

גיריית ראשון לציון  
המנהל לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין עיר  
אדריכלות

משרד המכרז  
מינהל בנין המרכז - רמלה  
3-12-1991  
7  
תיק מס

חוק הליכי תכנון ובניה ( הוראת השעה ) התשי"ן 1990  
הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון  
תכנית מיתאר מקומית חלקית מס' רצ/מב/1-43-1  
שינוי לתכנית מיתאר מקומית רצ/1/1  
"תכנית מיתחם חולות גיי"

1. שם התכנית: תכנית מיתאר מקומית חלקית מס' רצ/מב/1-43-1, שינוי לתכנית מיתאר מקומית מס' רצ/1/1.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט, (להלן - "התשריט") והכולל חלק מחלקה 1 בגוש 5270. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו וגבולותיה הם:  
בצפון: תכנית רצ/1/43  
במערב: כביש מס' 22  
בדרום: עוקף דרומי ראשון לציון  
במזרח: כביש לאשדוד.
3. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
5. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
6. המתכננים: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ
7. שטח התכנית: כ- 129 דונם.

משרד המכרז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התשי"ן 1990  
אישור תכנית נ"א. 32/מב/1/43-1  
הועדה לבניה למגורים (מס' 39)  
החליטה ביום 14.1.91 ליתר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
ס"ר הועדה לבניה למגורים

8. מטרת התכנית:
- א. שינוי יעוד מאזור ש.צ.פ. לאזורי מגורים, דרכים ודרכים משולכות ובנין ציבורי.
- ב. קביעת אזורים למגורים.
- ג. קביעת אזורים לבנין ציבור.
- ד. קביעת אזורים לשטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל.
- ה. התוויית דרכים ודרכים משולכות וקביעת קווי בנין.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. חלוקה למגרשים.
- ח. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.

9. אזור המגורים:
- א. תכליות ושימושים
1. מגורים.
2. בניני עזר לבניה צמודת קרקע ומגרשי חניה.
3. באזור מגורים בי ובי מיוחד יותר שימוש במרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות, הסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או חדרי הובי למשפחה. בכך מקרה ששטח המרתף לא יעלה על 50.00 מ"ר ליחיד, לא יכלל שטח המרתף באחוזי הבניה.
4. באזורי המגורים ביובי מיוחד, במגרשים בהם יבנה מרתף, תותר בנית מבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש נטו. במגרשים בהם לא ייבנה מרתף תותר בניה של מבני עזר עד 15% משטח המגרש נטו.

5. דרכים ושטח חניה.
6. מקלטים ציבוריים.

ב. גודל מגרש מינימלי

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת הוראות הבניה.



- 3 -

2. בתכנית מסומנים גבולות מגרשים בצורה גרפית בכלבד. חלוקת המגרשים תיעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי התכנית תכנית מדידה. אי התאמה בחישובי השטחים לא תיחשב כסטיה מהתכנית ובכלבד שתישמר היחסיות בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים.

### ג. גדרות

1. באזור מגורים ב' וב' מיוחד תותר בניית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.

2. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

### תכליות ושימושים

10. שטח ציבורי פתוח:

1. נופש ונוי.
2. גנים, חורשות ושדרות.
3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלה.
4. שביכים להולכי רגל.
5. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
6. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
7. מקלטים ומחסות ציבוריים.
8. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים. תוגש תכנית בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.
9. בתי שימוש ציבוריים.
10. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
11. בארות מים.
12. מתקני שעשועים נושאי רוהחים בתנאי שתוגש תכנית מפורטת, הכוללת בינוי מלווה בתסקירי השפעה סביבתית.
13. מיכלי גז תת-קרקעיים.
14. פארק חולות ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי שלא תותר בו בניה.

11. שטח לבנייני ציבור: א. תותר בניה של מספר בניינים מגרש מסי 950 ע"פ תכנית. ב. תכליות ושימושים:
- 1. מוסדות חינוך על מתקניהם.
  - 2. מועדון נוער ומועדונים למבוגרים.
  - 3. מוסדות בריאות.
  - 4. מוסדות דת.
  - 5. חניה, מקלטים ושירותים הנדסיים.
  - 6. על יעוד אחר לצרכי הציבור באישור הועדה המקומית.

12. בינוי ופיתוח: פעולות הבניה בשטח תכנית זו תיעשנה בד בבד עם פעולות פיתוח התשתיות הכרוכות בבניה.

13. פיתוח: א. תכניות הפיתוח אשר יכללו ביוזב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקות גז, כבישים, תאורה, קווי חשמל (מתח תחתון), קווי טלפון, טל"ח. גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חניה, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תהיינה על רקע תכניות המדידה. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

ב. תכניות הפיתוח תוגשנה לאישור הועד המקומית.

ג. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וכו', בהתאם לתכנית פיתוח.

14. הסדרי תנועה: תוגש תכנית להסדרי תנועה לאישור מהנדס העיר.

15. זמן ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה, תחילת הביצוע של התכנית תיחשב מילוי שתי הדרישות הבאות:

- א. ביצוע בפועל של 10% ממיבני המגורים.
- ב. פריצת תוואי הדרכים כולל תשתיות, מים, ביוזב, חשמל וכו'.

