ערוך בק.מ. 1:1250 (מצב קיים, מצב מוצע) ופרוט המצב המוצע בק.מ. 1:500.
ב. תוכנית הבינוי המצורפת לתוכנית זו הינה תוכנית מנחה, ערוכה בק.מ. 1:500.
3. גבולות התכנית
גבולות התוכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. תחולת התכנית
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכוללת את החלקות וחלקי החלקות שבגוש 3935 שמספרן: 4 (חלקי), 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 103, 104, 105, 46 (חלקי).
5. שטח התכנית
כ-22 דונם.
6. יחס לתכנית המתאר
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות מיתאר קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
7. יוזם התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון.
8. בעלי הקרקע
עיריית ראשון-לציון, אגודת הכורמים ובעלים שונים.
9. המתכננים
אריה שרון-אלדר שרון, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' הירקון 70, ת"א (טל': 03-651402)
מ. זלינגר ושות' - ניהול וכלכלת בניה בע"מ רח' יפו 97, ירושלים (טל': 02-240101).

10. מטרת התכנית

תוכנית זו באה לשנות את תכנית בנין עיר רצ/165/א' ותכניות מתאר רצ/1/1 על תיקוניה ור'צ/2000 (שבהפקדה) כדלקמן:

- א. חלקות מס' 14, 103, 104, 105 לא יכללו באיחוד וחלוקה כמפורט להלן.
- ב. שאר החלקות המוגדרות בגבולות התכנית עפ"י סעיף 3 ו-4 לעיל, יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים.
- ג. ייקבעו אזורים מוגדרים בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ד. השטח המוגדר בסעיף 10 ב' לעיל, יתוכנן כמתחם אחד, בו יקבע יעוד קרקע כמרכז עירוני המשלב:
 - (1) שטחים לבניני ציבור ומשרדים, ובכלל זה הבנין הראשי של משרדי העיריה.
 - (2) שטחים לבניני מגורים מיוחדים/משרדים ומרכז מסחרי.
 - (3) שטח לבנין בית העם הקיים אשר ישומר יורחב וישופץ.
 - (4) ביטול חניה עילית וקביעת חניונים תת קרקעיים.
 - (5) ביטול והתויות דרכים תוך שינוי יעודן למדרחוב (רח' זד"ל).
 - (6) קביעת כיכרות ופרגולות מעל המדרחוב.
- ה. קביעת הוראות להפעלת התכנית הכוללות שלבי פיתוח, הוראות להכנת תכנית הבינוי, תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- ו. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה.

11. ציונים בתשריט עפ"י המקרא המהווה חלק מהתשריט.

עפ"י המוגדר בתוכנית הבינוי :

12. סוגי האזורים

פ ר ו ט

אזור

- 1 בנין משרדים/מגורים מעל ארבע קומות מסחר, מעל חניון תת קרקעי.
- 2 בנין מגורים מיוחד מעל מרכז מסחרי או קומתי מעל חניון תת קרקעי, כמפורט לעיל.
- 3 בית העם אשר יכלול את בית העם הקיים, והרחבתו מזרחה (על חשבון חלק מהבנין שבאזור 1 לעיל).
- 4 כיכר מרכזית.
- 5 אמפיתיאטרון פתוח.
- 6 בנין משרדים ציבורי (בנין העירייה ומוסדות ציבור) מעל קומות לאולמות ומעל חניון תת קרקעי תלת קומתי, כמפורט לעיל.
- 7 פרגולה.
- 8 שטח ציבורי פתוח.
- 9 מדרחוב.
- 10 גן ציבורי קיים.
- 11 בתי קולנוע קיימים עם זכויות לבניה ציבורית. פתרונות החניה לבניה הציבוריים שתיבנה בעתיד, במקום בתי הקולנוע הקיימים, יינתנו בתחום באזור זה.

הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה, כל עוד לא נרשמו זיקות הנאה לגבי מעבר לכלל הציבור במעבר התת קרקעי הנ"ל.

הערה:

ה ת כ ל י ו ת

אזור

1 בנין משרדים/מגורים בן 5 קומות מעל ארבעה מפלסי מסחר, מעל מפלסי חניה תת קרקעית. קומות המסחר ישמשו לחנות כל-בו, בנקים ושרותי תיירות.

2 בנין מגורים מיוחד, בן 7 קומות בו כ-50 יח"ד מעל שני מפלסי מסחר, מעל מפלסי חניה תת קרקעית.

