

42 י"ב
88 511-517

(15.4.83) (10.9.84)
(13.7.83) (20.2.85)
(7.10.83) (1.6.88)
(30.10.83)
(1.07.84)

8 מחזור

48
4005783

- 1 -

שיקום שכונת המזרח

רצ/1/22

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון
תכנית שינוי מתאר.

1. מקום התכנית

מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון
גושים - 4241 חלק , 4246 חלק , 4242 , 4247 חלק . 4243 חלק .

שטח התכנית

כ- 2100 דונם

2. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

3. יוזם התכנית:

עיריית ראשון לציון. משב"ש מחוז המרכז.

4. עורך התכנית:

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים.

5. מטרת התכנית:

- א. הסדרת התנאים אשר יאפשרו לנצל זכויות בניה קיימות היום בשכונה, ולבצע הרחבות דיור.
- ב. קביעת שטחים לצרכי ציבור.
- ג. הרחבת דרכים קיימות וקביעת חדשות.
- ד. קביעת איזור מסחרי משולב עם מגורים.

6. גבולות התכנית:

כמסומן בתכנית בקו כחול.

7. הוראות בניה:

כהתאם לטבלא שדלהלן למעט תכנית רצ/1/121.

דיוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה משותפת לתיק ראשון-לציון

נידונה 22/1/88

27.3.88

י. ליבוביץ

החלטת הוועדה

עשבראש

מוניר הועדה

בניה ותיק להסדר/אשר

27.3.88

החלטת הוועדה המשותפת/משנה ביום

מחנן המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

החוק (המכ"ס)

מחוז

התחום המבוקש

מס' תכנית

27.3.88

החלטה

החלטה וצווי בטיחות

מחנן המחוז

7. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה בהתאם ללוח חלוקה לאזורי:

הערות (ראו פרוט בהמשך)	מרווחים מינימליים במ'		אורך חזית מיל' במטר	מס' יחיד מירבני לדונם	מס' יחיד מירבני למגרש	מירבני		שטח מגרש מירבני (מ"ר)	הציון בתשריט	האזור	
	אחורי	קדמי				לכנין	לקומה				
7.5 7.1	5	ראה ת.מ. ראו הערות 3 או 0	15	4	1 2	58	29	250 500	תכלת בהיר	מגורים ב'	
7.5 7.1	5	" 3 או 0 ראו הערות	18	4	3 4	58	29	750 1000	תכלת חחום בחום כהה	מגורים ב' מיוחד	
7.2	5	"	18	יקבע כח.ב.ע. מפורטת נפרדת.							מגורים ב' ג'
	5	"	20	בהתאם לרצ' 1/1 או 1/1 בעטיפות 12 יחיד/דונם							מסחר
	בהתאם לרצ' 1/1 (ללא מגוררים)										
7.6									ירוק בהיר חחום ירוק	מסחר	
7.4									ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	
	5	"	3	בהתאם לרצ' 1/1 ג'							אתר לכנין ציבורי
7.3	5	"	18	3	4	2 3 4	50	20% מסחר 30% מגוררים	תכלת+קו סגול חחום בקו נקודותיים	מגוררים מעורב במסחר	
7.2				בהתאם לתכנית מפורטת כולל כינוי באישור הו. המחוזית.							איזור תכנון מיוחד

