

מחלקת פיקוח העיר
 אשדוד - מחוז אשדוד
 תאריך: 1988-09-05

4002158 C102

שטח תכנון עיר ראשון לציון

שינוי תכנית מיתאר מס' רצ\56\2\5

תכנית בניין ערים מפורטת

שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ\56\2 ולתכנית מיתאר רצ/1/1

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ\56\2 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ\56\2.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אכיה.

3. המקום:

- מחוז - המרכז
- נפה - רחובות
- עיר - ראשון לציון
- גוש - 6288
- חלקה - 48

4. שטח התכנית:

161.500 דונם בקרוב.

5. בעל הקרקע:

שיכון ופתוח לישראל בע"מ.

6. מגיש ויוזם התכנית:

שיכון ופתוח לישראל בע"מ.

7. המתכנן:

זאב שיינברג - אדריכל.

8. מטרת התכנית:

תכנית זו משנה תכנית רצ\56\2 בנושאים הבאים:

הקטנת צפיפות המגורים על ידי הקטנת מספר היחידות המקסימלי המותר לבניה בשטח מ-1200 יחידות ל-802 יחידות מקסימום.

(א) גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ אימות אישור אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית שם חתימה

נושדד הפנים
 מועד התכנון והבניה חשכה-1965
 (מס' 5)
 מס' 1/56/3
 תאריך 6/11
 חתימה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 תכנית מפורטת מס' רצ\56\3 נידונה
 ישיבה מס' 1. תאריך מיום 8.6.88
 החלטת
 מזכיר הועדה
 יוסף גומא

(ב) הגדלת השטח הממוצע של הדירה כתוצאה מהורדת יחידות הדיור. סה"כ שטח הרצפות לרישוי המקסימלי המותר לבניה למגורים הינו-85,000 מ"ר.

(ג) איחוד וחלוקה מחדש של שטח התכנית. לפי סימן ז' "חלוקה חדשה" לחוק התכנון והבניה עפ"י החלטת הועדה המחוזית.

(ד) בטול דרכים וקביעת דרכים פנימיות, הקצאת שטחים למוסדות ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.

(ה) שינוי הבינוי לאזור בניה בו מותרים בניינים של 2 קומות, אזור בניה של בניינים בני 3 קומות, אזור בניה של בניינים בני 6 קומות, אזור בניה של בניינים בני 7 קומות, אזור בניה של בניינים בני 9 קומות ואזור בניה של בניינים בני 12 קומות ואזור לבניין מסחרי.

טבלת חישוב צפיפות בפרויקט

סוג האיזור	צבע בתשריט	מספר קומות	שטח בדונם	סה"כ יחידות צפיפות	דיור מותרות נטו	לכניה	לכניה (יח"ד)	(לדונם)
אזור מגורים מיוחד	א' כתום	קוטג'	40.378	194	4.8			
אזור מגורים מיוחד	ג' צהוב	ע+3	4.020	36	8.95			
		ע+4	8.899	96	10.8			
		ע+6	3.429	48	13.99			
		ע+7	5.120	104	20.3			
		ע+9	15.605	252	16.1			
		ע+12	2.165	48	22.17			
סה"כ שטח למגורים			79.616	778	9.77			
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	6 מתוכן 3 למגורים	4,320	24	5.55			

להלן טבלת ההגבלות לאזורים:

היעוד והצבע ובתשריט	סוג ושימוש הבניין	מספרי החלקות	מספר קומות	קוי בניין	הערות
אזור וכתום מגורים ומותחם א' וחום מיוחד	מגורים	1 עד 43	קוטג'	לפי המסומן בתשריט	צדדי וקדמי ואחורי
אזור וצהוב מגורים ומותחם א' וחום מיוחד	מגורים	46 עד 48	ע+3	בהתאם למסומן בתשריט	5
		54, 55	ע+4	בהתאם למסומן בתשריט	מאושר וקיים
		51, 45	ע+6	בהתאם למסומן בתשריט	
		52	ע+7	בהתאם למסומן בתשריט	7
		49 53, 50	ע+9	בהתאם למסומן בתשריט	7
		56 44	ע+12		
מגרש לאזור מסחרי אפור כהה	מסחר	א'	1 חניה 2 מסחר 3 מגורים	בהתאם לתכנית בניה מפורטת	
מגרש לבנין ציבורי וחום כהה	מוסדות ציבור	ג, ד, ו	2	5 4	6
מגרש לבי"ס וחום כהה	בית-ספר	ה	3	10 4	10

