

היחידה ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין שיר
מדריכלות

10.09.95

אגף תכנון והנדסה	
מחלקת תכנון	
תקבל ג:	18-12-1994
מספר	3589/94

מרחב תכנון מקומי - ראש"צ

תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/12/1/2

שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1, רצ/במ/1/3

אושרה י.פ. מס' 4289
עמוד 232 מיום 9/3/95

תכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 2/4/2/1/3 נידונה
ישיבה מס' 23 כג' 18/94 מיום: 23.10.94
הוחלט על
מזכיר הועדה
יושב ראש

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 2/4/2/1/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.10.94 לשער את התכנית
מילוי צורף

מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ
תוכנית מתאר מפורטת מס' רצ/1/12/4
שינוי לתוכנית מתאר רצ/1/1, רצ/במ/1/12/3.

1. המקום:

מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון-לציון

2. גושים וחלקות:

גוש 3946 חלקה 12
גוש 3923 חלקה 4, חלקה 5 (חלק), 47 (חלק), 48 (חלק), 55 (חלק), 56 (חלק)

3. גבול התוכנית:

הקו הכחול מסמן את גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

8.408 דונם

5. בעלי הקרקע:

שונים

6. יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ

7. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/1/12/4 שינוי לתוכנית
מתאר רצ/1/1, רצ/במ/1/12/3.

8. עורך התוכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בשיתוף אדריכל י.כנורי

9. ק.מ.:

1:500

10. תאריך ועדכונים:

5/2/92, 1/3/92, 13/3/92, 17/3/92, 23/3/92, 8/4/92, 18/8/92, 22/9/92,
5.11.92, 14.2.93, 14.5.93, 8.6.93, 25.6.93, 28/11/93, 28/2/94

2525/CI-B

11. **מסמכי התכנית:**
תשריט
תקנון
נספח בינוי וזתכים עקרוני
12. **תחולת התוכנית:**
תוכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצוין בתשריט.
13. **כפיפות התוכנית:**
על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 ורצ/1/1/ג'
רצ/2000 (בהפקדה). במקרה של סתירה הוראות תוכנית זו - עדיפות.
14. **מטרת התוכנית:**
קביעת שטח לאזור מגורים ב' מיוחד.
קביעת שטח ציבורי פתוח.
קביעת דרכים משולבות וביטול דרכים.
קביעת זכויות ומגבלות בניה
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של חלקה 12 בגוש 3946 וחלקה 4
בגוש 3923.
15. **אזור מגורים ב' מיוחד (כחול תחום כחול)**
התכליות המותרות, בניית קוטג'ים דו-משפחתיים, שטח מגרש מינימלי ל- 2 יח"ד
יהיה 600 מ"ר.
15.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
15.2 המקלט או מרחב המוגן בהתאם לאישור הג"א, יהיה בתוך קווי הבנין וחלק
אינטגרלי מהמבנה.
15.3 תותר בנית מרתף בשטח מקסימלי של הימל הקומה מעל.
גובה חלל המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. גובה תחתית תיקרת המרתף מעל פני
הקרקע הנמוכים ביותר לא יעלה על 60 ס"מ.
השימושים המותרים יהיו: מחסן, חדר משחקים, מתקנים הנדסיים ומקלט או
מרחב מוגן, שטח המרתף יהיה בתוך קווי הבנין, ויהיה שייך לדיירי הבנין
בלבד.
15.4 כל הגגות יהיו גגות רעפים משופעים, או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח
כאשר גג הרעפים הוא הגג הדומיננטי.

/...

