

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין טיפ
אדריכלות

משרד הפנים
מבנה בינהל
10-12-1990
מספר א' - תקנות התכנית
נתקבל

אגף
נתקבל ב: [12-11-1990]

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

שינוי תכנית מתאר מס' רצ/11/1/20 המהווה שינוי לתכנית רצ/1/1,

רצ/11/1, רצ/1/1 וג' ורצ/2000 בהפקדה.

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. רצ/1/1/20
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.9.90 לאשר את התכנית.

חתימות

חתימת המתכנן: י. פינצי, ש. רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

דו"ק להגשת תוכנית
ועדה נוכחיות לבניה ראשון - לציון
תכנית מס' רצ/1/1/20
ישירות מס' 2990
החליט
מועדה

חתימת

שמות בעלי הקרקע:

שמעון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ
אחים דוניץ בע"מ
דו"ק חב' למימון והשקעות בע"מ
רעיה רגוניס ת.ז. 509000
חיים רגוניס ת.ז. 44031
יוסף אברמוב ת.ז. 516661
אסתר אברמוב ת.ז. 521913

~~שמעון זליג ושות'~~
~~אחים דוניץ בע"מ~~
~~דו"ק חב' למימון והשקעות בע"מ~~
~~רעיה רגוניס~~
~~חיים רגוניס~~
~~יוסף אברמוב~~
~~אסתר אברמוב~~

תאריך	לדיון בועדה המקומית	15.04.87
26.07.87	לדיון בועדה המקומית - עדכון	
26.10.87	לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2	
24.1.88	לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 3	
13.6.88	לדיון בועדה המחוזית	
9.1.89	אלטרנטיבה - לדיון בועדה המקומית	
6.2.89	אלטרנטיבה - לדיון בועדה המחוזית	
29.11.89	לדיון בועדה המחוזית - עדכון	
11.12.89	להפקדה	
28.10.90	למתן תוקף	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס' רצ/1/1/20.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מתצע בקנ"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 32 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: ראשון לציון, בין הרחובות: רוסשילד, בן-גוריון והפרדס הראשון.
7. נשים וחלקות: גוש 3945 חלקות: 5, 38, 49, 267, 444, 699, 700, חלק מחלקות 440, 714.
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
9. מפתח המקרקעין: שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ, חב' אחים דוניץ בע"מ, דודק חב' למימון והשקעות בע"מ.
10. בעלי הקרקע: רעיה וחיים רגוניס, יוסף ואסתר אברמוב, שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ, חב' אחים דוניץ בע"מ, דודק חב' למימון והשקעות בע"מ ואחרים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מסרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים ב'.
ב. קביעת איזור מגורים מיוחד.
ג. קביעת איזור מסחרי.
ד. קביעת שטח לבנייני ציבור.
ה. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
ו. קביעת דרכים, ביטול שבילים, קביעת דרך משולבת.
ז. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לגבי המתחם הדרומי.
ח. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לגבי המתחם הצפוני.
ט. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות בנשא.
13. יחס לתכנית: על השטח הכלול בתכנית זו יחולו הוראות תכנית מס' רצ/1/1/11 בתוקף ותכנית המתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג' ורצ/2000 (בהפקדה).
בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערוזת	קווי בנין			סה"כ % בניה ברוטו בכל הקומות	מספר קומות מקס'	תכנית קרקע ב- %	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
הצליפות 4 יח"ד לדונם	6	3	עפ"י התשריט	58 ✓	2 ✓	29 ✓	500 ✓	18 ✓	כחול	מגורים ב
	6	4	5	100 ✓	2 ✓	50 ✓	1000 ✓	18 ✓	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
מותרת בניה עפ"י תכליות האיזור כמופיע בתכנית המתאר רצ/2000. באיזור הועדה המקומית תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
132 יח"ד ב- 4 בנינים. שטח דירה בממוצע 125 מ"ר. הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית שתכלול מרפסות פתוחות בתיאום עם אדריכל העיר והאגף לאיכות הסביבה. מרפסות פתוחות ללא גג לא תכללנה באחוזי הבניה. במגרש מס' 508 בנין בגובה 6 ק' ע"ע - סה"כ 22 יח"ד במגרש 509 בנין בגובה של 7 ק' ע"ע + ק. גג סה"כ 30 יח"ד במגרש 510 בנין בגובה של 7 ק' ע"ע + ק. גג סה"כ 30 יח"ד במגרש מס' 511 בנין בגובה 13 ק' ע"ע - סה"כ 50 יח"ד									כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
בנין בן 2 קומות למסחר ומרתף לחניה ושירותים. המסחר בשטח 2000 מ"ר נטו. הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. חצר המשק והפריקה יהיו מקורות קירוי חלקי או מלא באופן שיוסתר מבתני המגורים הסמוכים. הגג יהיה מגונן. הכניסה לרכב תהיה מרח' בן-גוריון בקצהו הצפוני של המגרש.									אפור מותחם אפור כהה	מסחר

מינ' = מינימלי
מקס' = מקסימלי

* הערוזת לאיזור מגורים ב

- א. תוכן תכנית בינוי לקביעת חזיתות, גדרות, חניות וכד' כתנאי למתן היתרי בניה.
ב. מבני עזר והוראות בניה לאיזור מגורים ב' עפ"י הקבוע בתכנית רצ/2000 המופקדת.

15. חישוב אחוזי הבניה ושטחי הבניה

- 15.1 באיזור מגורים - לא יכללו בחישוב שטחי הבניה מרפסות פתוחות וכן גגות לא מקורים.
- 15.2 חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לרצ/2000 המופקדת.

16. הוראות מיוחדות למרכז המסחר

- א. תכנית בניוי באישור הועדה המקומית תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. נושא האחזקה יטופל לפי התנאים המפורטים בסעיף 20.
- ג. למרכז המסחרי יהיה מיזוג אויר מרכזי. הנושא יפורט בתכנית הבינוי ובחזיתות.
- ד. בתכנית הבינוי יצוינו חמרי הגימור.

17. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי החוק.

18. תנועה וחניה

- א. שיעורי החניה יהיו בהתאם לקובץ תקנות 4513.
- ב. תכנית תנועה וחניה משרד התחבורה תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

19. תכנית פיתוח ✓

- א. לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח שתוגש ע"י היזמים לאישור הועדה המקומית תוך תקופת ההפקדה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, חיבורי טלפון טל"כ וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
- התחייבות לביצוע הפיתוח תהיה תנאי לקבלת היתר בניה. לביצוע הפיתוח תינתן ערבות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- הפתרון לפינוי אשפה יהיה בהנחית ובאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ. היזם יגיש תכנית פיתוח לשצ"פ תוך תקופת ההפקדה לאישור מהנדס העיר ויבצע אותה על חשבונו.
- ב. הוצאת היתרי בניה מותנית בפינוי ההריסות וכל המטרדים (בתי-מלאכה, מוסכים) הנמצאים בשטח ושבעלי המקום חתמו על הסכם הפינויים.

20. א ח ז ק ה

בתקופת ההפקדה וכתנאי לאישור התכנית יחתם הסכם לגבי הבטחת אחזקת החניון והשטחים הציבוריים בבנין בין היזמים לבין עיריית ראשל"צ.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. חישובי שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

23. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשטחי ביצוע כדלקמן:

א. המתחם הדרומי תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית.

ב. המתחם הצפוני תוך 8 שנים מיום אישורה של התכנית.

ג. כל מתחם יוכל להבנות בנפרד ללא קשר למתחם השכן.