- 5 -
16. רציפות: פעולות הפיתוח תיעשנה ברציפות של זמן ושטח תוך תיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
17. ח נ י ה: 1. החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983).  
2. במגרשי החניה תירשם בספרי המקרקעין זכות מעבר ממגרש אחד לשני בהתאם לתכנית החניה שתוגש לאישור הועדה המקומית.
18. רחוב משולב: "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלא רוחבה לשימוש משותף, רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת. תכנון תנועתו של הרחוב הנ"ל יעשה ע"י מהנדס תנועה כולל ריהוט רחוב.
19. צמתים למערכת: ביצוע החיבורים למערכת הדרכים ההיקפית יהיה על פי תכניות תנועתיות להסדר צמתים שיאושרו ע"י משרד התחבורה.
20. נגישות: לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב והולכי רגל למגרשים ממערכת הדרכים ההיקפית לשכונה.
21. ריהוט ועיצוע: סביבתי: היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני שכזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למיניהם כגון: כוחות מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יאושר ע"י מהנדס העיר.
22. פיננסי אשפה: פיננסי האשפה יעשה ע"י עיריית ראשון לציון, כאשר פתרון לפיננסי האשפה באזור יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית.
23. ב י ו ב: באזורי המגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבניינים כביוב המרכזי.

24. ח ש מ ל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות וחוק החשמל.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל או בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. תעודות גמר:

תעודות גמר יוצאו בהתאם לחוק.

26. רישום שטחים:

בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנית והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ויירשמו על שם הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומית ראשון-לציון, על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965 או יירשמו על שם העיריה בדרך אחרת. היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת תכניות לצרכי רישום לאישור הועדות (תותר הגשת תכניות על פי מתחמים שיקבעו).

27. תקנות:

באם חתגלה סתירה בין תקנות תכנית זו ואחרות בשטחה, תקבענה תקנות תכנית זו. הוראות התכניות האחרות שלא שוננו תישארנה בתוקפן.

28. תכנית בינוי:

בתכנית זו הבינוי רעיוני בלבד.

א. שינויים בבינוי שאינם עוברים את שיעור הסטיות המקובלות על פי התקנות בדבר סטיה ניכרת לא יחוייבו בהגשת בינוי מתוקן. ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יחיד לא ישתנו בתחום התכנית. כל שינוי אחר בבינוי יחייב אישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית לכא צורך בהפקדת ת.ב.ע.

ב. שינויים לא מהותיים בנגישות באישור משרד התחבורה, לא מהווה שינוי בתכנית.

31. טבלת הוראות הבניה:

קוי בנין מיני. **			מס' קומות	שטח בנייה * מירבי למגרש מ"ר	גודל דירה * ממוצע במ"ר ****	גודל מגרש מיני.	צבע בתשריט	יעוד האזור	
אחור	צדדי	קדמי							
5.0	3.0 0.01א	כ מ ו ב פ ת ש י ע ר י ט	2 קוטג'*	120 מ"ר	120	200	כחול	מגורים ב'	
5.0	3.0 או 0.0		2 קומות	240	120	250	כחול+ קוקו אלכסון באדום	מגורים ב' מיוחד	
5.0	3.0		***	2	100%		כמופיע בתשריט	חום מותחם בחום	בניני צבור
ש.צ.פ.								ירוק	הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכניות

\* בבניני המגורים יהיו שטחי הבניה שטחי נטו לא כולל שטחי מרתפיים והשימושים המותרים בהם: מקלטים, מיבני עזר, סככות חניה, חצרות משק, כרכובים, מבואת כניסה, מדפסות לא מקורות, גגות מרוצפים, עליות גג, אזורים מתחת לפרגולות.

\*\* א. באזור מגורים ב' ובי מיוחד - קו בנין 0.0 (אפס) במקרה של בניה בקיר משותף.

ב. תותר בניה בקו בנין 0.0 (אפס) לש.צ.פ. ולשביל להולכי רגל.

ג. במגרש מס' 261 תותר בניה בקו בנין צדדי 1.0 מי לכיוון גבול הגוש.

\*\*\* א. מיבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי 0.0 (אפס).

ב. מרווח הבנין המסומן ברוזטה הוא מינימלי בלבד.

\*\*\*\* ממוצע הבניה לגבי שטח הדירות יהיה למגרש בודד.



היתרים לבניה ולעבודות פיתוח התשתיות יוצאו בכפוף להסכם פיתוח בין יזמי הבניה ועיריית ראשון-לציון.

29. היתרים לבניה:

היתרי בניה לתשתיות ועבודות פיתוח יוצאו בתקופת הפקדת התכנית עלפי סעיף 97.

30. היתרי בניה:

חתימת בעלי הקרקע

ח ת י מ ו ת :

חתימת מגיש התכנית

אויג'ן ארמלן

חתימת המתכנן

\_\_\_\_\_

תאריך

31.10.90  
29.8.90  
28.1.91  
12.3.91  
11.11.91