

6.5.88
21 FEB 1988

8.6.88

4005288

התק 2

מרכז תכנון מקומי

ראשון לציון

חכנית בנין ערים מסי

רצ/2/2/1/1/בי/1

ממ

חכנית זו תיקרא חכנית מסי רצ/2/2/1/1/בי.

חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בחשריט (להלן - "החשריטי") והכולל חלק מגוש 6096, החשריט מהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

א. חולות רבד - חברה לפיתוח ובנין בע"מ,

1. שם החכנית:

2. תחולת החכנית:

3. בעלי הקרקע:

4. יו"ם החכנית:

5. המתכננים:

6. שטח החכנית:

7. מטרת החכנית:

8. אזור המגורים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

משרד הפנים

דוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965

בע"מ מחוז

מרחב תכנון מקומי

חכנית

הועדה המתוזת בישימתה ה

מיום

לחכנית הנגזרת לעיל

סגן מנהל

יושב ראש הועדה

צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון

כ- 485 דונם.

א. קביעת אזורים למגורים.

ב. קביעת אזורים לבניני ציבור.

ג. קביעת אזורים למסחר.

ד. קביעת אזורים לשטח ציבורי

ה. התוויית דרכים וקביעת קווי בנין.

ו. קביעת זכויות בניה.

ז. חלוקה למגרשים.

א. חכליות ושימושים

1. מגורים.

2. בניני עזר ומגרשי חניה.

3. באזור מגורים בי יותר שימוש במרחפים לשימושים הבאים:

מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים

או חדרי הובי למשפחה, בכל מקרה ששטח המרתף לא יעלה על 50,0 מ"ר ליחיד.

4. באזור מגורים מיוחד תותר בניה מרתפים לשימושים הבאים:

מחסנים פרטיים לדיירים, חדר משחק, מקלט, חניה, חדרי

הסקה, חדרי מכונות, קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הבנין.

דוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965

ועדה מקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון

החכנית מס' 8/2/2/1/1/בי/1 נידונה

ישיבת מ"מ מס' 8/2/2/1/1/בי/1

החלטת

יושב ראש

יו"ם

5. דרכים ושטחי חניה.

6. מקלטים ציבוריים.

ב. גודל מגרש מינימלי

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת תקנות הבנין.
2. בחכנית מסומנים גבולות מגרשים בצורה סכמטית בלבד. חלוקה אחרת של המגרשים לא תחשב כסטיה מהחכנית.

ג. גדרות

1. באזור מגורים ב' תותר בניית גדרות עד גובה של 1,80 מ' בגבולות המגרש, במגרשים פינתיים תותר בנייה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראייה.
2. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

א. תכליות ושימושים

9. אזור למסחר:

1. חנויות למסחר קמעונאי.
2. הוסטל, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מעונות לעולים.
3. בתי אבות.
4. מועדונים לנוער ולמבוגרים, בית קולנוע, ספרייה וחדרי קריאה.
5. מעבדות פרט למעבדות העלולות להוות או לגרום למטרד. סוגי המעבדות והשימוש יהיה על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.
6. בניני ציבור.
7. חנויות לתיקון אופניים ולמכירתם, שרברב, כריכיה, מרפדיה, חנויות לתיקוני חשמל ורדיו.
8. דרכים, תחנות תדלוק, מיבני ושטחי חניה. תחנות דלק בתנאי התאמה לח/מ/א/18 על שינוייה, וכפוף לאישור משרד התחבורה.
9. מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו על המהנדס, ובהסכמה ואישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.
10. תותר בניית מרתפים לחנויות כתחליף לבניית גלריות לאותן חנויות, כאשר שטח המרתף יהיה זהה לשטח הגלריה המותרת לבנייה בהתאם לשטח החנות, חנויות ששטחן 40 מ"ר ומעלה ניתן יהיה ליעד להן מחסנים בקומת מרתף בשטח של 25% משטחן.

11. קווי הבנין של מרתפים לא יבלטו לתוך המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין, פרט לאזורים מסחריים בהם תותר הבניה בקו בנין 0, באישור מיוחד של הועדה המקומית כמפורט בטעיף 10 פרט לחניונים.

