

אגף תכנון והנדסה

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/23/5
 שינוי לתכנית רצ/1/23/5

נתקבל
 01-04-1993

מספר
 876/93

5/23/1/רצ מס' מתאר

(26.4.91)
 (04.7.91)
 (31.1.92)
 (20.2.92)
 (17.6.92)
 16.3.93

עיריית ראשון לציון
 המינהל לתכנון הנדסי
 אגף תכנון בנק עיר
 אדריכלות

1. שם התכנית תכנית זו תקראו תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/23/5
2. תשריט התכנית התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית ותחולתה תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
4. שטח התכנית כ- 38 דונם.
5. השכונה רמת אליהו (רח' אבו חצרה).
6. גוש 7282 - חלקות 46, 76-82, 108, 109, 135, 137, 139, 107 (חלק).
7. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
8. ינוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
9. עורך התכנית ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. מטרות התכנית א. שינוי יעודי קרקע שנקבעו לפי תכנית רצ/1/23 וקביעת היעודים דלהלן:
 (1) אזור מגורים מיוחד בחלקה 82.

שטח לבניני ציבור במגרשים 1081 ו-1082.
 אזור מגורים או בתחום דרכים כמסומן בתשריט.

בטורד התמינם מהוז מרכזי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. (3/23/1/5)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10/2/93 לאשר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

4) קביעת תזיתות מסחריות.

ב. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.

ה. ביטול דרכים.

ד. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (עיריית ראשל"צ ומנהל מקרקעי ישראל).

11. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו מאמצת את הוראות התכנית רצ/1/23. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רצ/1/23 יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

12. תנאים כלליים למתן היתרי בניה

בנוסף להוראות הבניה כמפורט בסעיף 13, יותנו

קבלת היתרי הבניה במילוי התנאים דלהלן:

א. אישור הבקשה להיתר הבניה ע"י אגף ההנדסה של עיריית ראשל"צ

לעיצוב הארכיטקטוני של המבנה ולתכנית הפיתוח של המגרש בין

היתר בכל הנוגע למפורט דלהלן:

1) תכנית פיתוח על רקע של מפה מצבית טופוגרפית שתכלול:

פני הקרקע הסופיים, מפלס הכניסה הקובעת לבנין (± 0.00) ,

שטחי ריצוף, גינון ומדרגות גנניות, גדרות וקירות

תומכים, מיקום החניות והכניסה אליהן, סידור לאצירת

אשפה, מיקום מיכלי הגז, מונה המים והמערכת הסניטרית

במגרש.

2) קביעת תומרי הגמר לבנין, הגדרות וקרני סככות החניה.

3) מיקום מיסתורי כביסה ופתחים למזגני אויר הכוללים מיגון

אקוסטי.

ב. דודי השמש ומיכלי המים יוצבו בתוך הבנין ולא על הגג או

מרפסות הגג. מיקום מערכות שמש לחימום בבתים שבאזורי מהורים

ג' והמיוחד יקבעו ע"י אגף ההנדסה.

ה. במגרשים בהם קיימים מבנים שסומנו בתשריט להריסה, יותנה

ההיתר בהריסה מוקדמת של המבנים הנ"ל, לרבות החלקים שמתוץ

להבולות המגרש.

לוח האזורים והוראות הבניה

מזור	סימון בתשריט	גודל מהרש מינימלי	אחוז תכנית קרקע מירבי	אחוז בניה מירבי	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד למגרש	קני בנין חזית צד אחור
גורים א1	כתום עם קוים מצולבים	לפי הקיים	50	100 (1)	2	לפי הקיים	"ח" לקירות אטומים 2 מ' לקירות עם פתחים (3)
זית ושחרית מגורים 12	כתום עם קוים מצולבים עם קו סגול	לפי הקיים	50	100 25+ לגלריה	2	לפי הקיים	כנ"ל "0" לחזית מסחרית
הערה: קומת הקרקע מיועדת למסחר עם גלריה							
מגורים זינחד	כתום מותחם כתום	1500 מ"ר	45	110 מ"ר בממוצע לדירה.	6	21	כמסומן בתשריט
הערה: שטחן של 7 דירות לא יגדל מ-80 מ"ר.							
מגרש מסחרי	אפור מותחם אפור	לפי הקיים	40 (2)	80	2	הקומה השניה מיועדת למשרדים	לפי התשריט
שטח לבנין ציבור	חום מותחם חום	לפי התשריט	40	80	2		באישור הועדה המקומית
שטח ציבורי פתוח	ירוק	השטח מיועד לשבילים, הינון ומתקני נופש ומשחק פתוחים.					

* המספרים בסוגרים מתייחסים להבהרות דלהלן:

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה

(1) שטח הבניה הינו ברוטו וכולל מרפסות ומדרגות. אך בנוסף תורשה:

- באזור מגורים א1: מקלט בקומת הקרקע בשטח המינמלי לפי דרישות הג"א.

- באזור מגורים מיוחד: בתחום קומת העמודים מקלט לפי דרישות הג"א, חדר מדרגות ואולם כניסה, חדרי שרות (אשפה, הז ומתקנים טכניים) ומחסנים לדירות בשטח של 5 מ"ר לדירה אשר ירשם בספר המקרקעין כניספת לדירה.

(2) במגרש מיסחרי שטח הבניה כולל גם שטחי אחסנה.

(3) לדירות שחזיתן הארוכה בנויה לאורך רחוב בקומת הקרקע הקיר יהיה אטום למעט דלת כניסה ופתחי איורור.

אזור זכות
מעבר

בשטחים שסומנו כאזור זכות מעבר, הבניה מותרת רק מעל קומת הקרקע. בתחם קומת הקרקע השטח הנ"ל מיועד למעבר חופשי להולכי רגל ועל כן גידורם אסור ופיתוחו ישולב במדרכה הציבורית הגובלת.

15. רישום שטחים
ציבוריים

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ, ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

16. היטל השבחה על תכנית זו חלק היטל השבחה כחוק.

17. ביצוע
התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

5/23/13
10/2/93
הלל
[Signatures]

לביק - פריאון
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גורדון 52 א', תל-אביב
טל. 03-233634

[Signature]
חתימת עורך התכנית
16.3.93

חתימת היוזם
(26.4.91) (4.7.91) (31.1.92) (20.2.92) (17.6.92) 16.3.93