קומות המסחר ישמשו לעיסקי מסחר, בנקים, טוכנויות נסיעות ושרותי תיירות, חנויות למזכרות וגלריות אומנות, בתי קפה ומסעדות.

3 בית העם לפעילויות תרבות, הינוך, חדרי חוגים והרצאות. החזית המערבית של בית העם תשומר במצבה הנוכחי. הרחבת בית העם תיעשה מזרחה, על חשבון חלק משטחי המסחר שבאזור 1.

4 שטח ציבורי פתוח לפעילויות ציבוריות ועירוניות.

5 שטח ציבורי פתוח לאמפיתיאטרון פתוח.

6 בנין משרדים ציבורי בן 6 קומות מעל קומות משרדים ואולמות קבלת קהל מעל שלושה מפלסי חניה. הבנין ישמש כבנין המרכזי של משרדי העיריה ושל מוסדות הציבור בעיר.

7 פרגולה גבוהה בעיצוב כמפורט בתוכנית הבנוי משולבת בצמחיה.

8 שטח ציבורי פתוח לכיכר, המוקפת פרגולה מעגלית ובה ריצופים ואלמנטים גנניים.

9 מדרחוב לטובת ציבור הולכי הרגל, עם אפשרות כניסה לרכב שרות ורכב חרום. מעל המדרחוב, לכל אורכו, תוקם פרגולה בעיצוב כמפורט.

תוכנית הבינוי המצורפת מתווה עקרונות כלליים ומחייבים. תוכנית מפורטת, שתכלול הפתרונות לחזיתות המבנים, חומרי הבניה והפתוח, תוגש לאישור הועדה המקומית.

14. תוכנית עיצוב ארכיטקטוני

תכלול הפתרונות המפורטים והפרטים לעיצוב הכיכרות,

15. תוכנית פיתוח

הפרגולות, הגינון, מדרגות, ריצוף, ריהוט הרחוב והגן, התאורה וכן התשתית לכל המערכות. התוכנית תוגש לאישור הועדה המקומית על רקע מפה טופוגרפית כנדרש.

16. תוכנית הבינוי תוכנית הבינוי המצ"ב מהווה תוכנית מנחה. תוכנית מפורטת תוגש לאישור הועדה המקומית על בסיס תכנית זו ותכלול:

- תכנית אדריכלות של העמדת מבנים.
- פירוט כל מבנה בתכנית, חתכים במידה ודרושים להסבר התכניות וכל הפרטים הדרושים על-מנת לבצע את פיתוח השטח.
- התכנית תפרט את המבנים בהתאם לתכניותיהם, גובהם, גבהי רצפות, איתור ומיקום שירותים, כגון: אשפה, פריקה, טעינה וכו'.
- פירוט מקומות כניסה למבנים, דרכי גישה לרכב והכניסה למקומות החנייה, פריקה וטעינה, פירוט המפלסים, הגישה אליהם ותחבורה ביניהם.

17. רישום השטחים הציבוריים השטחים הציבוריים הכלולים בתוכנית זו, ובכללם גם הנדרחוב הכיכר המרכזית, בית העם המורחב, האמפיתאטרון, והחניון הציבורי ישארו רשומים ע"ש הרשות המקומית, ובבעלותה.

18. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר שהתוכניות המפורטות להלן הוגשו ואושרו על ידה:

- א. תכניות הבינוי.
- ב. תכניות בקשה להיתרי בניה.
- ג. תכניות עיצוב אדריכלי לחזיתות.
- ד. תכניות הפיתוח.
- ה. תכנית מפורטת של לוח זמנים ושלב ביצוע כולל מערכת הדרכים האלטרנטיביות בזמן הביצוע והנגישות אל ומהאתר.

19. תנאים מיוחדים א. תנאי למתן היתרי הבניה הינו אישור משרד התחבורה לכל פתרונות התנועה והחניה כולל פתרונות התחבורה והתנועה בתקופת הביצוע.

ב. כל מערכות התשתית, חשמל, טלפון, מים, ביוב, נקוז ואספקות אחרות תהינה תת קרקעיות ותבוצענה בהתאם לתכנית התשתית והפיתוח, כמקשה אחת.

ג. תנאי יסוד למתן היתרי הבניה הינן הצגת תזכיר ותקנון של חברת הניהול והאחזקה של המרכז העירוני על כל שטחי הבניה והפתוח, העל והתת קרקעיים, המפורטים בסעיפים 10 ו-13 לעיל.

