

6.01.97

מיון ראשון לציון
מינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
אדריכלות

עיריית ראשון לציון
מינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
24-11-1996
נתקבל
מספר

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית בנין ערים מס' רצ/121/ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/121/א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/121/ב' שינוי לתכנית רצ/121/א'

2. מקום התכנית:

מחוז: מרכז.
נפה: רחובות.
עיר: ראשון לציון.
גוש: 4242.
חלקות:
הרחובות: מורדי הגיטאות, עזרא.

3. שטח התכנית:

3,863 מ"ר.

אושרה י.פ. מס' 4486

עמוד 187 מיום 30.1.97

4. התשריט:

התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:625 בכל הענינים הכלולים בתכנית (להלן: "התשריט").

5. גבולות תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (להלן: "השטח" - או "שטח התכנית").

6. היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון.

7. בעלי הקרקע:

עיריית ראשון-לציון ושונים.

8. המתכנן:

י. מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
רח' אבא הלל 7, רמת גן טל': 03-5758780.

משרד הפנים
מנהל ההגירה - רמת גן
3-12-1996

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה - 1965
אישור תכנון
התכנית לתכנון ובניה
מס' 511, 512, 513 (חלק).
1:625

25.6.96
עיריית ראשון-לציון
מס' 511, 512, 513 (חלק).
אישור תכנון
התכנית לתכנון ובניה
מס' 511, 512, 513 (חלק).
1:625

9. מטרת התכנית

- (א) שינוי אזור מסחרי לאזור מגורים ב' להקמת 8 יח' דיור קוטז' + שטח צבורי פתוח.
שינוי אזור לבניני ציבור לאזור מגורים ב', ולשטח צבורי פתוח.
שינוי מאזור ציבורי פתוח לאזור לבניני ציבור.
- (ב) הוראות לפיתוח תשתית.
- (ג) על-פי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמה, של כל השטח.
- (ד) קביעת מועד לביצוע התכנית.
- (ה) להבטיח פיתוחו ובינויו הסדיר של השטח מתוך מגמה לייצור יחידת תכנון שלמה מבחינה פונקציונאלית ארכיטקטונית ואסטטית כאחד.

10. באור הציונים בתשריט

בהתאם למופיע במקרא הקיים בגוף התשריט.

11. סוגי האזורים ורשימת תכליות וזכויות בניה:

הערות	קווי בניה			תאור הבנין	מס' יחידות דיור למגרש	שטח בניה שרות *		שטח בניה עיקרי		גודל מגרש מינמלי	צבע	מגרש	האזור
	אחורי	קדמי	צדדי			מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת				
סה"כ 8 יחידות.	5	לפי תשריט	4	שתי קומות (קוטג') גג רעפים משופע כולו או בחלקו.	2 עם קיר משותף.	50 מ"ר מרתף לכל יחידה - למטרות - חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים, פינת הובי, מחסן לדירה, מדרגות.	5 מ"ר עבור ממ"ד ליחידה - - - - - מבנה עזר לחניה בשטח של 20 מ"ר לכל יחידה בתחום המגרש - - - - - 12 מ"ר עבור מדרגות.	-----	29% בקומה סה"כ 58% לכל יחידת דיור תותר עלית גג בשטח של 14 מ"ר	600	כחול	1-4	מגורים ב'
לא תותר כל בניה למעט גינון, ריהוט גינה ומתקני משחקים.										900	ירוק	א	שטח צבורי פתוח
בהתאם לתכנית רצ/121/א										500	חום	ב	שטח לבנין צבורי

* במקרה שלא מנוצל שטח שרות מתחת הקרקע למרתף, תינתן אפשרות לבנית מבנה עזר בשטח של 10% משטח המגרש.

12. איחוד וחלוקה של השטח:

יבוצע איחוד וחלוקה של השטח בהתאם להוראות סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - בהסכמה.

13. רישום בעלות עיריית ראשון-לציון:

השטחים אשר מיועדים לציבור על-פי התכנית יירשמו על-שם עיריית ראשון-לציון, כחוק.

