

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון  
 תוכנית מתאר רצ/6/1/ב'  
 תיקון לתוכנית מתאר רצ/1/1

תוכנית זו תקרא רצ/6/1/ב' בהמינהל לתכנון הנדסי  
 אגף תכנון בנין עיר  
 אדריכלות

- מחוז : המרכז  
 נפה : רחובות  
 עיר : ראשון-לציון  
 גוש : 3925, חלקות: 40, 43-47, 88, 89, 186-191, 325-329  
 3930, חלקות: 82, 87, 89, 91-123, 297, 298, 322  
 327, 328, 337-344, 349-346  
 3936, חלקות: 71, 77, 89-101, 103-115, 122, 124  
 162-166, 213, 215, 236-238  
 3937, בשלמות.  
 3938, בשלמות.

שם התוכנית:

מקום:

אושרה י.פ. מסי

עמוד מיום

התשריט המצורף לתוכנית זו, הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק  
 בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט  
 גם יחד.

תשריט:

גבולות התוכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

גבולות התוכנית:

כ-440 דונם.

שטח התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף  
 לתוכנית.

תחולת התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון.

היוזם:

שונים.

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון והבניה תשכ"ה - 1965

עורכי התוכנית:

תוכנית תכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישורי תכנית מס' 2/6/1/3**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.10.65 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל להגנה

- קביעת דרכים חדשות.
- ביטול דרכים קיימות.
- הרחבת דרכים.
- קביעת שבילים להולכי רגל.
- קביעת שטחים לכניסי ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת אזורי מסחריים.
- קביעת אזורי מגורים.
- קביעת מבנים להריסה.

מטרת התוכנית:

א. בשטח התוכנית תחולנה ההוראות המופיעות בטבלה ביחס  
 לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

האזורים וההוראות הבניה:

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור כהתאם לסעיף 188  
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית  
 לתכנון ולבניה מרחב ראשון-לציון וירשמו על שם עיריית ראשון-לציון  
 עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה או ירשמו על שם העירייה  
 בדרך אחרת.

רישום שטחים ציבוריים:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר רצ/2000 בהפקדה.

יחס לתוכנית מוטאר:

תוכנית תכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישורי תכנית מס' 2/6/1/3**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.10.65 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל להגנה

בהתאם לקובץ תקנות 4513.

חניה:

הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע כניסות משותפות לחנית רכב למגרשים גובלים.

פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, בלוב, ניקוז קוי מיט, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, מדרכות, תאורה, קוי חשמל, קוי טלפון וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.

בעלי הקרקע או מפתחי המקרקעין יחתמו על התחייבות לביצוע הפיתוח בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מתן ההתחייבות יהווה תנאי למתן היתר בניה.

היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל על בעלי הקרקע ותזכה מהם היטל השבחה בהתאם לחוק.

מבנים להריסה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מנומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשרוט, ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

10 שנים מיום אישור התוכנית.

שלבי ביצוע:

שטחים היועדים לאחוד וחלוקה באזור מגורים ב' יש להפריש מהם שטחים לצרכי ציבור.

שטחים לאיחוד וחלוקה:

טבלת ההגבלה והוראות לאזורים

מס' יח"ד לזונם נטו	תאור הבנין ומס' הקומות	אורך חזית מינימ' במ'	מרווחים ב-מ' צדדי קידמי	% בניה מרבי כולל מרפס' % בניה בקומה % בניה מירבי למגרש או חלקה		גודל מגרש או חלקה נטו מינימלי במ'	הסימון בתשריט	אלאי
הבניה אסורה פרט למפורט בסעיף החליות							פסים ירוקים באלכסון	
2	2	18.00	5.0	35%	47%	751-1000	כתום	מגורים א'
1	קוטג'	18.00	3.0	23%	55%	500- 750		
4	2	18.00	3.0	29%	58%	500-1000	כחול	מגורים ב'
12	ע+4 ק.	18.00	4.0	34.4 %	137.5 %	450 - 620	צהוב	מגורים ג'
12	ע+4 ק.	20.00	4.0	36.25%	145 %	621 - 800		
12	ע+4 ק.	20.00	4.0	36.25%	145 %	801 -1000		
12	ע+6 ק.	24.00	6.0	25.8 %	155 %	1001 -1500		
12	ע+7 ק.	26.00	7.0	22.5 %	157.5 %	1501 -2000		
14	ע+6 ק.	20.00	6.0	32 %	192 %	750 -1500	צהוב ומסגרת חומה	מגורים ד'
12	4	20.00	0 או 4	30 % קרקע 35 % לכל קומה מגורים/משרדים	170 %	500 - 300	אפור	מסחרי
12	6	25.00	0 או 6	30% בק. קרקע 25% לכל קומה מגורים/משרדים	180 %	801 -1000	אפור	מסחרי
12	6	25.00	0 או 7	40% בק. קרקע 25% לכל קומה מגורים/משרדים	190 %	1001-1500	אפור	מסחרי
14	6	25.00	0 או 7	50% בק. קרקע 25% לכל קומה מגורים/משרדים	200 %	מעל 1501	אפור	מסחרי
350 מ"ר במבנה בין קומה אחת בקווים ובתכנון עפ"י המופיע בתשריט רצ/86/8							אפור	שטח בנוי מסחרי עפ"י רצ/86/8
				50%	400-1000 -1001		חום מותחם בחום	ש.ב.צ.
לפי תוכנית שהוגש ותאושר כחוק								

טבלת ההגבלה והוראות לאזורים

אזור	הסימון בתשריט	גודל מגרש או חלקה נטו מינימלי במ'	% בניה מרבי כולל מרפס' % בניה בקומה % בניה מירבי למגרש או חלקה	מס' יח"ד לדונם נטו	תאור הבנין ומס' הקומות	אורך חזית מינימ' במ'	מרווחים ב-מ' צדדי קידמי
ש.ג.ב.	י.ד.ק	הבניה אסורה פרט למפוזט בו שימוש התכלית					
שטח למוסד ציבורי	כתום מותחם בחום כהה	בהתאם לתוכנית בניין עיר מפורטת.					

## הוראות לטבלאת ההגבלות לאזורים

1. מבלי לפגוע בסמכויותיה של הועדה המקומית לאשר הקלות לענין מספר קומות בבנין, הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית להתיר בתוכניות מפורטות הכוללות בינוי, שינוי במספר הקומות כמופיע בטבלה זו כתנאי הצפיפות המירבית של יחידות דיור לדונם נטו תשמר.
2. מרווח קידומי כהתאם לתשריט במידה וקו בניין לא מסומן, בתוכנית זו לא יהיה קו הבנין קטן מ- 5 מ'.
3. אחוזי הבניין כמופיע בטבלה מתייחס לשטח הבנין ברוטו, כולל מרפסות, חדר מדרגות, פסג'ים, שטחי מעליות, מעברים פנימיים כולל יציעים (גלריות) באזורי תעשייה ומסחר.
4. במסגרת אחוז הבנין המירבי כמופיע בטבלה נכללת הקלה של 5% בגין התקנת מעלית אם תותקן.
5. במקרה שיהרס מבנה קיים לצורך הקמת הבנין החדש, תנתן הקלה של 6% משטח המגרש עד גודל מגרש של 1000 מ"ר.
6. בבניינים בהם תכנה מלוא החניה מתחת לפני הקרקע יהיה זכאי בעל החיתר לתוספת של 10% משטח המגרש נטו.
7. שטח מרתף לא יכלל באחוזי הבנין באזורים א' ו-ב' - גובה החלל בין הריצפה והתיקרה יהיה 2.20 מ', ותיקרתו תהיה לא יותר מ-60 ס"מ מעל פני הקרקע בנקודה הכי נמוכה של פני הקרקע מסביב למעטפת הבניין.
8. במקרה של שילוב מגורים באזור מסחרי, יבנו המגורים מעל לשטח מסחרי כתנאי שתיכנה קומה מפולשת בין המסחר למגורים והכניסות למגורים ולמסחר תהיינה נפרדות ושלא יותקנו משרדים במבנה אחד עם המגורים, ככל שיאושרו משרדים - לא יותקנו מגורים במבנה אחד עם משרדים. במגרשים הקיימים, לאור חלוקה מאושרת, שהחזית שלהם קטנה מהחזית כנדרש בטבלת ההגבלות תותר סטייה מקו הנסיגה הצדדי עד כדי 20% מהנדרש בטבלה המוזכרת לעיל, אך לא יופחת מ- 3.5 מ'.
9. הועדה המקומית תהיה רשאית, במגרשים קיימים ששיטחם קטן מ-500 מ"ר כנדרש בטבלה לאשר הקמת מיבנה תוך שמירת קווי הבניין והנסיגה כנדרש בטבלת ההגבלות. למעט באזורי תעשייה ומלאכה, כל זאת כתנאי שהמגרש באזור א' או ב' לא יהיה קטן מ- 350 מ"ר באזור ג' לא תאושר בנייה אף במגרש קיים אם הוא קטן מ- 500 מ"ר ויא תינתן הקלה בגודל מגרש מינימלי העולה על 20% שנקבעו בתוכנית אלא באישור הועדה המחוזית.
10. במקרה של בנייה כהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת של שכונת מגורים, לאור תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח השטח מאושרות על יד הוועדה המחוזית, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר גודלי מגרשים שונים מהנדרש בטבלה, כתנאי שהמוצק של גודל המגרשים יהיה בהתאם לנדרש באותה טבלה.
11. במקרה ובאזור מסחרי יהיה הפתרון הארכיאקטוני לבנייה בדרך של הקנת פסג' (מעבר פנימי להולכי רגל) ייחשב שטח דרך המעבר הפנימית באחוזי הבניין, כל עוז אין דרך הולכי רגל זו רחבה מ- 6 מ'.
12. בבנייני מגורים של 5 קומות ומעלה, יהיה קו הבניין האחורי לא פחות מ- 6 מ'.
13. "מרפסות מקורות כלולות כחישוב אחוזי הבנין המותרים".
14. תכליות ושימושים - ש.צ.פ.
  - א. נופש ונוי.
  - ב. גנים, חורשות ושיטות.
  - ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלה.
  - ד. בריכות שחיה ומתקנים הקשורים אליהם על פי תוכנית מפורטת.
  - ה. שבילים להולכי רגל.
  - ו. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
  - ז. חנייה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
  - ח. מקלטים ומחסות ציבוריים.
  - ט. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים על פי תוכנית מפורטת.
  - י. בתי שימוש ציבוריים.
  - יא. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
  - יב. בארות מים.
  - יג. מתקני שעשועים נושאי רווחים כתנאי שתוגש תוכנית מפורטת הכוללת בינוי מלווה בתסקירי השפעה סביבתית.

הוראות מיוחדות

- (1) חלקה 11 בגוש 3938 - לאפשר 3 יח"ד במגרש שגודלו 701 מ"ר.
- (2) חלקות 101, 102, 100 בגוש 3937 - זכויות הבניה בחלקות הנ"ל יחושבו כך: ככל ששטח המגרשים קטן מהמינימום לאחר ההפקעה יחושבו זכויות הבניה משטח מגרש מינימלי עפ"י הקבוע במתאר.
- (3) חלקה 106 בגוש 3938 - לקבוע קו בנין אחורי של 3 מ'.
- (4) חלקה 91 בגוש 3937 - לקבוע 6 יח"ד.
- (5) חלקה 93 בגוש 3930 - לאפשר חזית מסחרית בתנאי:
  - (1) חניון תת קרקעי.
  - (2) כנגד כל חנות בשטח 40 מ"ר ברוטו דירה אחת פחות בשטח 100 מ"ר.
  - (3) שטח הש.ב.צ. יקבע באופן של השלמה עד ל- 40% הפקעה.
  - (4) הבינוי יהיה עפ"י תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית והסכמת זועדה המחוזית.
- (6) חלקה 53 בגוש 3938 - הזכויות יקבעו במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.
- (7) חלקה 67/74 בגוש 3938 - לחת זכויות בניה מהשטח כפי שהיה לפני הפקעת רצועת ה- 4 מ'.
- (8) חלקה 23 בגוש 3937 - אפשרות בנית גן ילדים בשטח הציבורי ובתנאי שלא תעלה על 2 קומות.
- (9) חלקה 83 בגוש 3938 - זכויות הבניה במגרשים שגודלם פחות משטח מגרש מינימלי - יחושבו לפי שטח מגרש מינימלי בהפחתה של 10% עפ"י הוראות רצ/1/1/ג'.
- (10) חלקה 298 בגוש 3930 - זכויות הבניה יהיו 30 יח"ד. כתנאי לקבלת היתר בניה כתיק רצ/ש/498 יש לקבל התחיבות מבעל החלקה שלא יתבע את הרשות עפ"י סעיף 197 לחוק (פיצויים).