

משרד הפנים
 12-09-1990
 נתקבל

מ ר ח ב ת כ נ ו נ מ ק ו מ

ר א ש ו נ - ל צ י ו נ

תכנית בנין ערים מפורטת מס' רצ/1/2/3

1990

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי מיתאר מס' רצ/1/2/3 א', שינוי לתכניות מיתאר רצ/1/1, רצ/1/2 ורצ/1/3 על תיקונייהם ותכנית רצ/2000 המופקדת.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט (כהלן: "התשריט") והכולל חלק מגוש 3946 חלקות 25, 1-24 (ח), התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. בעלי הקרקע: א. חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (חלקה 24).
 ב. עיריית ראשלי"צ (חלקה 25).

4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' רצ/1/2/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.8.90 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

5. המתכננים: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון ב"מ.

6. שטח התכנית: כ- 184 דונם.

7. מטרת התכנית: א. קביעת אזורים למגורים.
 ב. קביעת אזורים לבניני ציבור.
 ג. קביעת אזורים למסחר.
 ד. קביעת אזורים לשטח ציבורי פתוח ושביכי הולכי רגל.
 ה. התוויית דרכים וקביעת קווי בנין.
 ו. קביעת זכויות בניה.
 ז. חלוקה חדשה לפי סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.

משרד הפנים
 רמלה מינהל
 5-09-1990
 נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 תכנית מפורטת מס' רצ/1/2/3 בידונה
 ישיבה מס' 8.8.90 מיום
 קוחלט
 מוכרז הועדה
 יושב ראש

8. אזורי מגורים: תכליות ושימושים

אזור מגורים ג' מיוחד

1. מגורים.
 2. תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים, חדר משחק, מקלט, חניה, חדרי הסקה, חדרי מכוונות. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הבניין. לא יורשו שימושים מסחריים למרתף. המחסנים הפרטיים יירשמו ע"ש הדיירים ויתר שטח המרתף יירשם כרכוש משותף.
 3. דרכים ושטחי חניה.
 4. מקלטים ציבוריים.
 5. גודל מגרש מינימלי
- א. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם כמופיע בטבלת זכויות הבניה.

אזור מגורים ב':

1. מגורים.
2. תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכוונות והסקה, חניה פרטית, מיבני עזר, חדרי משחקים או חדרי הובי, בכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 50.0 מ"ר ליחיד.
3. לא תותר בניית מיבני עזר מחוץ למפלס המרתף למעט מיבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחיד.
4. בכנינים בהם לא יבנה מרתף תותר בניית מיבני עזר בשטח של 25.0 מ"ר ליחיד ליעודים הבאים:
א. מיבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחיד. (אר לא פחות מ- 15.0 מ"ר ליחיד).
ב. מיבני עזר בהתאם לחוק בשטח של עד 10.0 מ"ר (כולל מקלט) ליחיד (לא יינתנו הקלות).
5. דרכים ושטחי חניה.
6. מקלטים ציבוריים.
7. גדרות:
א. תותר בניית גדרות עד גובה של 1.8 מ' בגבולות המגרש, במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 0.4 מ' מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.
ב. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

8. א. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה

אזור מגורים בי מיוחד:

1. מגורים.

2. תותר בנית מרתפים לשימושים הבאים:
מקלט, חדר מכונות והסקה, חדר מעלית, חניה פרטית, חדר מדרגות ומבוא כניסה, מחסן משותף של עד 5 מ"ר ובנוסף חדר משחקים בשטח של עד 20.0 מ"ר. ומחסנים פרטיים כדיירים בשטח ממוצע של 12.5 מ"ר ליחיד.
קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הבית. לא יורשו שימושים מסחריים למרתף. המחסנים הפרטיים ירשמו ע"ש הדיירים ויתר שטח המרתף ירשם כרכוש משותף.

3. לא תותר בנית מיבני עזר מחוץ למפלס המרתף למעט מיבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחיד.

4. דרכים ושטחי חניה.

5. מקלטים ציבוריים.

6. גדרות:

א. תותר בנית גדרות עד גובה של 1.8 מ' בגבולות המגרש, במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 0.4 מ' מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.
ב. תותר בנית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות עד אותו מגרש.

7. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה.

9. אזור למסחר:

תכליות ושימושים:

א. במפלס המסחר (בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה):

1. חנויות למסחר קמעונאי.

2. משרדים.

3. מועדונים לנוער למבוגרים, בית קולנוע, ספרייה וחדרי קריאה.