* חלקות 56 ו-44 מהוות חלקה אחת וזכויות הבניה הן משותפות

וְשֵׁטַח וּפְתוּחַ וְכֹלְכַל וְחֲנִיָּה וְשֵׁל וְהַבְּתִים וְשֹׁבֵיב וְכֹ	הַבְּנִיָּה אֲסוּרָה		וְיֵט, כ, וְכֹא, כב, וְכֹג, כד	וְשֵׁטַח פְּרָטִי וְפְתוּחַ וְמִשׁוֹלֵב וְבַחֲנִיָּה	וְיֵרוּק וְמוֹתָחַם וְיֵרוּק וְכֹהָה וְעִם קוּיִם וְחוּצִים וְמִצְטַלְבִים	וְשֵׁטַח וְפְרָטִי וְפְתוּחַ
	עֲפִי"י הַקְּבוּעַ בְּתַכְנִית הַמְּתָאָר רַצ 2000		ז, ח, ט, י, יא, יב, יג, יד, טו, טז, יז, יח.	וְשֵׁטַח צְבוּרִי וְפְתוּחַ	וְיֵרוּק	וְשֵׁטַח וְצְבוּרִי וְפְתוּחַ
	בְּהַתָּאֵם לְתַכְנִית בְּנִיָּה מְפֹרֶשֶׁת	2		וְשֵׁטַח לְמַתְקָנִיב וְסְפוּרֶט	וְיֵרוּק וְמוֹתָחַם וְחוּם כֹהָה	וְשֵׁטַח וְסְפוּרֶט

9. באור הציונים
בתשריט:

1. גבול התכנית - קו כחול.
2. גבול גוש - קו רצוף משונן.
3. גבול למגרש לבטול - קו רצוף שחור עם צלבים.
4. גבול מגרש חדש - קו רצוף אדום.
5. מספר מגרש קיים - ספרה ערבית או אות עברית בשחור.
6. מספר מגרש חדש - ספרה ערבית או אות עברית באדום בתוך עגול אדום.
7. קו בניין חדש - קו מקווקו אדום.
8. אזור מגורים א' מיוחד - כתום מותחם בחום.

9. אזור מגורים ג' מיוחד - צהנב, מותחם
10. מספר קומות מקסימלי - ספרה רומית.
11. שטח חניה - קווים חוצים מצטלבים.
12. מגרש לבניין צבורי - חום בהיר מותחם בחום כהה
13. שטח צבורי פתוח ושבילים - ירוק.
14. שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם בירוק כהה עם קווים חוצים מצטלבים.
15. אזור מסחרי - אפור מותחם באפור כהה.
16. שטח ספורט - ירוק מותחם בחום כהה.
17. דרך קיימת או מאושרת - חום.
18. דרך מוצעת או הרחבה - אדום.
19. דרך לנטול - קווים חוצים אלכסוניים אדומים.

10. איזורים ותכליות:

- אזור מגורים ג' מיוחד

השטח הצבוע בתכנית צהוב תחום בחום כולל בתי מגורים בני 3 או 6 או 7 או 9 או 12 קומות כמסומן באות רומית בתשריט על קומת עמודים ומגרשי חניה בצמוד לכל בניין בתוך המגרש.

לכל חדר מדרגות בבנין יהיה חדר אשפה אשר שטחו 0.8% משטח הבניה הכולל.

פרטי חדר האשפה יהיו בהתאם להנחיית האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון-לציון וינתנו בעת היתר הבניה.

תכנון ועצוב החזית תהיה בהנחיית הועדה המקומית.

הרומית 2 הינו אזור מגורים
מיוחד צמוד קרקע. על אזור זה
יחולו ההוראות שלהלן, בנוסף
להוראות הקבועות לגבי אזור
מגורים:

אזור מגורים אזור מגורים
השטח המבוקש בתכנית כחול
אזור מגורים אזור מגורים
במחזורי האזור