פרוט הערוח נספחות לטבלא 7

- 7.1 בקשה לכנית בנין נוסף על החלקה, מותנה בהגשת חשריט חלוקה לועדה המקומית עפ"י הדוגמא בנספח מס' 2 כפוף להוראות הבאות:
- א. שביל גישה משותף לשתי חלקות מקוריות, יהיה ברוחב מינימלי של 4 מ' בתנאי הסכמה הדדית למעבר בין בעלי 2 החלקות. במקרה זה יותר קו בנין צידי לחלקה הגובלת בשביל הכניסה, במדה של 1 מ' (מהשביל)
 - ב. שביל גישה שאינו משותף לשתי חלקות מקוריות, יהיה ברוחב מינימלי של 3.0 מ'. במקרה זה יותר קו בנין צידי לחלקה הגובלת בשביל הכניסה במדה של 0.0 מ' (מהשביל)
 - ג. מיקום מיכלי האשפה לחלקות, עפ"י המסומן בתשריט מס' 2, הנספח. (סימון ג' כחשריט).
 - ד. לכנין הגובל ככביש היושב על חלקה 2 (כתשריט מס' 2 הנספח). תותר פתיחת חלונות אל שביל זה.
 - ה. במקרה בו לא ניתן לבצע חלוקת מגרש בגלל צורחו, תתאפשר כנית 2 מכנים ע"ג המגרש, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית. במרחק מינימלי של 5 מ' בין הכנינים.
- 7.2 מתן היתר בניה בשטח זה, מותנה בהגשת תכנית בנין ערים מפורטת על כל השטח התחום בקו נקודה כולל בינוי מנחה, אלא אם מבקש ההיתר יבנה בהתאם לתקנות התקפות.
- 7.3 מתן היתרי בניה בשטח זה לשימוש מסחרי, מותנה בהכנת תכנית עיצוב אדריכלית, מסחר יותר בקומת קרקע בלבד.
- 7.4 כשטח ציבורי פתוח מותר יהיה לאשר בנית מקלטים.
- 7.5 קו בנין אפס יותר כבתים קיימים, אשר נבנו על שתי חלקות, או בחלקות אשר תחולקנה בהתאם לנספח המצורף (נספח מס' 2).
- 7.6 תותר הקמת מבני ספורט + מבני עזר כגון: מלתחות, שרותים, חדרי פעילות וכו', על פי תכנית מפורטת, שתוגש בעתיד.
- 7.7 בגוש 4242 חלקה 341, ינתן היתר שימוש לבית כנסת הקיים, באזור מגורים ב'.
- 7.8 לחלקה 422 בגוש 4242 (ארעית 41) תוגש תכנית בנין ערים מפורטת אשר תכלול:
- א. שטח מסחרי בגודל 2 דונם, עליו יהיה מותר לבנות 750 מ"ר.
 - ב. אזור מגורים ב' בגודל 3 דונם, אשר יחולק ל-6 מגרשי בניה, 500 מ' כל אחד כסה"כ 12 קוטג'ים.
 - ג. השטח לבנין ציבורי חלקה 423, הגובל מדרום יצומצם, כך שגודל חלקה 422 ישאר 5 דונם, כפי שהוא רשום היום.

8. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

לא ינתן היתר בניה לכנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

א. ברשת מתח נמוך: 2 מ'.

ב. בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ'

ג. בקו מתח עליון 110 ק"ו: 8 מ'

ד. בקו מתח עליון 150 ק"ו: 10 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבה או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

10. מקלטים

בהתאם לתקנות הג"א

11. דרכים וחני יות

א. החני יות תוקצנה בכמויות הנקובות, בתחום המגרש

הנכונה: מקום חניה אחד לכל יחידת דיור

מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח מסחרי

מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר משרדים.

ב. הדרכים תבוצענה בהתאם לחתכים הטיפוסיים המצורפים

לתכנית זו. חריגה מהחתכים הטיפוסיים, אינה מהווה

שינוי לתכנית זו ומצריכה אישור משרד התחבורה.

ג. חניה לשימושי קרקע שאינם מפורטים בתכנית זו, תוקצה

לפי תקן החמיה המופיע בתכנית מתאר העירונית.

ד. רחבות הסיכוב בקצה של מכוני סתום, תתוכננה בהתאם להנחיות

משרד התחבורה המופיעות בפירוט:

"מימדים לרחבות חניה ברחובות ללא מוצא באיזור מגורים"

נובמבר 1977. המימדים המזעריים של רחבת הסיכוב יהיו

18 מ' × 18 מ'.

ה. כל הרחובות אשר רוחבם הקיים קטן מ 10 מ', יסווגו "כדרכים משולכות"

הגדרת "רחוב משולב": רחוב מרוצף למלוא רוחבו לשימוש משותף של רכב והולכי רגל.
הוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב, מותנית בהגשת תכנית פיתוח מפורטת (לביצוע) של הרחוב המשולב.

12. עבודות פיתוח בתחום התכנית:
חכוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית וכתנאים שתקבע.

13. שלבי ביצוע
תוך 10 שנים.
השלבים כוללים פינוי בתים, בתואי הדרכים.

14. נספחים לתכנית זו:
א. נספח מס' 1 - תשריט
ב. נספח מס' 2 - חלוקת מגרש עקרוני
ג. נספח מס' 3 - התכים טיפוסיים בכבישים
תכנית מס' 7779/1 של חב' מ.ת.ן.
ד. נספח מס' 4 - תכנית מערכת הדרכים.

הגדרת "רחוב משולב": רחוב מרוצף למלוא רוחבו לשימוש משותף של רכב והולכי רגל.
הוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב, מותנית בהגשת תכנית פיתוח מפורטת (לביצוע) של הרחוב המשולב.

12. עבודות פיתוח כתחום התכנית:
תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובתנאים שתקבע.

13. שלבי ביצוע
תוך 10 שנים.
השלבים כוללים פינוי בתים, בתואי הדרכים.

14. נספחים לתכנית זו:
א. נספח מס' 1 - תשריט
ב. נספח מס' 2 - חלוקת מגרש עקרוני
ג. נספח מס' 3 - חתכים טיפוסיים בכבישים
תכנית מס' 7779/1 של חב' מ.ת.ן.
ד. נספח מס' 4 - תכנית מערכת הדרכים.

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

עיריית ראשון לציון

יוזמי התכנית:

משרד הכינוי והשיכון-מחוז מרכז



יחידת דיון מרכז - מילוקי המסמכים 04

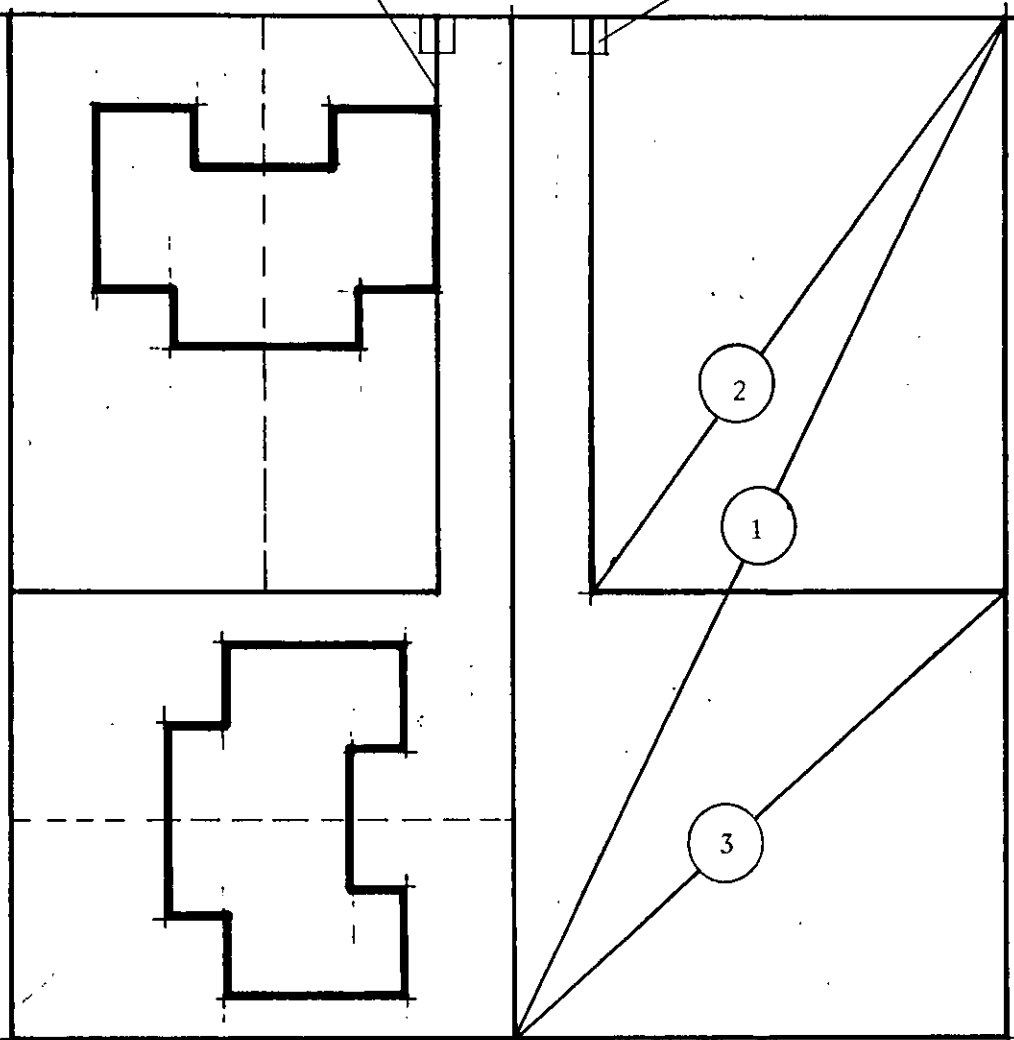
גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

