

11.08.94

עיריית ראשון לציון  
המינהל לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין טיפ  
אדריכלות

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית רצ/במ/1/43

נתקבל ב: 1994-07-11

תכנית מתחם חולות ג - 4

מספר

293/94

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית רצ/במ/1/43, שינוי לתכנית מתאר מקומית רצ/במ/1/43, ותכנית מתחם חולות ג-4".

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט") והכולל חלק מחלקה 1 בגוש 5270, וחלק מחלקה 107 בגוש 3946. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

4. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

5. מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

6. מתכנן התכנית: צ.השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ

7. שטח התכנית: 91.98 דונם

8. מטרת התכנית: א. התוויית דרכים וקווי בנין  
ב. שינוי יעוד קרקע: 1. משצ"פ לדרך ולאחר לבנין ציבורי.  
2. ממגורים ושבילים לשצ"פ ולאחר לבנין ציבורי.  
3. מדרך לשצ"פ ומגורים.  
4. מאתר לבנין ציבורי למגורים, ש.צ.פ ודרך.  
ג. שינוי חלוקת מגרשים.

9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית רצ/במ/1/43, רצ/במ/1/43. באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ואחרות בשטחה תקבענה הוראות תכנית זו.

10. מגבלות בניה: היתרי בניה למגרשים בתחום פרוזדור חברת החשמל ינתנו לאחר הסטת קו חשמל מתח עליון הקיים.

11. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

אושרה י.פ. מסי 4277  
עמוד 1624 מיום 14/1/95

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 4/43/1/37 נידונה

ישיבה מס' 108 מיום 23.4.94

החלטת הוועדה הועדה

יושב ראש

**משרד הפנים מחוז המרכז**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4/43/1/37

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

רצ/1/43/4

12. אזור המגורים: א. תכליות ושימושים

1. מגורים.
2. בניני עזר לבניה צמודת קרקע ומגרשי חניה.
3. באזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד יותר שימוש במרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות, חדר הסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או חדרי הובי למשפחה. בכל מקרה שטח מרתף שיעלה על 50.00 מ"ר ליח"ד יחשב כשטח עיקרי.
4. א) באזור מגורים ב', ביח"ד בהן יבנה מרתף תותר בניית חלקי שרות נוספים בשטח של 20 מ"ר. ביח"ד בהן לא יבנה מרתף תותר בניית חלקי שרות בשטח של 30 מ"ר.  
ב) באזור מגורים ב' מיוחד, ביח"ד בהן יבנה מרתף תותר בניית חלקי שרות נוספים בשטח של 25 מ"ר. ביח"ד בהן לא יבנה מרתף תותר בניית חלקי שרות בשטח של 37.5 מ"ר.

5. דרכים ושטח חניה.

ב. גודל מגרש, חלוקתו וכמות יח"ד

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת הוראות הבניה.
2. כמות יח"ד למגרש תהיה כמופיע בתשריט במספר בתוך אליפסה.
3. בתכנית מסומנים גבולות מגרשים בצורה גרפית בלבד. חלוקת המגרשים תיעשה על-פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים. אי-התאמה בחישובי השטחים לא תיחשב כסטיה מהתכנית ובלבד שתישמר היחסיות בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים.

ג. גדרות

1. באזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד תותר בניית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש. במגרשים פינתיים תותר לחזית הדרך בניה של גדר עד גובה 0.40 מטר מגובה החצר על-מנת להבטיח את שדה הראיה.
2. תותר בניית גדרות בגובה של עד 1.80 מטר מפני הקרקע בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

רצ/1/43/4

13. שטח ציבורי: תכליות ושימושים  
פתוח
- א. נופש ונוי.
  - ב. גנים, חורשות ושדרות.
  - ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.
  - ד. שבילים להולכי רגל.
  - ה. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
  - ו. בתי-קפה, מסעדות וקיוסקים. תוגש תכנית בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.
  - ז. בתי-שימוש ציבוריים.
  - ח. מתקנים הנדסיים ציבוריים, באישור הועדה המקומית.
14. שטח לבנייני ציבור: תכליות ושימושים
1. מוסדות בריאות.
  2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- ב. מיגון אקוסטי
1. מבנה הציבור לא יהיה מוסד רגיש לרעש.
  2. טרם הוצאת היתר בניה יוגש דו"ח אקוסטי לבדיקת המשדר לאיכות הסביבה ובו יוצעו פתרונות למיגון אקוסטי.
15. בינוי ופיתוח: פעולות הבניה בשטח תכנית זו תיעשנה בד בבד עם פעולות פיתוח התשתיות הכרוכות בבניה.
16. פיתוח: א. תכניות הפיתוח יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, תאורה, קווי חשמל (מתח תחתון), קווי טלפון, טל"כ.
- גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חניה, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
- תכניות הפיתוח תהינה על רקע תכניות המדידה. כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות.
- ב. תכניות הפיתוח תוגשנה לאישור הועדה המקומית ויהיו תנאי למתן היתרי בניה.
- ג. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלויזיה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח.