א. תכליות ושימושים

10. שטח לבניני ציבור

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה, ומגרשי ספורט - גן ילדים, ללא תכניות מפורטות.
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים - ללא תכניות מפורטות.
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, במגרשים ששטחם מתחת ל- 2 דונם, אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
4. מוסדות בריאות - סיפת חלב, מרפאה שכונתית - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
5. מוסדות דת - מקוה - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
6. מוסדות סעד ורווחה - מעון יום - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
7. מגרשי ומתקני חניה ציבורית או פרטית למוסדות ציבור.
8. מקלטים ציבוריים ושירותי חירום, במקלטים אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
9. מוסדות מינהל ושירותים - במגרשים ששטחם מתחת ל- 1 דונם אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
10. מסביב לאזורים המיועדים למסחר, חינוך, ומתקני שעשועים בשציפ, יהיה פס ירוק להפרדת אזורים אלה מאזורי המגורים.

ב. תכנית בינוי

למגרשים ששטחם מעל 4 דונם המיועדים לבניני ציבור תוכן תכנית הכוללת בינוי אשר תחול על כל שטח המגרש. תכנית הבינוי טעונה אישור הועדה המקומית.

א. תכליות ושימושים

11. שטח ציבורי : פתוח

1. נופש ונוי,
2. גנים, חורשות ושדרות,
3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלה,
4. בריכות שחיה ומתקניהם הקשורים אליהם על פי תכנית מפורטת,
5. שבילים להולכי רגל,
6. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
7. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
8. מקלטים ויחסות ציבוריים.

9. בחי קפה, מסעדות וקיוסקים על פי תכנית מפורטת.

10. בחי שימוש ציבוריים.

11. מתקנים הנדסיים ציבוריים.

12. בארות מים.

13. מתקני שעשועים נושאי רווחים בתנאי שתוגש תכנית מפורטת, הכוללת בינוי מלווה בתסקירי השפעה סביבתית.

14. מיכלי גז תת-קרקעיים

פעולות הבניה בשטח תכנית זו תעשה בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.

12. בינוי ופיתוח:

פעולות הפיתוח תעשה ברציפות של זמן ושטח תוך תיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

13. רציפות:

החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה להתשמי"ג - 1983).

14. חניה:

פינוי אשפה ייעשה על ידי עיריית ראשלי"צ, כאשר פתרון לפינוי האשפה באזור התכנית יהיה על פי תכנית הפיתוח אשר תכלול את האלמנטים הבאים:

15. פינוי אשפה:

א. פינוי אשפה אורגנית של בתי המגורים, ייעשה משטח המגרש.

ב. פינוי פסולת גינה ואחרת ייעשה בעזרת מכולות אשר יוצבו

על ידי היזמים במדרכה, ברחובות, כפי שצויין בתכנית

הפיתוח בכל מקרה כך שמרחק ההליכה אליהן לא יעלה על

50 מ' משום נקודה.

גודל המשטח למכולה יהיה 4.0 x 5.0 מ', ותכנית הפיתוח

תפרט גם גיזון ושילוט הוראה מסביב לשטח.

ג. פינוי הפסולת של שטחי המסחר, מוסדות ציבור ומבנים בשצ"פ

יהיה משטח המגרש ועל פי פתרון נפרד לכל אחד.

ד. באזור מגורים ג' מיוחד, יבנו חדרי אשפה בתוך קומות

העמודים, חדר אחד לכל חדר מדרגות, או מכולה בתחום

קונטנר המבנה, שתשמש 2 חדרי מדרגות.

ה. כל פתרון של פינוי אשפה יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות

הסביבה בעיריית ראשלי"צ שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה

באותה עת.

בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה

המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומי ראשון לציון.

על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965 או ירשמו על שם

העיריה בדרך אחרת.

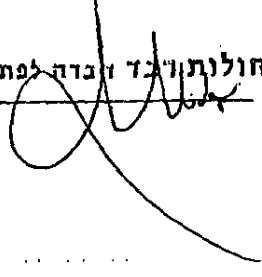
16. רישום שטחים:

