

97.176

21
סוף

1975 יוני 29

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין טיפ
אדריכלית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - ראשון-לציון

תכנית מס' רצ/ו/10/א'

שינוי מס' 7010 לתכנית מתאר ראשון-לציון רצ/ו/10

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון;

מנהל-מקרקעי ישראל;

עיריית ראשון-לציון ואחרים;

שמואל שקד, אדריכל ובונה ערים;

יוזם זמגיש התכנית;

בעל הקרקע;

עורך התכנית;

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965	
מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
תכנית	מס' רצ/ו/10/א'
הועדה המחוזית בשיבתה ה	מס' 652
מיום	החליטה לתת תוקף
לשם	6.4.75
מס	31

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון	
תכנית מנועת מס'	רצ/ו/10/א'
נידונה	מיום 6.4.75
החלט	מיום 6.4.75
לשם הועדה	מיום 6.4.75

מרחב תכנון מקומי - ראשון - לציון

תכנית מסי רצ/10/1 א

שינוי מסי לתכנית מחאר ראשון-לציון רצ/1/1

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מסי רצ/10/1 א, שינוי מסי 10 לתכנית מתאר ראשון-לציון רצ/1/1.
 2. תחולת התכנית :
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשריט המצורף אליה (להלן התשריט).
 3. תשריט התכנית :
התשריט המצורף לתכנית וז והערוך ב-ק.מ. 1:5000 והנושא את אותו השם, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.
 4. מ מ ק ו מ :
מחוז: המרכז;
נפה: רחובות;
עיר: ראשון-לציון;
גוש: 3946 - חלקות 5-18 (אלק); 17 (חלק); 20 (חלק); 21 (חלק);
 5. שטח התכנית :
2,500 מ"ר אדונם בערך.
 6. היוזם ומגיש התכנית :
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון.
 7. בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ראשון-לציון ואחרים.
 8. המתכנן :
שמואל שקד, אדריכל ובונה ערים
 9. מטרת התכנית :
מטרת התכנית היא :
- א. לקבוע מערך שמושי הקרקע ליעודים הבאים: אזור מגורים ב' מיוחד, מרכז מסחרי ואזרחי
- ב. לקבוע הקצאות שטחים לשימוש הציבור כדלהלן :
- פתיחת דרכים חדשות ושיפור דרכים קיימות, וכל זאת על-מנת להבטיח פתוח ובינוי הסדיר של האזור מתוך מגמה ליצור יחידת תכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית ארכיטקטונית ואסטטית כאחד;

ג. באזור המגורים תהיה הקצאת הקרקע למטרות הציבוריות בשעור 47%, לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה;
 הכל בהתאם למסומן בתשריט המצורף ולטעות בהתאם לכך את תכנית המתאר רצ/ו/1 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1646 מיום 30.7.70.

10. באור הציונים בתשריט :

- גבול התכנית קו כחול כהה;
- אזור מגורים ב' מיוחד כחול במסגרת כתומה;
- מרכז אזרחי מסחרי פסים חומים באלכסון על רקע כחום;
- מסלול תחבורה קו ירוק;
- דרך קיימת או מאושרת חום;
- דרך חדשה או הרחבה אדום;
- דרך לבטול קוקו אדום באלכסון;

11. החלוקה לאזורים תהיה כמצויין בטבלה דלהלן :

שטח יחידות ברוטו	מרווחים מינמליים			גובה מכסימלי של בנין	הגבלות בניה	מס' יח' דיור לדונם נטו	ז' בניה בקומה	רוחב מינימלי של חזית ב- מ"א	שטח מינימלי של מגרש ב- ממ"ר	הצבע והסמון בתסריט	האזור
	חזית	צד	אחור								
בהתאם ל- ת.ב.ע. מ פורטת	בהתאם לתכנית בינוי מ פ ו ר ט ת					12				כחול במסגרת כתומה	אזור מגורים ב' מיוחד
	בהתאם לתכנית בינוי מפורטת ותכנית ארכיטקטונית מומלצת ע"י הועדה המקומית ובאשור הועדה									פסים חומים באלכסון על רקע כחום	מרכז אזרחי ומסחרי

ראה טעיף 12 א' לתלן.

12. סוגי האזורים ורשימת התכליות :

א. אזור מגורים ב' מיוחד:

השטח מיועד למגורים ומספר יחידות הדיור שהקמתן תותר בו לא יעלה על 2750. מותר יהיה להקים בשטח המגורים חנויות למסחר יומי בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת בינוי;

ב. מרכז אזרחי ומסחרי:

מ ס ח ר :

חנויות מכל הסוגים למכירה קמעונית, לרבות תוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מעדנים, ממתקים ודברי מאכל אחרים, כלי בית, מכשירים חשמליים ורדיו, חנויות אחסנה וגלנטריה, נעלים, מכשירי כתיבה ומשרד, ספרים, עתונים, משרדים ומגורים, בנקים, תערוכות, מסעדות, בתי-קפה ובתי-מלון, בתי-מרקחת, בר, שווקים, מספרות ומכוני יופי, ספריות להשאלה ספרים, חייטים, שענים, סנדלרים, חנויות פרחים, זרעים, חנויות לחומרי בנין וצבעים, אופטיקאים, צלמים;

מנהל ועסקים :

בנקים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בנייני מנהל ציבורי.

בנייני צבור :

בית עירייה, בתי-ממשל, משרה מרכזית, צה"ל, מוסדות צבור עירוניים, מוסדות בריאות, דת וטעד, בנייני תרבות ואמנות, ספריה עירונית, תיאטרון עירוני, בית-עם, מוזיאון, מוסדות צבור של אגודות וארגונים.

