

עיריית ראשון לציון  
המינהל לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין שיר  
אדריכלית

מס' תכנון  
10-0-1994  
10-0-1994  
ת.ד.ק. מס' 10

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

מס' תכנון  
10-0-1994  
מס' תכנון  
מס' תכנון

רצ/1/60/2

תקנון

דוק. המסמך והתוכנית יחידים  
ועדה מקצועית לאיכות תכנון - לציון  
הכנסת והודעת מס' 10/1/60  
ישבות מס' 10/1/60  
מס' תכנון 10-0-1994  
מס' תכנון 10/1/60  
מס' תכנון 10/1/60

אושרה י.פ. מס' 4243  
עמוד 4909 מיום 1.9.94

משרד הפנים מרחב המרכז  
מס' התכנון והבניה תשכ"ד-1963  
אישור חכנית ממ.כ.ס. (ג) (ב)  
ותכנית ממושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
מס' תכנון 10/1/60

כז-1640

מרחב תכנון מקומי ראשל"צ  
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/1/60/2  
שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1

1. **המקום:**

מחוז - מרכז

נפה - רחובות

עיר - ראשון לציון

2. **גושים וחלקות:**

גוש 3946 חלקה 107 (חלק)

גוש 5270 חלקה 1 (חלק)

3. **גבול התכנית:**

כמסומן בקו כחול בתשריט

4. **שטח התכנית:**

471.1 דונם

5. **בעלי חקיקע:**

מ.מ.י.

6. **יוזם התכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.

7. **שטח התכנית:**

תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/1/60/2 שינוי לתכנית  
מתאר רצ/1/1.

8. **עורך התכנית:**

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בשיתוף אדר' י. כנורי

9. **ק.מ.:**

1:1250

10. **תאריך ו עדכונים:**  
11.9.91 , 7.11.91 , 4.12.91 , 25.12.91 , 2.2.92 , 20.2.92 , 6.4.92 ,  
1.6.92 , 17.7.92 , 30.7.92 , 11.10.92 , 15.11.93 , 12.12.93 ,  
17.3.94 , 28.12.93
11. **מסמכי ותכנית:**  
תשריט  
תקנון  
נספח בינוי ו  
הקרוני
12. **ותהולות התוכנית:**  
תוכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצויין בתשריט.
13. **מטרות התוכנית:**  
חלוקת השטח למתחמים לבניה רוויה ובניה צומחת  
התווית דרכים חדשות .  
יעוד מגרש מיוחד .  
יעוד מגרש הצבור ופ.צ.פ.  
יעוד שטחים מסחריים.  
קביעת זכויות ומגבלות בניה.
14. **אזור בניה ג' מיוחד - רוויה (צבוע צהוב).**  
התכליות המותרות: מבני מגורים בגובה עד MAX 12 קומות (כולל קומת  
עמודים, קומות טיפוסיות וקומות גג).  
14.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.  
14.2 אזור ג' מיוחד מחולק למתחמים לפי אותיות לטיניות מ-A-L. כל מתחם  
מוכיל מספר מגרשים וכל מגרש מכיל בניין או מספר בניינים כמסומן  
בתשריט ובנספח הבינוי.  
14.3 התנאים להוצאת היתרי בניה למגרש כלשהו הינם:  
א. הגשת תכניות בינוי לבצוע לכל מתחם, באישור הועדה הנקומית.  
ב. הגשת תכניות פתוח לכל מתחם, על רקע מפת מדידה מעודכנת, באישור  
הועדה המקומית.  
ג. הגשת ונוכניות תשתיות לכל מתחם, באישור הועדה המקומית.  
ד. חתימת חוזה פתוח בין העירייה ליזם לכל המתחם, באישור הועדה  
המקומית.  
14.4 מס' יח"ד לכל מגרש ומגרש כמופיע בתשריט.

