

1 - **עיריית ראשון-לציון**  
 מינהל לתיכנון הנדסי  
 אגף תכנון בנין העיר  
 29-05-2005  
 מספר

zikaron6

**עיריית ראשון-לציון**  
 מינהל לתיכנון הנדסי  
 אגף תכנון בנין העיר  
 - 9-11-2005  
 מספר 65276  
 (4)

\*\*\*\*\*  
**מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**  
 \*\*\*\*\*

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/87/1  
 שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/מק/1/87

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 14.07.2005  
**נתקבל**  
 תיק מס' 1

1. **מקום:**  
 מחוז: המרכז  
 נפה: רחובות  
 עיר: ראשון-לציון  
 גוש: 3946  
 חלקי חלקה: 199  
 גן הזכרון  
 מקום:

2. **שטח התכנית:** 3.3 דונם.
3. **גבולות התכנית:** כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי ניפרד ממנה.
4. **היורם והמגיש:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ.
5. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל.
6. **המתכנן:** דביר-יחיעם-אדריכלים, מרגולין 4, ראשל"צ טלפון: 03-9655321.
7. **מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת:

- 7.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 7.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1000 (להלן: התשריט).
  - 7.3 נספח מס' 1: נספח בינוי מנחה הערוך בק"מ 1:250 (להלן: "נספח בינוי מנחה"). נספח הבינוי הינו מחייב לגבי קווי הבנין המסומנים בלבד.
- כל המסמכים שלעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 131/182**  
 התכנית מאושרת מכח  
 שעיף 108 ג' לחוק  
 מתאריך 25/7/05  
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' 131/182 נידונה (א.א.א.)  
 תשיבה מס' 131/182  
 הוועדה  
 מזכיר הועדה  
 ש.ב.ראש

אושרה י.פ. מס' 544  
 עמוד 424 מיום 27.9.05

8. מטרות התכנית:

- 8.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח בשילוב שרותים ומזנון למבקרי הפארק.
- 8.2 קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה למגרש.
- 8.3 קביעת שטחי בניה ומספר קומות מירביים למגרש.

9. שטח ציבורי פתוח בשילוב שרותים ומזנון למבקרי הפארק:

9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אפורים אלכסוניים לסרוגין יהווה שטח ציבורי פתוח בשילוב שרותים ומזנון למבקרי הפארק.

9.2 תכליות מותרות:

מזנון, שרותים ציבוריים, מחסן, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כיכרות, נטיעות, הקמת מתקני משחק, מדשאות, גיזון, השקיה, ריהוט רחוב, תאורה, דרכי גישה לרכב חרום, הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים כגון: קוי מים, מתקני ניקוז, צוברי גז וכל מתקן הנדסי תת-קרקעי אחר. מתקנים הנדסיים עיליים ושנאים יהיו משולבים בפיתוח.

כל התכליות באישור מהנדס העיר ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.

9.3 יותרו שימושי מסחר לצורך המזנון רק בתוך מבנה המזנון וחצר המשק ולא תותר כל מכירה או אחסנה מחוץ למבנה וחצר המשק.

9.4 הנחיות עיצוב:

9.4.1 גגות:

הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים.

9.4.2 מתקנים על גגות: לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של

המבנה פרט ליחידות מזוג אוויר אשר יוסתרו הסתרה מכסימלית מכל צידי המבנה.

9.4.3 חזיתות המבנה יצופו אבן טבעית. עיבוד וסוג האבן

והשילוב עם חומרים עמידים אחרים יהיו באישור אדריכל העיר.

9.4.4 לא תותר בניה חשופה כגון: בטון, טיח וכדומה.

9.4.5 קירות חצר המשק הפונות אל השטחים הציבוריים יהיו

גבוהה של לא פחות מ-2.5 מ' מפני רצפת חצר המשק.

יותר פתחים בקירות אלה בשטח של עד 5% משטח המעטפת שלהם.

10. טבלת הוראות וזכויות בניה:

יעוד	מס' מגרש	גובה / מספר קומות מירבי	קוי בנין מינ' מ'			שטח בניה מירבי במ"ר			
			קידמי	צדדי	אחורי	מעל ה-0.00±		מתחת ה-0.00±	
						סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות
שטח ציבורי פתוח בשלוב שרותים ומזנון למבקרי הפארק	100	1 ק' עד 4 מ'	10 מ'	0 מ'	150 (1)	פרגולות קל		-	-
						150 (2)			

הערה: (1) שטח המזנון לא יעלה על 50 מ"ר.  
 (2) שטח חצר המשק לא יעלה על 45 מ"ר.  
 הכל ע"פ תקנות רישוי עסקים.

11. הנחיות כלליות לתשתיות ופיתוח:

11.1 פיתוח:

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח וגינון ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תראה אופן מניעת עצירות לא חוקיות של רכב למטרות קניה מזדמנת.  
 תכנית הפיתוח תקבע את ההוראות לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מיס, ביוב, תקשורת, טלפון, טלויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל באישור אגף תשתיות ואיכות הסביבה בהתאם.

11.2 ניקוז וביוב:

תכניות הניקוז והביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר, ויתחברו לרשת הקיימת.

11.3 תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מהנדס העיר.

11.4 מי נגר עילי:

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, ע"פ מסמך "הנחיות לתכנון רגיש למים בתכניות בינוי" שאושך במליאת הועדה המחוזית מיום 26.7.00.

12. יחס לתכניות אחרות:

12.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/מק/1/87 בנושאים אותם משנה תכנית זו.  
12.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות, תיהנה הוראות תכנית זו עדיפות.

13. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין:

הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור מפות לצרכי רישום ערוכות ע"י מודד מוסמך, ע"י הועדה המקומית.

14. זיקת הנאה למעבר:

תותר ותורשם זיקת הנאה ממגרש 100 אל השצ"פ הצמוד וההפך למעבר הולכי רגל, רכב חרום ורכב אספקה.

15. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

היוזם והמגיש:

בעל הקרקע:

המתכנן:

דניאל יצחק אדינכלים  
מבוקש  
טל: 9655321-03 טלפקס 9655321-03

תאריך: 5.9.2001  
22.10.2001  
6.2.2002  
4.2.2003  
28.4.2003  
3.2.2004  
4.3.2004