ג. מגרשים לבנייני ציבור:

מותר יהיה לבנות מוסדות עירוניים, בתי-ספר, גני-ילדים, בתי-כנסת, מעונות יום, מועדונים למבוגרים, מועדוני נוער, בריכות שחיה, אולמות ציבוריים, מגרשים לספורט, בריכות למים, אמפיטהאטרון, וכל זאת בהתאם לפרוגרמה כלהלן ובהתאם לנורמות המקובלות.

מוסדות צבור בריכוז שכונתי :

בתי-ספר יסודיים - 2	18	דונם
בתי-ספר מקיף - 2 חטיבות	25	דונם
מרכז קהילתי שכונתי - 800 משתמשים	5	דונם
מועדון נוער (נוסף לבודדים ליד המגורים)	1.5	דונם
מרפאה מקומית	1.5	דונם
ס ה " כ	51.00	דונם
שטח ציבורי פתוח	50.00	דונם
ס ה " כ	101.00	דונם

מוסדות צבור המפוזרים בשכונה :

9 גני-ילדים כולל מעון (2 כחות לכל גן)	11	דונם
5 בתי-כנסת	3.5	דונם
2 מקואות	1.5	דונם
ס ה " כ	16.00	דונם

בשטח ציבורי פתוח תהא הבניה אסורה פרט למתקני ספורט ונופש, גנים, ציבוריים, חורשות, שדרות אלמנטים של נופש מרגוע ונוי, מגרשי ספורט, בריכות מים, מכסה השטח המדוייקת תקבע בתכנית המפורטת.

ד. בקטע של התכנית (כ-80 דונט) יכללו מוסדות ציבוריים וכלל-עירוניים, לרבות בית-העיריה, תיאטרון עירוני, מוזיאון, בית-עם וכו';

ה. שטח מרכז אזרחי ומסחרי :
הבניה תהא בהתאם לתכנית עצוב אדריכלי שתוגש ע"י הועדה המקומית ושתאושר ע"י הועדה המחוזית, טרם הוצאת היתרי בניה במתחם זה;

רשום שטחים ציבוריים :

13.

- א. שטחי הדרכים הארציות יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל;
- ב. שטחי הצבור באזור מגורים ב' מיוחד, היינו - שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים לבנייני צבור אשר יהוו 47% משטח המגורים ב' מיוחד, יופקעו וירשמו על שם עיריית ראשון-לציון ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965;
- ג. הדרכים הכלולות בתכנית, למעט הדרכים הארציות, יופקעו וירשמו על שם עיריית ראשון-לציון;

ח נ י ה :

14. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה כפי שנקבע בשינוי מספר רצ/ו/1 ב' לתכנית מתאר רלטיב שאושר ע"י הועדה המחוזית ביום _____.

מקומות דרכים ורוחבן :

- א. מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים פנימיות;
- ב. לא יותקן בתוך אזור דרך כל צינור, כבל, תעלה מבלי לקבל על כך הסכמה בכתב מהועדה המקומית;

נקוד מי גשם :

16. נקוד מי גשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוד לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - טרם אשורה הסופי של תכנית זו. תכנית הנקוד תכלול גם את כל יישורי הקרקע (חפירה ומילוי) להסדרת פני שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו.

ב י ו ב :

17. לא תנתן תעודת היתר לפני שיאשר מהנדס הועדה המקומית תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיובט לשביעות רצון מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לטהור ולסילוק מי שופכין או בכל פתרון לדרישות של מחלקת הבריאות.

הספקת מים :

18. הנחת רשת אספקת מים תעשה רק עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית - טרם אשורה הסופי של תכנית זו.

גביית הוצאות :

19. על פי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965; הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ישולמו ע"י בעלי החלקות הכלולות בתכנית. ההוצאות האמורות תחולקנה באופן יחסי בין בעלי החלקות הכלולות בתכנית, למעט השטחים הציבוריים כפי שהן כלולות בתכנית. גביית סכום ההוצאות המגיע מאת בעלי החלקות תהיה בזמן הגשת בקשה להיתר בניה.

בצוע התכנית :

20. התכנית לגבי שטח אזור מגורים ב' מיוחד תבוצע תוך 5 שנים, והתכנית לגבי המרכז המסרי אזרחי תוך 10 שנים מיום פרסום דבר אשורה הסופי של תכנית זו.

21. כפיטות לתכנית :

על תכנית זו החולנה הוראות תכנית מתאר ראשון-לציון רצ/ו/1.
במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית רצ/ו/1,
תכרענה הוראות תכנית זו.

22. מט השבחה :

תועדה המקומית תטיל ותגבה מט השבחה בהתאם לחוק.

23. התכנית לא תקבל תוקף עד להגשת פתרון לבעיות טהור השופכין וסלוק האשפה של העיר ראש"צ על שטח החולות, על דעת משרד הבריאות והגורמים המוסמכים וכן עד להגשת פתרון לבעיית הניקוז על דעת נציבות המים.

- 1.1 לא ינתנו היתרי בניה ליחידות דיור לפני שיוחל בהקמת הגשר המהווה המשך רח' רוטשילד לשכונה החדשה שממערב לכביש מס' 8;
- 1.2 כל הכבישים המסומנים בתכנית יבוצעו ע"י העירייה;
- 1.3 לא ינתנו היתרי בניה ליחידות דיור לפני שיבוצע הכביש לים מהגשר הקיים ועד לכביש מס' 6;
- 1.4 לא ינתנו היתרי בניה למגורים ולמסחר טרם התחלת בצוע שרותי התשתית ובנייני הצבור שבשטח התכנית;
- 1.5 רשת החשמל בשכונה תהיה תת-קרקעית;