14. זכות מעבר לבתים דרך שטח צבורי פתוח

לארבעת יחידות הדיור לאורך הכביש המזרחי תינתן זכות מעבר דרך השטח הצבורי הפתוח לחניה ולהולכי רגל במקומות שיסומנו בתכנית הפיתוח.

15. חנייה:

א. מספר מקומות החניה באזור מגורים ב-2 חניות לכל יח' דיור בתחום המגרש.
 ב. בשטח הציבורי הפתוח לאורך חזות מגרשי הבניה מצד מזרח, יותרו מעברי גישה של כלי רכב והולכי-רגל. כתנאי להיתר בניה תוכן תוכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח המשמש למעבר שתאושר על-ידי הועדה המקומית, ותהיה חלק מתוכנית הפיתוח הכללית של מגרשי הבניה (כמפורט בסעיף 16 ב').

16. הוראות בניה:

א. תוכן תכנית בינוי שתכלול את הפרטים הבאים: העמדת המבנים והמפלסים בהם יועמדו, תכנית-כללית של קומות הגג ופרטי הגג, פתרונות לתלית כביסה, פתרונות למזגני אויר, פתרונות למיקום דודי שמש, פתרון לאנטנה מרכזית לכל מבנה, ציון חומרי הגמר של הבנין.

ב. בקשה להיתר בניה - תהיה מלווה גם בתכנית פיתוח שבתחום כל מגרש שתכלול פיתוח החצר, כבישי הגישה בתוך החצר, מפלסי החצר, גינות החצר, סימון הגדרות ופרטי הגדרות והשערים וכל פרט נוסף שידרש על-ידי הועדה המקומית. בקשות להיתרי הבניה יהיו לגבי כל מגרש בשלמותו בלבד. הגשת תכנית הפיתוח הנ"ל ואישורה יהוו תנאי להוצאת היתר הבניה.

ג. החיבור לחשמל, לטלפון ולטלוויזיה יהיו תת-קרקעיים.

17. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מאישורה הסופי.

18. עבודות פיתוח כלליות:

כבישים, מדרכות - כולל תאורה וגינון במדרכות - ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש - בהתאם להמלצות מכבי-האש העירוניים - יבוצעו בהתאם לתכנון שיאושר על-ידי עיריית ראשון-לציון. טרם הוצאת היתרי בניה תקבענה הוראות למיגון אקוסטי, למניעת השפעות רעש מפעילות אזור הספורט הסמוך ותאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

19. היטל השבחה:

יוטל ויגבה על-ידי הועדה המקומית לפי הוראות החוק.

20. כפיפות לתכנית:

על תכנית תחולנה הוראות תכניות המתאר ראשל"צ, רצ/1/121, רצ/1/121/א', רצ/1/1, על כל תיקוניה ותכנית המתאר רצ/2000 המופקדת במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה, אזי תכרענה הוראות תכנית זו.

21. איכות סביבה:

א. חזות - טיפול נופי: תחום קו הבנין בכל החזיתות יגונן, בין היתר, גם בנטיעות גבוהות להסתרה. במיוחד יודגש הגינון בחזית המערבית.

ב. בסמכותה של היחידה הסביבתית בעיריית ראשל"צ לדרוש מהיזם כל מסמך סביבתי לבדיקת מפגעים צפויים ומתן פתרונות למניעתם.

ג. תנאי להיתר בניה: תוכנית הבינוי והשימושים המוצעים יוגשו לבדיקה ולחוו"ד של היחידה הסביבתית בעיריית ראשל"צ. בהיתר הבניה יכללו תנאים למניעת מפגעים בנושאים שנזכרו לעיל וכן בנושאי טיפול וסילוק פסולת, טיפול בשפכים, חזות וגינון וכל נושא לשיקול דעת היחידה הסביבתית.

22. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה הסופי.

ח ת י מ ו ת :



שמעון ברטש
 הממונה על הנכסים
 עיריית ראשון-לציון

יוזם ומגיש התכנית

א.א.א. א.א.א. א.א.א. א.א.א. א.א.א. א.א.א.
 גוסר א.א.א. א.א.א. א.א.א. א.א.א. א.א.א.
 אדריכלים ותוכני ערים בע"מ

תאריך:

עורך התכנית