4. מעבדות פרט למעבדות העכולות להוות או לגרום למטרד. סוגי המעבדות והשימוש יהיה עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשלי"צ.

5. מסעדות ובתי קפה, בנקים, מרפאות רופאים, מספרות, בית מרקחת, מכבסות, דואר וסוכנויות נסיעות.
6. חנויות לתיקון אופניים ולמכירתם, שרברב, כריכיה, מרפדיה, חנויות לתיקוני חשמל ורדיו.
7. בניני ציבור.

ב. במפלסים העליונים מעל מפלס המסחר (בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה):

1. משרדים.
2. בתי אבות ודיור מוגן. בתנאי, שאם השימוש יהיה לפי פסקה זו, לא יותרו במגרש שימושים אחרים, פרט לשתי הקומות המסחריות. (התקנים, מסי יחיד ושירותים נלוים וכו' יהיו באישור משרד הבריאות, משרד העבודה והרווחה והשירות לקשיש עפ"י המקובל לגבי בתי אבות).
- ג. 1. שטחי חניה ומיבני חניה (גם בקומות המרתף).
2. מותר יהיה לשלב בבניין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטריד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של המהנדס ובהסכמה ואישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשלי"צ.
3. תותר בנית מרתפים שיכילו חדרי מכוניות, חדרי חשמל גנרטורים, מחסנים חדרי אחזקה ושירותים, חדרי שאיבה ובריכות מים, חדרי ציוד ותקשורת, חדרי בקרה ומתקני ספורט ובריאות, בגודל מקסימלי של עד 50% משטח קומת הקרקע אינו כולל באחוזי הבניה. המקלט ששטחו לא נכלל בשטח המרתף הטכני יוכל לשמש לתכליות נוספות (כמו מרכזי כושר ובריאות, מועדונים, חדרים למוזיקה, ריקוד, לימוד קריאה וכו'), באישור הגי"א (פעילות קהילתית).
4. קווי הבנין של מרתפים לא יבלטו לתוך המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין, פרט לאזורים מסחריים בהם תותר הבניה בקו בנין 0, באישור מיוחד של הועדה המקומית פרט לחניונים.
5. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור השימושים ע"י מהנדס העיר והקמת חברת אחזקה לבנין.
6. חברת אחזקה: היזמים יקימו וירשמו חברה לאחזקה אשר תתפעל ותתחזק:
 1. את החניון התת-קרקעי, מקלטים ומרתפים.
 2. את השטחים המסחריים, פסגיים, מדרגות וחדרי אשפה. וכל זאת עפ"י הסכם מפורט שייחתם בין העירייה לבין היזמים. בהסכם יכללו הבטחונות להבטחת הפעלת חברת האחזקה.

10. אזור בניני ציבור: א. תכליות ושימושים:

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט - גן ילדים, לכלא תכניות מפורטות.
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים - לכלא תכניות מפורטות.
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, במגרשים ששטחם מתחת ל-2 דונם, אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
4. מוסדות בריאות - טיפת חלב, מרפאה שכונתית - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
5. מוסדות דת, מקוה - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
6. מוסדות סעד ורווחה, מעון יום - אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
7. מגרשי ומתקני חניה ציבורית או פרטית למוסדות ציבור.
8. מקלטים ציבוריים ושרותי חירום, במקלטים אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
9. מוסדות מינהל ושירותים - במגרשים ששטחם מתחת ל-1 דונם אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.
10. לעת התרה הבנין תוגש תכנית בינוי לועדה המקומית, הקובעת כי מפניב בתחום האזורים המיועדים למסחר, חינוך ומתקני שעשועים בש.צ.פ., יהיה פס ירק להפרדת אזורים אלה מאזורי המגורים.

ב. תכנית בינוי

למגרשים ששטחם מעל 4 דונם המיועדים לבניני ציבור תוכן תכנית בינוי אשר תחול על כל שטח המגרש. תכנית הבינוי טעונה אישור הועדה המקומית.

11. מרפסות פתוחות: מרפסות פתוחות לא ייחשבו באחוזי הבניה.

12. שטח ציבורי פתוח: א. תכליות ושימושים

1. נופש ונוי.
2. גנים, חורשות ושדרות.
3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרת אלה.