עורך התכנית:

13.7.83

דרך קיימת

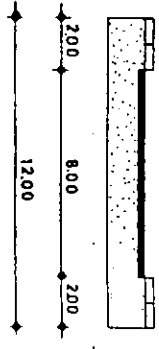
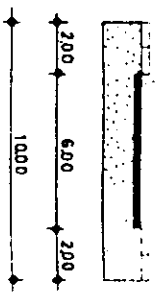
מ. 30 מ. 30
ק.ב. מינימלי אפס
מיקום אשפה



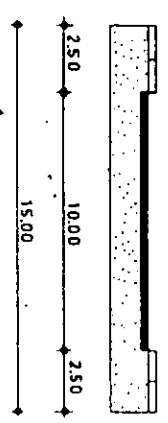
מקרא:

- 1. חלקה מקורית
- 2. חלקה חדשה קדמית
- 3. " " אחורית

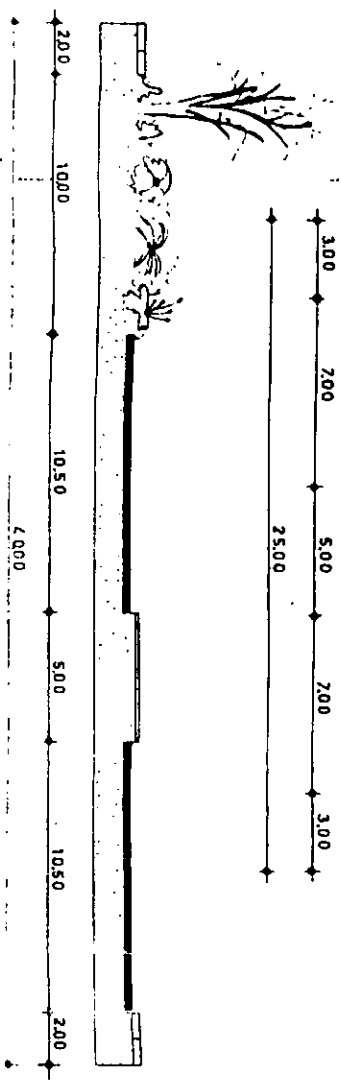
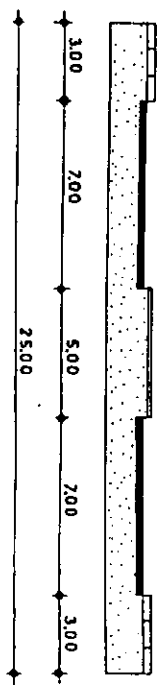
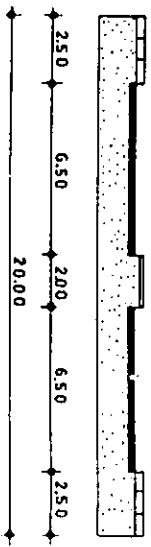
רו סטרי לכא תהיה או
חד סטרי עס תהיה



רו סטרי עס תהיה בעד אחר או
חד סטרי ורניה בשני הצדדים



רו סטרי עס תהיה
בשני הצדדים



משרדות תנועה - יועצים בע"מ
הודעת תנועה
חניה
מ.ת.א.פ.ב.ר.ח'למאה 4 טל 225977, 222089

ראשון לציון - שייכון המורה

חתכים טיפוסיים

פוזן עברית: עורית ראשון-לציון

מבנה ט"ח	תאריך	מבנה ט"ח	מבנה ט"ח
קנה מידה	5.7.94	שרטוט סופי	7779
1:200		מספר	