- 15.5 על משטח הרעפים לא תותר הנחת מתקנים הנדסיים כגון: קולטי-שמש, דודי שמש וכד'. המתקנים ההנדסיים הנ"ל יותקנו או בתוך חלל גג הרעפים או על גבי הגגות השטוחים.
- 15.6 מבני העזר יהוו חלק אינטגרלי מהמבנה המרכזי. לא יותרו מבני עזר מחוץ לקווי הבנין למעט חניה מקורה.
- 15.7 מתקנים כגון: מערכת סולרית, ארובות, מתקני תליית כביסה, מזגנים, מיכלי גז ודלק ישולבו בתיכנון המבנה ויהוו יחידה ארכיטקטונית אחת. מתקני עזר יופיעו במסמכי הגשת היתרי בניה.
- 15.8 תותר הקמת פרגולות בגובה 2.2 מ' ובשטח של עד 12.0 מ'. השטח הנ"ל יחשב בסה"כ שטחי השרות.
- 15.9 החניה תהיה בתחום המגרש לפי 2 חניות ליחיד. חניה לאורחים תהיה בתחום הרחוב המשולב. תותר חניה מקורה בשטח של עד 25 מ"ר עם קו בנין קדמי וצדדי - 0, לפי תוכנית אחידה ומאושרת.

16. תוכנית בינוי ופיתוח

תותר הוצאת היתרי בניה אך ורק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח. התכנית הנ"ל תקבע את גובהי מפלסי הבתים, שבילי הגישה רחבות החניה, והדרכים המשולבות מהלך ומיקום התשתיות, חומרי הגמר, העיצוב העקרוני של חזיתות הבתים, הגגות, קירות המגן, גדרות, חניה מקורה וכד'. תכנון הרחובות המשולבים יכלול את התשתיות התת קרקעיות כגון: מים, ביוב, תאורה, טל"כ, חשמל טלפון וכד'.

17. ש.צ.פ. (ירוק)

התכליות המותרות: פתוח, גנון שתילה ומעבר תשתיות תת קרקעיות ותחנת טרנספורמציה תת-קרקעית.

18. פרטי פתוח (ירוק תחום ירוק)

השטח הנ"ל מהווה חלק מרצועת העתודה לקו הנפט. לא יותר עליו בנית מבנה.

19. דרך משולבת (פסים ירוק אדום)

זכות הדרך וקו הבנין כמסומן בתשריט.

התכליות המותרות: מיסעות, חניות, ריהוט רחוב, גינון, שתילה וכד'.

19.1 רח' שפרינצ'ק הקיים לא יבוצע כדרך משולבת כל עוד לא יסלל רח' שפרינצ'ק בתוואי החדש.

/...

20. תשתיות

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. התשתיות המיועדות לביטול יבוטלו או יעותקו בתאום ובאישור מהנדס העיר ואגף תשתית.

21. איכות הסביבה

יש לתאם ולאשר עם אגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה, כתנאי להיתר.

22. נספח הבינוי

נספח הבינוי הינו עקרוני בלבד. היזם רשאי להגיש בינוי שונה ובלבד שיעמוד בכל התנאים העקרוניים וההגבלות של תוכנית זו.

23. עתיקות

א. בתוכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון-לציון" (י.פ. 1091 מיום 18.5.64 עם 1429 סע 73). המדובר בגוש 3923 חלקות 3,4,5,6,12,56 ובגוש 3946 חלקות 12,14,19.

ב. לפיכך, כל פעולות הפיתוח והבניה הנכללות בתוכנית זו ביחס לשטחים אלו מותנות באישור מראש של רשות העתיקות. ללא אישור כזה, אסורות עבודות כלשהן כמפורט בסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח 1978, ובכלל זה עבודות תשתית.

ג. מאחר שהשירים הקדומים מצויים באתר זה ברובם מתחת לכיסוי של חול, יבוצע בכל שטח בו מתוכנן פיתוח, פינוי מבוקר של החול בפיקוח ארכיאולוגי צמוד, ולאחר-מכן יקבעו הבדיקות הדרושות על-מנת לעמוד על האופי, העצמה והפיזור של השרידים הקדומים. בדיקות אלו יערכו על-ידי מחפרון או מכ"מ חודר קרקע על פי הוראות רשות העתיקות, לשביעות רצונה, ובמימון בעלי הקרקע חלקות 12 ו-4.