4. בריכות שחיה, מתקני ספורט ומתקנים הקשורים אליהם על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 5. שבילים להולכי רגל.
 6. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
 7. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
 8. מקלטים ומחסות ציבוריים.
 9. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים על פי תכנית מפורטת.
 10. בתי שימוש ציבוריים.
 11. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
 12. בארות מים.
 13. מתקני שעשועים נושאי רווחים בתנאי שתוגש תכנית מפורטת הכוללת בינוי מלווה בתסקירי השפעה סביבתית.
 14. מיכלי גז תת-קרקעיים.
13. בנינים וגדרות: כל המיבנים והגדרות המופיעים בתכנית באזור הש.צ.פ. יהרסו להריסה ע"י וע"ח היזמים והשטח יועבר לעיריה נקי ממיבנים.
 14. בינוי ופיתוח: תנאי למתן היתר בניה יהיה הדגשת אופי אחיד של השכונה ע"י הגשת תכנית חזיתות עקרונית לכל רחוב לאישור מהנדס העיר. הדבר יכלול התייחסות לחזיתות המיבנים, חומרי גמר, גדרות, מתקנים שונים, סככות חניה וכו'.
 15. רציפות הפיתוח: עבודות הפיתוח תיעשנה ברציפות של זמן ושטח תוך תיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
 16. חניה: החניה תהא בהתאם לתיקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה להתיישג - 1983).
 17. פינוי אשפה: פינוי אשפה ייעשה ע"י עיריית ראש"צ, כאשר פתרון לפינוי האשפה באזור התכנית יהיה עפ"י תכנית הפיתוח אשר תכלול את האלמנטים הבאים:
 - א. פינוי אשפה אורגנית של בתי המגורים, יעשה משטח המגרש.
 - ב. פינוי פסולת גינה, יעשה בעזרת מכולות, אשר יוצבו ע"י היזמים במקומות שיקבע מהנדס העיר, או כפי שצויין בתכנית הפיתוח.
 - ג. פינוי הפסולת של שטחי המסחר, מוסדות ציבור ומבנים בשצ"פ יהיה משטח המגרש ועפ"י פתרון נפרד לכל אחד.

- ד. באזור מגורים ג' מיוחד, יבנו חדרי אשפה בתוך קומות העמודים, חדר אחד לכל חדר מדרגות או מכולה בתחום קונטור המיבנה שתשמש שני חדרי מדרגות.
- ה. כל פתרון של פינוי אשפה יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה עת.

א. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו בספרי האחוזה בהתאם לסעיף 125 לחוק האמור. השטחים המיועדים לצרכי צבור יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון.

18. רישום שטחים:

ב. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית כלשכת רישום המקרקעין ברחובות, כדי לאפשר את רישום התכנית וביצוע איחוד החלקות וחלוקתן על פיה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית.

מיד עם אישור התכנית תוכן ע"י בעלי המקרקעין תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום והיא תועבר ע"י בעלי המקרקעין לביצוע כלשכת רישום המקרקעין.

ג. ניתן יהיה לרשום את החלוקה החדשה בשלבים, כל מתחם מהמתחמים שבתשריט לחוד.

הוראות התכניות האחרות שלא שוננו תשארנה בתוקפן. באם תתגלה סתירה בין תקנות תכנית זו ואחרות בשטחה, תקבענה תקנון תכנית זו.

19. תקנות:

התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 15 שנים מיום אישורה.

20. זמן ביצוע:

א. העיריה תבצע את עבודות פיתוח הקרקע בהתאם להסכם בין העיריה ובין בעלי הקרקע.

21. פיתוח:

ב. תכניות הפיתוח תוגשנה לאישור הועדה המקומית, תכניות הפיתוח שתאושרנה כאמור, תהיינה חלק מהיתרי הבניה.

ג. "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת. תכנית פיתוח של "רחוב משולב" טפוסי - באישור משרד התחבורה, לפני הביצוע. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלויזיה וכו', בהתאם לתכניות הפיתוח.

ד. כל קווי תקשורת חשמל, גז, טלפון, טלויזיה טל"ח יהיו תת-קרקעיים.

ה. לא יוצא היתר לביצוע עבודות הפיתוח לגבי החלק המזרחי של התכנית כל עוד לא הועתק קו המתח ממקומו (אותו חלק של קו המתח הגבוה העיכי הנמצא בחלקה המזרחי ובגבולות התכנית).

22. צמתים למערכת ביצוע החיבורים למערכת הדרכים ההיקפית יהיה על פי תכניות דרכים הקפית: תנועתיות להסדר צמתים שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

23. שלבי ביצוע: בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית לאישור.

24. תכנית בינוי: באזור מגורים ג' מיוחד מסומן היטל משוער של הבניה ותזוזות של היטל זה בתחום המגרש לא יהיו שינוי או סטיה מהתכנית.