- (א) בכל מגרש תחולק הקרקע ולכל יחידת דיור תוצמד חלקת הקרקע הצמודה לה כמסומן בתשריט.
- (ב) גובה הבנינים לא יעלה על 10.0 מטר מעל מפלס קרקע סופית. כולל בגרענים בספוע של 30°.
- (ג) קוי הבניין המצויינים בתשריט הינם סופיים. נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל-פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
- (ד) בכל יחידה צמודת קרקע מותר יהיה לבנות מרתף בגובה 2.20 מטר מתחת לכל שטח הבית, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. וכמו כן מותר יהיה לנצל את שטח החלל שמתחת לגג רעפים ובלבד שלא תותר הקמת גג רעפים שרכס הגג יעלה על 4.00 מטר מעל מפלס התקרה העליונה. שפוע גג הרעפים יהיה אחיד ולא ירד מ-30%.
- (ה) מקסימום השטח המותר לבניה ביחידה הנמצאת באזור זה הוא 140 מ"ר, בנוסף לכך השטחים שלא נכללים במנין הזכויות והמותרים לבניה המצויינים בסעיף ד'.
- (ו) לא יוצא היתר בניה לצמודי הקרקע אלא אם כן יובטח פיתוח של מינימום מיבנן אחד סביב חצר משותפת המסומנת בתשריט כשטח פרטי פתוח.
- (ז) לכל בית יסומן בתכנית הפתוח משטח אשר יעודו פיננסי פסולת גינה וגרוטאות באמצעות מכולה.

(ח) פחי האשפה יהיו משולבים בגזר, פתחיהם יופנו לכוון שביכ הכניסה לבית או לחניה, אך לא לכוון הרחוב.
פרטי הפח, ופרטי השטח המיועד לפינוי פסולת גינה וגרוטאות יהיו בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון-לציון וינתנו בעת בקשת היתר הבניה

(ט) קמינים - כל תכנית חייבת בהנחיית והסכמת האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון-לציון.

(א) השטחים הצבועים בתשריט חום מותחם בחום כהה בשטחם מותר יהיה לבנות מוסדות ציבור.
היתר בניה למוסדות ציבור יוצא רק על פי תכנית בניין ערים מפורטת לשטח זה שתאושר כחוק.
במסגרת מגרש ה' יש להשאיר מעברים ברוחב כמסומן בתשריט וצבוע בירוק, האחד מקשר בין שני חלקי השכונה, והשני בין רח' גבשטיין ורח' יגאל אלון, תואי השבילים ניתן לשינוי אך נקודת המוצא בחלק צמודי הקרקע לא ניתנת לשינוי.

מגרשים לבניני ציבור

19

נקודת המוצא באזור בנייני הקומות ניתנת לשינוי לאורך קטע הכביש בין מגרשים א' ו-51.

(ב) פינוי אשפה יהיה באמצעות מכולות ועפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון לציון בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה הוא אזור מסחרי.
גובה המבנה המסחרי המותר בשטח זה הינו קומה אחת וגלריה, ויהיה עפ"י תכנית בינוי מפורטת. במבנה תהיינה חנויות למסחר קמעוני.
החניה למגרש זה תהיה בקומת החניה מתחת למפלס הקרקע ותותר גם מעבר לקוי הבניין. כמו כן תותר בניית 2 בניינים בני 3 קומות מעל קומות המסחר שיכללו מקסימום 12 דירות בכל בניין.
כאשר תהיינה כניסות נפרדות למסחר ולמגורים. וכן חדרי אשפה נפרדים.

מגרש למרכז מסחרי

13

(ב) פינוי האשפה עבור המסחר יהיה באמצעות מכולות מתוך חצר השרות של המרכז.

מטפרי המכונות יקבע עפ"י הנחיות האגף
לתיבות הסניפה בעיריית ראשון לציון
כעת תבקשה להיתוך הבניה.
האזינו המסמך יכלול הצד שרות בעלת
החנה לעשינה יפריקה. משטח יצד השרות
יהיה משטח המיועד למכונות האשפה,
בהנחה ובאישור היחידה לאיכות
הסביבה בעיריית ראשון לציון.
בניית האשפה עבור המגורים יהיה
באמצעות חברי אשפה.

ראו

שטח למפילת

- השטח הצבוע בתשריט ירוק מותחם בתום הינו
שטח למימון ספורט וסבניה בו תששה עפ"י
תנאי בניי מפורטת.

שטח צבורי

פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח
צבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות
המנויות במדניות המתנד ר"צ 2000 לגבי שטחים
עמו ותי אבדורים.

11. חלוקה משושה:

הקדמים השחורים ישעיהם מופיעים צלבים הינם
הכולות מגרשים לבניית הסכנות הערביות
בשטח הינו מסערי המגרשים הישנים.
הקדמים האדומים המקווקים הינם הכולות
מגרשים חדשים.
מסערי המגרשים החדשים יופיעו בספרה ערבית
אדומה.

12. ביקור השטח:

פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח
שמוגש לעירייה והאושר על ידי הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר
פירוק נושאי פתוח התשתית בשטח התכנית.

13. דרכים:

תוואי הדרכים ודוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

14. הניה פרטית:

בהתאם לק.ת. 4513.

השטחים המיועדים לדרכים, שבילים, שטח צבורי
פתוח ומגדשים לכניסי צבור וירשמו על שם
עיריית ראשון לציון ללא תמורה ויהיו 42.25%
משטח כל החקקה.

15. גדרות:

בגבולות המגדשים תוקמנה גדרות אבן.
גידור באמצעות גדר ברזל חותר רק סביב
מגדשים המיועדים לכניסי צבור.
גובה הגדרות לא יעלה על 2 ס"מ. תכנית הגדרות
תיגדף ביטחמה האגף לאיכות הסביבה בעיריית
ראשון לציון.

17. יערות:

הרומה השני של כפר תורה באמצעות קשר לבניון
העירוני.
אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.
ויקניו ומדורתי סניטריים ייעשה בהתאם
לדרישות עיריית ראשון לציון ומשרד הבריאות.

18. יערות טרנספורמציה:

האם תהיה ייעשה מטעם חברת החשמל לאחזקת
טרנספורמציה הוא לא תחייב הגשת תכנית בניין
ערוב ייעשה מלא מסומן באיפה הבקשות להיתר
בניין, באישור הועדה המקומית.

19. הנגבת טלויזיה
ורדור:

האם בניין ייע קונצרט בניינים תוכנן אנטנה
מרכזית אחת בלבד יסא תיגדף הממכה של אנטנה
נוספת כלשהיא.

ג' אב תשמ"ח

במסגרת פרויקט המחקר קולטנים לדורדי שמעית תורת
בתנאי שיתופיים על ידי מעקב הרג.
הקמת משפחה תחת האמת קולטנים לדורדי
ישנו ופנאי שיתופי אמודים לגג המשופע ולכא
הדורדי.
בהתאם לנספח 4 ב"צ א"צ 2002.

21. מודעות

בכל בנין בן 2 קומות ביותר יקבע מקום
מוגני האויר.
אופן התקנתו - התוכנית והתשריטים יהיו חלק
בלתי נפרד מ-בקשה להיתר הבניה. לא יוחקו
מזגו שלא בהתאם לתנאי ההיתר.

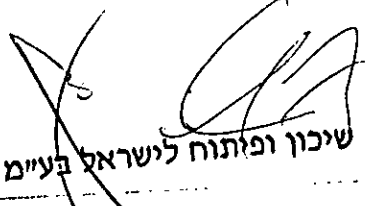
22. לוחות מודעות:

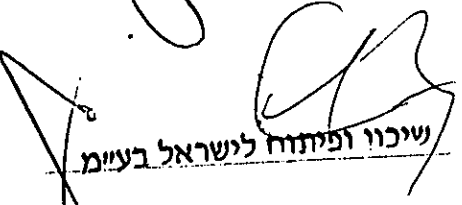
על היום להתקין לוחות מודעות בתחום התוכנית
במסגרת פרויקט השטח, בהנחיה ובהסכמת האגף
למיכרות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

23. היטל השבחה:

העודף המקומית הגובה היטל השבחה בהתאם
להוראות המוק.

לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא
חינוך הקבלה יבא יותר שמש חדרה כל
אחד לא שוקם היטל השבחה המגיע אותה
שנה בשל איחוי מקרקעין, אך שניתנה
עדיפות למשקנים בהתאם להוראות המוק.


שיכון ופיתוח לישראל בע"מ


שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
ז. שיינברג • אדרכל
רח' שמאי 5, ירושלים 94631
טלפונים: 227143 — 245220

תחומי בעל הקרקע:
שכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' הארבעה 10, תל-אביב 6473
טלפון 03-253141

חתימת מרש ירום התכנית:
שכון ופיתוח לישראל בע"מ
רח' הארבעה 10, תל-אביב 6473
טלפון 03-253141

חתימת עורך התכנית:
ז. שיינברג, אדרכל
רחוב שמאי 5, ירושלים 94631
טלפון: 02-245220

תאריך: 10-08-1988