ד. יובטח מעבר זה קרקעי לשימוש הציבור בחניון תת קרקעי בתחום התכנית כולה ע"י רישום זיקות הנאה.

ה. שום מערכת קיימת של נגישות לא תנותק פיזית בטרם יוסדר ביצועה של מערכת מקבילה עפ"י תוכניות הבינוי והפיתוח.

ו. תוכניות הבינוי והפיתוח ילוו בדוח"ות והנחיות:

(1) מבחינת התייחסותם הסביבתית, לאיכות הסביבה, פתרונות נגישות פריקה, טעינה וחניה (תקן החניה המוגבר כנובע מהמיקום והפונקציות המיוחדות שבתחום התכנית והחוסר בסביבה), והעיצוב הארכיטקטוני העירוני פירוט מראה הבנינים התייחסותם זה לזה ולסביבה.

(2) מבחינה שמאית/כלכלית להסברת הצרכים הכלכליים שיבואו להבטיח את כלכליות ההפקעות הפיננאיים וההריסות והחניה המוגברת.

(3) כל המסמכים הנ"ל יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח, שיהיו טעונות אישור הועדה המקומית והיועצים בעניני איכות הסביבה, תחבורה, עיצוב ארכיטקטוני ובכפוף לכך תידרש לכם הסכמת הועדה המחוזית טרם הוצאת היתרי הבניה.

ז. מהנדס העיר יקבע התנאים להבטחת שלום הציבור ומניעת מפגעים בשלב הבניה, בעצה עם היחידה לאיכות הסביבה בראש"צ, וזאת בטרם הוצאת היתרי הבניה.

20. טבלת חלקות ראה עמוד מס' 8.

21. טבלת אזוריים ראה עמוד מס' 9.

22. טבלת שטחי בניה ראה עמוד מס' 10.

23. חתימת

יודם התוכנית

אריה שרון - אלדר שרון
אדריכלים ומהכנני עדים בע"מ

המתכננים

טבלת חלקות

שטח החלקות במ"ר	חלקה מס'
4,869	9
874	10
1,581	11
1,725	12
1,303	13
4,970	4 חלקי
2,753	6
400	46 חלקי
18,475	סה"כ למבנן זד"ל
2,232	14
760	103
424	104
83	105
=====	
21,974	סה"כ לחכנ"ת

9 97

טבלת אזורים

חלוקה לאיזורים ע"פ מצב מוצע		מצב מוצע		מצב קיים לפי רצ/165/א ורצ/1/1		האיזור
%	שטח מ"ר	%	שטח מ"ר	%	שטח מ"ר	
45.37	9,969	45.37	9,969	47.60	10,460	שטח לבנייני ציבור
9.41	2,068	9.41	2,068	22.62	4,970	שטח ציבורי פתוח
		32.28	7,093			מרכז עירוני
10.24	2,251	10.24	2,251	28.63	6,291	דרך קיימת
1.55	340	1.55	340			דרך מוצעת
19.57	4,300					אזור מגורים מיוחד ומסחר
12.71	2,793					אזור מסחר משרדים/מגורים
1.15	253	1.15	253	1.15	253	שטח פרטי פתוח
100.00	21,974	100.00	21,974	100.00	21,974	סה"כ

טבלת שטחי בניה *

סה"כ שטח מ"ר	מבנים פרטיים	מבנים לצרכי ציבור	יעוד הבניין
8,500		8,500	משרדים ציבוריים
11,830	11,980		מגורים / משרדים
7,000	7,000		מסחר
630		630	בידור ותרבות
28,110	18,980	9,130	סה"כ שטחים לחישוב אחוזי בניה
100.00%	68%	32%	% משטח הבניה:
	ע"פ תקן	כ-21,000	חניון
	ע"פ תקן	כ-700**	מקומות חניה

אחוזי בניה במרכז העירוני המוצע:

$$\frac{100 \times 28,110}{14,126} = 199\%$$

הערות:

* לא כולל אזור 11.

** במסגרת מקומות החניה באזור 6, כמוגדר בסעיף 13 לתקנון, ברשימת התכליות לאזורים, נכללת החניה הדרושה לתיפקוד בתי הקולנוע הקיימים. פתרונות החניה לבניה הציבורית שתיבנה בעתיד, במקום בתי הקולנוע הקיימים, יינתנו בתחום אזור 11, כמוגדר בסעיף 12 לתקנון, בסוגי האזורים.

א.ב.ל.
 משרד הערים והתכנון
 תל אביב