

1-12-93

אגף תכנון והנדסה  
מסמך תכנון

28-11-1993

מסמך 3044/93

עיריית ראשון לציון  
המינהל לתכנון הנדסה  
אגף תכנון בנין עיר  
מאדריכלים

מרחב תכנון מקומי - ראשלי"צ

1/68/1/צ

ת ק נ ו ן

אושרה י.פ. מס' 4192  
ביום 13/2/94 מס' 2334

16

1/68/1/3

17.10.93

20-93

הג-93

מסמך

מסמך

משרד הפנים מוחזז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1/68/1/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26.12.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ

תוכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/1/68/1

שינוי לתוכנית מס' רצ/1/27/7, רצ/1/1/1, רצ/1/1/3

*Handwritten signature*

**1. המקום:**

מחוז - המרכז  
נפה - רחובות  
עיר - ראשון-לציון

**2. גושים וחלקות:**

3925 חלקה 4 (חלק).

**3. גבול התוכנית:**

כמסומן בקו כחול בתשריט

**4. שטח התוכנית:**

24,237 דונם

**5. בעלי הקרקע:**

שונים

**6. יוזם התוכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ

**7. שם התוכנית:**

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/1/68/1 שינוי לתוכנית מס' רצ/1/27/7, רצ/1/1/1, רצ/1/1/3 ג'.

**8. עורך התוכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

בשיתוף אדרי' י. כנורי

**9. ק.מ.:**

1:1250

10. **מסמכי התוכנית:**

תשריט בק.מ. 1:1250

תקנון

נספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:500

11. **תאריך ועדכונים:**

28/11/93 , 3/5/93 , 10/3/93 , 29/1/93 , 20/1/93 , 3/1/93 , 23/12/92

12. **תחולת התוכנית:**

תוכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצוין בתשריט.

13. **כפיפות התוכנית:**

על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר רצ/1/1/ג'. במיקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו - עדיפות.

14. **מטרת התוכנית:**

א. שינוי יעוד השטח: מקאנטרי קלאב למגורים בי' מיוחד, ש.צ.פ ודרכים.

ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה

ג. חלוקת ~~השטח~~ <sup>החלק</sup> בהסכמת בעלים

15. **אזור מגורים בי' מיוחד (כחול):**

התכליות המותרות הנן 2 או 3 יחידות מגורים למגרש, בקיר משותף.

15.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

15.2 שטח מגרש מינימלי ל- 2 יחידות דיור יהיה 440 מ"ר.

שטח מגרש מינימלי ל- 3 יחידות יהיה 700 מ"ר.

15.3 כל הגגות יהיו גגות רעפים משופעים או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח - כאשר גג הרעפים הינו החלק הדומיננטי.

15.4 בכפוף לאמור בסעיף 15.7 להלן, מבני עזר, במידה ויהיו - יהוו חלק

אינטגרלי מהמבנה המרכזי ובתוך קווי הבנין.

15.5 מתקנים הנדסיים או מתקני עזר כגון: מזגני חלון או מזגנים מפוצלים,

מתקנים סולריים, מיכלי גז או דלק, פחי אשפה, תליית כביסה, ארובות,

אנטנות וכד' ישולבו אורגנית בתכנון חזיתות הבנין ויופיעו במסמכי היתר הבניה.

15.6 תקן החניה יהיה לפי -2- מקומות חניה ליחידת דיור.

/...

- 15.7 יותר קירוי החניה לכל יחידת דיור בשטח מכסימלי של כ- 25 מ"ר (2 מכוניות) ובקו בנין קדמי וצידי 0-0. השטח הנ"ל יכלל בחישוב שטחי השרות של הבנין. השער לחניה בקו בניין 0-0 (במידה ויהיה) יהיה ע"י דלתות הזזה או פתיחה עילית - לא תותר פתיחה כלפי חוץ.
- 15.8 תותר בניית מרתף, (ראה הטבלה לשימושים מישניים). גובה תחתית תקרת המרתף מעל פני הקרקע, לא יעלה על 60 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת המגורים. שטח המרתף יהיה מכסימום כשטח ההיטל של הקומה מעליו ויכלל בחישוב שטחי השרות.
- 15.9 תותר הקמת פרגולה לכל יחידת דיור בשטח מכסימלי של 15 מ"ר בתחום קוי הבנין. השטח הנ"ל יכלל בסה"כ חישוב שטחי השרות.
- פרגולה פרושו קונסטרוקציה לא מקורה של עמודי תמיכה וקורות שתי וערב. המרחק בין קורה לקורה לא יקטן מ- 50 ס"מ.
- 15.10 לא תותר כל בניה מעבר לקו בנין - פרט לחניות מקורות עפ"י האמור לעיל.
- 15.11 יש לשמור את משטחי הרעפים נקיים. לא תותר הנחת מתקנים סולריים ע"ג משטחי הרעפים. ארגז הרוח - יהיה מבטון - לא יותר ארגז רוח מעץ.
- 15.12 תותר עלית גג בשטח מכסימלי של 23 מ"ר ליחיד. השטח הנ"ל יכלל בחשוב % הבניה של השטח העיקרי.
- 15.13 חיבורי הביוב אל המערכת העירונית תהיה גרביטציונית.

**16. ש.צ.פ (ירוק):**

התכליות המותרות בש.צ.פ. - עבודות פתוח, גינון ושתילה, רהוט רחוב, שבילים להולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, ובנוסף - מיגון אקוסטי. הקמת המיגון האקוסטי לאורך רחי הרצל בתאום עם מהנדס העיר - יהיה ע"ח הבעלים והתחזוקה ע"ח העיריה.

**17. דרכים ודרכים משולבות:**

הדרכים והדרכים המשולבות, כמסומן בתשריט, יהיו ציבוריים. זכויות הדרך וקוי הבנין - כמסומן בתשריט.

**18. תשתיות:**

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. התשתיות המיועדות לביטול - יבוטלו או יעותקו ע"י ועל חשבון הבעלים בתאום עם אגף תשתית ותחזוקה. תותר מעבר תשתית ביוב ונקוז עירונית בתחום התוכנית - בתאום ובאישור מהנדס העיר.

**19. איכות הסביבה:**

יש לתאם ולאשר עם אגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה וסוללה אקוסטית.

**20. היטל השבחה:**

הועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**21. שלבי ביצוע:**

תוך 10 שנים מיום אישורה.

**22. תנאים להיתר:**

תנאי להיתר בניה למגרש כלשהו, תהיה הגשת תוכנית בינוי ופתוח לכל תחום התוכנית.

תוכנית הבינוי תקבע בין השאר חזיתות בעלות שפה ארכיטקטונית אחידה לכל המיבנים, וכן חזיתות ופרטים אופייניים לגדר המגרש, שער, חניה מקורה, שער כניסה וכד'.

**23. רישום שטחים ציבוריים:**

כל השטחים המיועדים לצרכי-ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

/...

24. טבלת זכויות ומגבלות בניה

קו"ב בנין מינימלי			קומות	מקס. %	סה"כ %	% בניה	% בניה	% בניה	מגרש מינימלי		יעוד
			H	תכנית	בניה	שרות	שרות	עיקרי	תלת	דו	
אחורי	צד	קדמי	מירבי	ק.קרקע	מותרים	מתחת	מעל	מעל	משפחתי	משפחתי	
					למגרש	למפלס	מפלס	מפלס	הכניסה	הכניסה	
						הכניסה	הכניסה	הכניסה			
						(מרתף)					
5	3	עפ"י תשריט	2 קומות	40%	123%	40%	15%	68%	700	440	ב' מיוחד
			H=9.5				(כולל	(כולל	מ"ר	מ"ר	
			ממפלס				מרחב	23 מ"ר			
			הכניסה				מוגן	עלית גג			
			כולל גג				4 מ"ר +	ליח"ד)			
			רעפים				25 מ"ר				
							חניה				
							מקורה+				
							15 מ"ר				
							9 רגולה+				
							ח.טכנים				
							-ליח"ד)				

/...

25. חתימות

מ. ס. א. ח. נכסים בע"מ  
ח. פ. 51-157809-8  
עתיקי נכסים בע"מ  
ח. פ. 51-156408-8

---

בעלים

---

יזם התוכנית

מומס מ. ליימדיסדורף  
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) ה"א"מ

---

עורך התוכנית