17. תקנות: כאם תתגלה סתירה בין תקנות תכנית זו ואחרות בשטחה תקבענה תקנות תכנית זו ותקנות רצ/2/2/1. הוראות התכניות האחרות שלא שוננו תשארנה בתוקפן.
18. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 15 שנים מיום אישורה.
19. פיתוח: א. העיריה תבצע את עבודות הפיתוח על חשבון בעלי הקרקע בהתאם להסכם שנחתם בין העיריה ובין בעלי הקרקע מיום 9.12.84.
ב. תכניות הפיתוח תוגשנה לאישור הועדה המקומית, תכניות הפיתוח שתאושרנה כאמור, תהיינה חלק מהיתרי הבניה.
ג. "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף רכב והולכי רגל, המחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת. תכנית פיתוח של "רחוב משולב" טפוסי - כאישור משרד התחבורה לפני הביצוע, בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלויזיה וכו', בהתאם לתכנית פיתוח.
20. צמתים למערכת דרכים הקפית: ביצוע החיבורים למערכת הדרכים ההיקפית יהיה על פי תכניות תנועתיות להסדר צמתים שיאושרו על ידי משרד התחבורה.
21. שלבי ביצוע: בהתאם לתכנית פיתוח יתוגש לועדה המקומית לאישור.
22. תכנית בינוי: באזור מגורים ג' מיוחד מסומן היטל משוער של הכנין ותזוזות של היטל זה בתחום המגרש לא יהיו שינוי או סטיה מהתכנית.
23. כביש זמני: כביש מס' 23 המחבר את הכבישים 2 ו-5 בגבול האזור הציבורי והש.פ. - יהיה כביש זמני כלכד ויבטל עם סלילת הכביש שיחבר את כביש 5 עם כביש 40 בחלק הדרומי של השטח (אזור הכשרת הישוב) יעודי של השטח יהפך לש.צ.פ.
24. שטחים לצרכי ציבור: חישוב סופי של שטחי התכנית ייעשה על-פי הפקעה של 40% מסך הכל השטח כגוש 6096, ובתוספת שטח ציבורי שהועבר מגוש 6097.
25. כיוו: 1. באזורי מגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הכנינים לביוב המרכזי.
2. באזורים מסחריים יבוצע קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
3. במגרשי ביה"ס יחול בהתאם לסעיף קטן 1, דהיינו כמו באזורי המגורים.
26. רעש מטוסיים: 1. באזורי מגורים בהתאם לנספח אקוסטי המצורף לתכנית זו (זאושר ע"י רש"ת ביום 13.3.88).
2. במיבני ציבור: א. התנאים כמו במכני מגורים, לכקשת היתר בניה יצורף תכנון אקוסטי. ב. תיאם להוראות הנספח וכדק ע"י השירות לשמירת אכות סביבה.
27. נגישות למגרשים: לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מרחוב מס' 6 זמרחוב מס' 40.
28. אזור ספורט: באזור הספורט הנמצא ממערב לשטח התכנית ככל שתהא כוונה להפכו למרכז ספורט מוסדר, יהיה צורך לתאם את הנושא עם משרד התחבורה.
29. שביל הולכי רגל: כשבילים להולכי רגל תותר כניסת רכב לכניסה למגרשי המגורים. 6/..

אזור מגורים	ציון במסרית	גודל מינימלי של מגרש נטו במ"ר	מספר קומות	* % בנייה מירבי	* % בנייה לקומה	גודל מינימלי של מגרש נטו במ"ר	ציון במסרית	אזור מגורים
ב'י	כחול	250	2 קוטגי	58 %	29 %	250	כחול	ב'י
ג'י מיוחד **	צהוב	2600	6 קי"ע	160 %	30 %	2600	צהוב	ג'י מיוחד **
מסחרי	אפור מוחמם	500	2	80 %	40 %	500	אפור מוחמם	מסחרי
מסחרי	אפור מוחמם	2500	6 + 1	200 %	50% קרקע 25% בקומות	2500	אפור מוחמם	מסחרי
בנייני ציבור	חום מוחמם בחום	400-1000 1001	2	100 %	50 %	400-1000 1001	חום מוחמם בחום	בנייני ציבור
לפי תוכנית שחוגש ותאושר בחוק								
הבנייה אסורה פרט למופיע ברשימת השימושים לאזור								
ש.צ.פ.	ירוק	הבנייה אסורה פרט למופיע ברשימת השימושים לאזור						

* בבנין מגורים יהיו אחוזי בניין משטח המגרש נטו אך לא כולל גרעין הבנין. (חיום, פיר מעליה, פיר אשפה, מגדל בטחון) ומבני עזר.
 ** מספר יחיד כמופיע בתקנית.
 *** באזור מגורים ב'י - קו בניין 0.0 (אפט) במקרה של בנייה בקיר משוחף.
 **** מבנה עזר לחבייה יותר בקו בניין קומי 0.0.
 ***** האחוז המופיע הוא ממוצע לכל שטח אזור מגורים ג'י מיוחד שבתוכנית.


בהתאם לאישור הועדה המקומית.

חולנתו בד זברה לפתוח ובנין בעים


חתימת הבעלים

25 חתימות:

חתימת הירזם

ציון המכונה בני - אדריכלים
ותמרון בע"מ
רח' אבן גביר 44 גל-אריה


חתימת המתכנן

תאריך

22,5,86

1,6,86

2,6,86

14,8,86

11,11,86

3,12,86

22,6,87

1,7,87

21,7,87