ד. במידה וימצאו בשטח שרידים עתיקים המצריכים חפירה, תבוצע חפירה כזו על פי נהלי רשות העתיקות ובמימון בעלי הקרקע של חלקה 12 בגוש 3946 וחלקה 4 בגוש 3923.

ה. במידה ותאפשר רשות העתיקות עבודות פיתוח כלשהן בשטח זה, תקבע רשות העתיקות את תכיפות הפיקוח הארכיאולוגי ואופיו בזמן ביצוע העבודות. ו. כל עבודות הפיקוח, הבדיקות, והחפירה במידה ויבוצעו, יבוצעו במימון בעלי הקרקע של חלקות 12 ו-4.

ז. רשות העתיקות אינה מתחייבת לשחרר השטח או חלק ממנו גם לאחר הבדיקות המפורטות.

/...

.24. אחוד וחלוקה:

חלקה 12 בגוש 3946 וחלקה 4 בגוש 3923 יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים.

.25. רשום השטחים הציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון-לציון בהתאם לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

.26. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

.27. שלבי ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.

.28. הוצאות:

כל הוצאות עריכת התוכנית ורישומה, לרבות אדריכלים, שמאים, מודדים, מהנדסים, יעוץ אקוסטי ארכיטקטוני, משפטי ורישומים - יחולו על הבעלים של חלקה 12 בגוש 3946 ועל הבעלים של חלקה 4 בגוש 3923 .

29. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

אזור	מס' שטח	% בניה	% בניה מעל	% בניה מעל	סה"כ	תכנית/קומות א'	קווי בניין
מגרש מינימלי	עקרי מעל	שרות מעל	שרות מתחת	%	מכסי	מירבי	
מפלס	מפלס	מפלס	בניה	כולל			חזית/צדדי/אחורי
הכניסה	הכניסה	הכניסה	מותרים	שטחי			
			(מרתף)	שרות			
			*	**			
מגורים 1-8	0.600 ד'	68%	15% (כולל)	40%	123%	40%	2 ק' כמסומן
ב'		(כולל)	מרחב מוגן			H=9.5	בתשריט
מיוחד		23 מ"ר	4 מ"ר +			ממפלס	המצורף
ד-		עלית גג	25 מ"ר			הכניסה	
משפחתיים		(ליח"ד)	חניה			כולל גג	
			מקורה +			הרעפים	
			15 מ"ר				
			פרגולה +				
			ח.טכניים				
			(ליח"ד)				

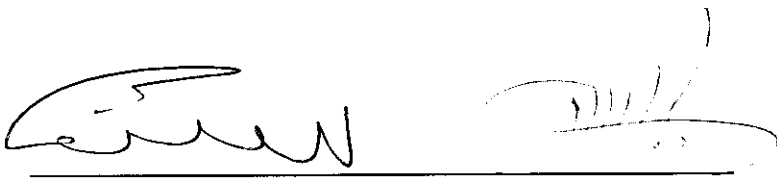
* ראה סעיפים 15.2 ו- 15.3

** בסה"כ 40% התכנית אין להכליל את החניה המקורה.

/...

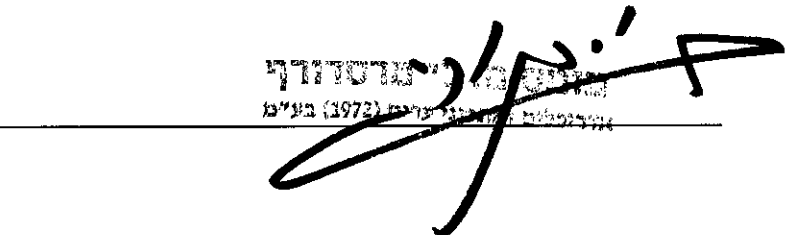
30. חתימות:

יזם התוכנית:



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.

בעלי הקרקע:



A handwritten signature in black ink, written over a rectangular stamp. The stamp contains Hebrew text: "הרשות המרכזית לרישום מקרקעין" (Central Authority for Land Registration) and "תוקף: 1972" (Valid: 1972). The signature is written in a large, bold, cursive style.

עורך הבקשה: