

עיריית ראשון לציון  
המינהל לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנות עיר  
אדריכלית

(17.3.91)  
(25.4.91)  
(04.7.91)  
(22.9.91)  
31.1.92

משרד הפנים  
רמלה מינהל  
23-11-1993  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/23/4  
שינוי לתכנית רצ/1/1 ולתכניות  
רצ/11/61, רצ/1/10/132, רצ/26/132

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/23/4.
2. תשריט התכנית התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית והחולתה תכנית זו תחול על השטח המותמם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
4. שטח התכנית כ- 172 דונם.
5. השכונה דרום רמת אליהו.
6. גושים 5025 - כל הגוש למעט חלקות 189, 192, 194, 196, 197, 199, 202 וחלק מחלקה 201.  
6095 - חלק מחלקה 128.  
7282 - חלקה 23 וחלק מחלקות 115, 117, 133.
7. מל הפרטה מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
8. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לעירייה 108 (ג) לחוק התכנית מאושרת מכח
9. סוג התכנית ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. מטרת התכנית א. שינוי יעודי קרקע שנקבעו לפי תכנית המתאר רצ/1/1 ותכנית רצ/11/11 וקביעת היעודים דלהלן:  
(1) אזור מגורים ב'.

נתקבל ב: 16-11-1993  
מספר 3028/93

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 4/23/1/3  
התכנית מאושרת מכח  
לציון לעירייה 108 (ג) לחוק  
נ"ח חלוקת המחוזית

- 2) מגרשים מסחריים וחזיתות מיסתריות.
  - 3) קביעת שטח לבניני ציבור.
  - 4) קביעת שטח ציבורי פתוח.
  - 5) התויית דרכים והרחבת דרכים קיימות.
- ב. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.

11. יחס לתכניות  
תקיפות  
בתחום התכנית

תכנית זו מאמצת את הוראות כל התכניות המאושרות שבתחומה. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות קודמות יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

12. תנאים כלליים  
למתן  
היתרי בניה

- בנוסף להוראות הבניה כמפורט בסעיף 13, יותנו קבלת היתרי הבניה במילוי התנאים דלהלן:
- א. אישור הבקשה להיתר הבניה ע"י אגף ההנדסה של עיריית ראשל"צ לעיצוב הארכיטקטוני של המבנה ולתכנית הפיתוח של המגרש בין היתר בכל הנוגע למפורט דלהלן:
- 1) קביעת הגבול הצדדי לקיר המשותף (כאשר יש צורך בכך).
  - 2) תכנית פיתוח על רקע של מפה מצבית טופוגרפית שתכלול: פני הקרקע הסופיים. מפלס הכניסה הקובעת לבנין ( $\pm 0.00$ ) שטחי ריצוף, גינון ומדרגות גנניות, גדרות וקירות תומכים, מיקום החניות והכניסה אליהן, סידור לאצירת אשפה, מיקום מיכלי הגז, מונה המים והמערכת הסניטרית במגרש.
  - 3) קביעת תומרי הגמר לבנין, הגדרות וקרוי סככות התניה.
  - 4) מיקום מיסתורי כביסה ופתחים למזגני אויר הכוללים מיגון אקוסטי.
- ב. קביעת מיקום מהלך מדרגות לדירה בקומה השניה. חדירת המדרגות לתוך קו בנין לא תעלה על 1 מ'.

ג. באזור מגורים ב' יהיו לפחות 60% מהקירווי - ברעפים או

כדוגמתם.

ד. דודי השמש ומיכלי המים יוצבו בחלק הבנין ולא על הגג או

מרפסות הגג.

**13. לוח האזורים והוראות הבניה**

האזור	סימון בתשריט	גודל מגרש מינימלי	אחוז תכנית קרקע מירבי	אחוז בניה מירבי	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד למגרש	קווי בנין חזית	קווי בנין צד	אחוז
<b>שטחים עיקריים</b>									
מגורים ב'	תכלת	לפי הקיים	29%	58%	2	יח"ד אחת על כל 200 מ"ר מגרש	כמסומן בתשריט (3) או פחות לגבי בנייה קיימת בלבד	3	5
<p>במגרשים קטנים או קוטבי (2) דירות בשטח עד 140 מ"ר בתנאי שתכנית הקרקע לא תעלה על 35% ושהמבנה יעמוד בקווי בנין תיקניים</p> <p>(1) שטחי שדות</p>									
מגורים ב' עם חזית מסחרית	תכלת עם קו סגול	לפי הקיים	29% (4)	87% (4)	3 (5)	2	כמסומן בתשריט	3	5
<p>הערות: (1) בחלקה 12 הוראות הבניה עפ"י תכנית רצ/26/132 (2) בחלקה 35 בקומת הקרקע תורשה הקמת הן ילדים פרטי</p>									
מגורים ג'	צהוב	אפור מותחם אפור					בניה קיימת עפ"י תכנית רצ/1/10/132 שבתוקף.		
מגרש מסחרי	אפור מותחם אפור						הערות: (1) במגרש 10/125 קיים מבנה בן קומה אחת. השימושים המותרים במבנה טעונים אישור הועדה המקומית. למבנו לא תורשה כל תוספת אלא במסגרת הקונטור הקיים כמסומן בתשריט. (2) במגרש 35/201 קיים מבנה בן קומה אחת המשמש כמסעדה. לא תורשה כל תוספת, אלא במסגרת הקונטור הקיים, כמסומן בתשריט.		
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום	כמסומן בתשריט	35% 5%	80% 15%	3	(שטחי שדות)	השטח מיועד לבניני ציבור, גינון וחניה ציבורית. הבניה עפ"י תכנית בינוי לכל מתחם באישור הועדה המקומית.		
שטח ציבורי פתוח	ירוק						כל בניה אסורה, למעט מקלטים ציבוריים ומתקני ספורט (פתוחים) ונופש.		
<b>המספרים בסוגרים מתייחסים להבהרות בעמוד הבא</b>									

הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה

(1) שטח הבניה הינו ברוטו וכולל מרפסות ומדרגות אך בנוסף תורשה בנית מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע (שטח שרות), ועוד 14 מ"ר עלית גג בחלל גג רעפים משופע (שטח עיקרי). המרתף יבנה בקונטור קומת הקרקע וישמש למקלט, מחסן ביתי, חדר משחקים ומדרגות ירידה אליהם.

כאשר אין בונים מרתף תורשה תוספת של 10% משטח החלקה נטו למבנה עזר (שטח שרות).

כאשר אין בונים מרתף תת קרקעי והמקלט יבנה בקומת הקרקע, שטחו (המינימלי) הדרוש למקלט יחשב באחוזי הבניה כשטח שרות.

לכל דירה תורשה הקמת סככת חניה (קירוי קל מעל עמודים), בשטח 15 מ"ר (שטח שרות). מיקום הסככות יקבע ע"י אגף ההנדסה של עיריית ראשון לציון.

(2) גובה הבנין לא יעלה על 9.5 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין ( $\pm 0.00$ ). כאשר בונים מרתף, גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.4 מ' מעל גובה אבן השפה שמול מרכז תזית המגרש.

(3) א. קו הבנין הצדדי - 3 מ' ויורחב ל-4 מ' בקומת הקרקע בלבד, בתחום אזור הכניסה לבית, כאשר הכניסה מהצד. ההרחבה מיועדת לאפשר הקמת סככת חניה לצד שביל הכניסה לבית.

ב. במגרשים צרים מ-13 מ' או במגרשים עם בניה קיימת על גבול המגרש, תורשה בניה בקיר משותף. אורך הקיר יקבע ע"י אגף ההנדסה של עיריית ראשון לציון בהתחשב עם הבניה משני צידי הקיר המשותף.

ג. במגרשים עם בניה קיימת תורשה הרחבת דירות עד 110 מ"ר בקו בנין צדדי קטן מ-3 מ' בהסכמת השכן הגובל לצד ההרחבה.

(1)+(2)+(3)

בניה קיימת שלא עומדת בקריטריונים שבלוח הוראות הבניה. תשאר על כנה מבחינת שטח דירה, קוי בנין והגובה המבנה. ניתן להרחיב דירה קיימת עד 110 מ"ר. בניית מבנה חדש במקום מבנה קיים כנ"ל שיהרס, תהיה עפ"י הוראות הבניה של תוכנית זו.

- (4) במגרשים עם חזית מסחרית לא תורשה בנית מרתף ובניה על הגג, למעט מתקנים טכניים וחדר מדרגות. המקלט יבנה בקומת הקרקע.
- (5) גגו של בנין עם חזית מסחרית יהיה שטוח.

**14. הפקעות להרחבת דרכים וקישורים פינות בצמתים**

ההפקעה ממגרשים גובלים בדרכים תיעשה לפי רוחב הדרך המסומן בתשריט, גם אם ההרחבה לא סומנה או שסומנה מגמת ההרחבה בלבד. ההפקעה תבוצע בכל אחד מהמקרים הבאים:

- א. תוכן תכנית סלילה לרחוב.
- ב. כאשר יוצא היתר לבנין חדש.
- ג. כאשר תבוקש תוספת בניה בכוון חזית הרחוב.

**15. רישום שטחים ציבוריים**

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ כחוק.

16. היטל השבחה על תכנית זו תל היטל השבחה כחוק.

הק. התכנון והב. והחלטותיה

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 4/834/37

גבי סעיף 108 ואין להגביל ישיבה מס' 12. כמות: מיום: 22.9.93

הוחלט

חבר הועדה

יושב ראש

יבין - פריאון  
אדריכלות ומתכנני ארים בע"מ  
חד' נחשון 25 א' תל אביב  
תל. 03-232634

חתימת פורד התכנית

חתימת היוזם  
31.1.92 (22.9.91) (4.7.91) (25.4.91) (17.3.91)