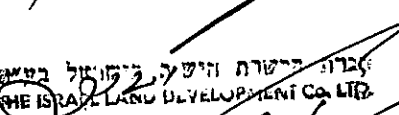
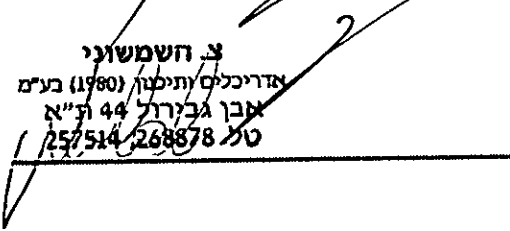
25. ביו"ב:

- א. באזור מגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבניינים לביו"ב המרכזי.
- ב. באזורים מסחריים יבוצע קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.
- ג. במגרשי ביה"ס יחול בהתאם לסעיף קטן א', דהיינו כמו באזורי המגורים.

26. שביל הולכי רגל: רגל
בשבילים להולכי רגל תותר כניסת רכב לכניסה למגרשי המגורים.

- 27. מתח גבוה: 1. לא תותר בניה מתחת או בסמוך לקו מתח גבוה כל עוד לא הוזז קו הנ"ל ממקומו. (אותו חלק של קו המתח הגבוה העי"כ העובר בחלק המזרחי ובגבולות התכנית).
- 2. האיתור בשטח אליו יועבר קו המתח הגבוה ייעשה בדרך הקצרה לאורך הדרכים ו/או בשטחים הציבוריים בתחום התכנית.
- 3. הזזת והעתקת קו המתח הגבוה תיעשה ע"י הועדה המקומית בתיאום עם בעלי הקרקע וע"י בעלי הקרקע וזאת תוך 8 חודשים מיום אישור התכנית.

28. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם לחוק

חתימת הבעלים	20.8.90
	26.6.89
	5.6.89
	1.6.89
	9.4.89
חתימת היוזם	16.11.88
	25.10.88
	18.10.88
	11.10.88
	9.10.88
	15.9.88
	25.8.88
חתימת המתכנן	15.8.88
	14.8.88
	18.7.88
	6.7.88
	29.6.88
	28.6.88
תאריך	23.6.88
	16.6.88
	20.10.87
	6.10.87
	14.8.86
	2.6.86
	1.6.86
	22.5.86

21.8.90

29. טבלת זכויות הבניה - מהווה חלק בלתי נפרד של התכנית. זכויות הבניה לאזורים שהיינה כמפורט בטבלה:

אזור וכמות יחיד	וציון ובתשריטושל מגרש ונטו במי"ר	וגודל מיני:שטח ובניה לקומה ומירבי במי"ר	ושטח וקומות	ומסי וקומות	קווי בנין	בנין
ומגורים בי 2001 יחידות (קוטג'י)	כחול	500	150	300	2	3
ומגורים ובי מיוחד 208 יחידות	כחול עם	650	150-300	600	2-4	3
ומגורים וגי מיוחד 144 יחידות	צהוב	1500	120	120	12	4
ומסחר	אפור	2000	3000	3000	12	7
ובניני וציבור	חום	400-1000	50%	100%	2	3

בבנין מגורים באזור מגורים גי מיוחד יהיו שטחי הבניה כמפורט בטבלה, נטו אך לא כולל גרעין הבנין (ח"מ, פיר מעלית, פיר אשפה, מגדל בטחון) ומיבני עזר.

באזור מגורים בי מיוחד כנ"ל, אולם לא יכללו בשטחי הבניה מרתפים ומיבני עזר כמופיע ברשימת התכליות לאזור.

בנוסף לשטח הנ"ל מותר לבנות יציאה כגג, (חדר), מרחף בשטח עד 50 מי"ר ליחידת דיור ומיבני עזר לחניה.

באזור מגורים בי ומגורים בי מיוחד - קו בנין 0.0 (אפס) במקרה של בניה בקיר משותף.

מיבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי וצדדי 0.0.

24 יחיד מסה"כ יחיד הנ"ל יבנו לזוגות צעירים והפרש השטח יצורף כדירות האחרות, דירות אלה יאותרו במפוזר באזור המגורים הנ"ל.

(1) ניתן יהיה לחלק מגרש זה ל-2 מגרשים, כפיא בן-3 יחיד עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(2) ניתן יהיה לחלק מגרש זה ל-4 מגרשים או פחות, עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.