רצ/1/43/4

17. הסדרי תנועה: תוגש תכנית להסדרי תנועה לאישור מהנדס העיר.
18. רציפות: פעולות הפיתוח תיעשנה ברציפות של זמן ושטח תוך תיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
19. חניה: החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), ובתנאי שלכל יחידת מגורים באזור מגורים ב' יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.
20. רחוב משולב: "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף, רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת. תכנון תנועתי של הרחוב הנ"ל ייעשה ע"י מהנדס תנועה כולל ריהוט רחוב.
21. פינוי אשפה: פינוי האשפה ייעשה ע"י עיריית ראשון-לציון, כאשר פתרון לפינוי האשפה באזור יהיה על-פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית.
22. ביוב: באזורי המגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבנינים לביוב המרכזי.
23. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת 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.
24. רישום שטחים: בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ויירשמו על שם הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון, על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965 או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת תכניות לצרכי רישום לאישור הועדות.
25. תכנית בינוי: בתכנית זו הבינוי רעיוני בלבד. 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 יח"ד לא ישתנו בתחום התכנית. כל שינוי אחר בבינוי יחייב אישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית ללא צורך בהפקדת ת.ב.ע.

רצ/1/43/4

26. טבלת הוראות הבניה:

קווי בנין			מספר קומות	שטח בניה מירבי במ"ר (שטח שרות)*	שטח בניה מירבי במ"ר (שטח עיקרי)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	צבע בתשריט	יעוד האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
5.0	3.0 או 0.0**	כ מ ו פ י ת ש ע	2 קוטג' קומות	20 ליח"ד עם מרתף	120 (ממוצע) ליח"ד	200 ליח"ד	כחול	מגורים ב' 13 יח"ד
				30 ליח"ד ללא מרתף				
5.0	3.0 או 0.0	ר י ט	2 קומות	25 ליח"ד עם מרתף	120 (ממוצע) ליח"ד	250 ליח"ד	כחול+ קווקו אלכסון באדום	מגורים ב' מיוחד 32 יח"ד
				37.5 ליח"ד ללא מרתף				
5.0	3.0	או 0.0***	2 קומות	1000	2500	2500	חום מותחם בחום	בנייני צבור
הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות.							ירוק	ש.צ.פ.

הערה: תכסית בניה מירבית בבנייני מגורים - 50% משטח המגרש.

- \* בבנייני המגורים יותרו חלקי שרות הכוללים מרתפים, מקלטים ו/או מרחבים מוגנים, סככות חניה, מבואות כניסה.
- \*\* בבנייני ציבור יותרו חלקי שרות הכוללים מרתפים, מקלטים ו/או מרחבים מוגנים, סככות חניה, מבואות כניסה, חדרי מכונות.
- א. באזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד - קו בנין צדדי 0.0 (אפס) במקרה של בניה בקיר משותף.
- ב. תותר בניה בקו בנין 0.0 (אפס) לש.צ.פ. ולשביל להולכי רגל.
- \*\*\* מבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי 0.0 (אפס), תותר התקנת דלתות בתנאי שפתיחתן לא תהיה לכוון הדרך.

רצ/1/43/4

חתימות

אין לנו התנגדות לקבוצתית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל  
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
 ייח (לא נוקצת השטח ונחלק עמו הסכסוך מתאים בנינו ואין  
 קונו זו יצא מטקוס הסכסוך כל בעל זכות בשטח הנדון  
 כל זכות מוסמכת לפי כל ההודעה יעמיד כל דין.  
 כל זכות מוסמכת בזה כי אם יעשה או יעשה על ידנו  
 ש בנין השטח הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית  
 אלא תועה בקיום הסכסוך כאמור ואו ויתור על זכותנו  
 יוקל הקידו עליו מה ירשע מאתנו על פני זכויות כלשהן  
 ואו על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכח הסכסוך  
 יעפיי כל דין, שכן חתימונו ניתנת אך ורק מנקודת  
 התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז המרכז  
 אדריכל המחו

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יוזם התכנית

חתימת מגיש התכנית

**צ. השמשוני**  
 אדריכלים ותיכנון (1980) בע"מ  
 אבן גבירול 44 ת"א  
 טל. 6957514, 6968878  
 22.6.92

חתימת המתכנן

29/8/93