- 14.5 לדירות קומת הקרקע, במידה ויהיו תוצמד חלק מהחצר כגינה פרטית. שטח גינה מינימלי יהיה 20 מ"ר.
- 14.6 שטח דירה מוצעת, בתחום התכנית, יהיה 110 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה - המותרים בכל מגרש ומגרש יהיה 110 מ"ר x מס' היחידות המותרות.
- תותר העברת שטחים ויח"ד מקומה לקומה ובתנאי שסה"כ השטח וסה"כ היה"ד לא יעלה על המותר בכל מגרש. תסכית מכטימלית למגרש תהיה
- 14.7 גמר החזיתות יהיו יחומר עמיד כגון: פסיפס, אבן וכד' באישור מהנדס העיר.
- 14.8 חזיתות הבניינים, חומרי הגמר, הגדרות והריצופים בכל מתחם ומונום, יהיו בעלי אופי אחיד באישור מהנדס העיר.
- 14.9 הגגות יהיו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ - כאשר קולטני השמש יתוכננו בצורה אדריכלית נאה ויהוו חלק מחזית הבנין. לא יהיו מסתורים למיניהם.
- 14.10 מזגנים לדירות (מזגני חלון או מזגנים מפוצלים) מסתורי כביסה, אנטנות מערכות סולריות וכד' יפתרו בצורה אדריכלית נאה ויופיעו במסמכי היתרי הבניה.
- 14.11 שטח קומת העמודים החלקית (ע"ח) - כאשר ישנן דירות בק. קרקע ו/או שטח דירות הגג, יהיו מכסימום 60% משטח קומה טיפוסית.
- 14.12 ונותר בנית מרתף - בתחום קוי הבנין. שטח המרתף ייכלל נשטחי השרות. שימושים המותרים במרהף יהיו מחסנים פרטיים לדיירים, חדרי נשחקים לדיירים, מקלט או מרחב מוגן, חניה, חדרי נוכנות.
- 14.13 סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים והתת קרקעיים עפ"י הטבלה.
- 14.14 החניה תהיה בתחום המגרש עילית או תת-קרקעית. תקן החניה יהיה לפי 1.6 ליח"ד - יתרת החניה לאורחים תהיה בתחום הרחובות הציבוריים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 14.15 כל הבניינים בכל המתחמים יהיו מבנים מדורגים (למעט מתחם C -).
- שיטת וכמות הדירוג בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 14.16 במתחם C, מגרשים מס' 10-28, הינם מגרשים לבניה צומחת. המבנים במגרשים הנ"ל יתוכננו בצורה המאפשרת הגדלת יחידות דיור מינימלית בסיסית של כ- 50 מ"ר עד ליחידת דיור סופית בשטח ממוצע סך 110 מ"ר. שיטת הבניה תהיה כזו המאפשרת את התוספות, בצורה קלה ונאה תוך כותן גמישות מרבית לכל דייר ודייר ותוך שמירה על חזית נאה של המבנה בכל שלב שלב של הצמיחה.

בניסף לתוכניות הנדרשות לפי סעיף 14.3 תנאי להיתרי בניה במתחם הנ"ל - הינו הצגת מודל לבנין צומח טיפוסי הנראה את פתרון המבנה בכל אחד משלבי הבניה, ואישור מהנדס העיר.

- 14.17 קוי הבנין כמסומן בתשריט ובתקנון. בשני מגרשים צמודים עם בניוי משותף יותר קו בנין 0 - .
- 14.18 נספח הבינוי היור עקרוני ומראה את כוונת התכנון היזם רשאי להגיש בניוי שונה לאשרי הועדה המקומית ובלבד שתשומך על עקרונות הת.ב.ע. הבאים, קוי בנין. מס' קומות, מס' שטחים, גמר וכדו' ויעמוד בכל הזתנאים - זכויות ומגבלות המוקנים בתכנית זו.
- 14.19 16% מסה"כ הדירות בכל מתחם ומתחם - למעט מתחם C - יהיו דירות בנות - 3 - חדרים ובשטח של עד 80 מ"ר כל אחת.
- 14.20 בתחום השטחים המסומנים כזכות מעבר, יותר מעבר תשויות ציבוריות, תת-קרקעיות. מעל השטחים הנ"ל אסורה כל בניה.
- 14.21 במבנים K ו- L תובטח גישה, לדיירי הבנין, מחדר המדרגות לש.צ.פ. האחורי.
- 14.22 כל המרזבים של מבני המגורים, יחוברו בצנרת - תת קרקעית למערכת התיעול העירונית.

#### 15. מסחר (אפור תחום אפור)

- התכליות המותרות - מסחר קמעוני על כל סוגיו.
- 15.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
- 15.2 תותר בניית גלריות. שטח הגלריות ייכלל בסה"כ שטחי הבניה.
- 15.3 חומר הציפוי של חזיתות המבנים יהיה עמיד: פסיפס, אבן וכדו', באישור מהנדס העיר.
- 15.4 ותותר הקמת מבני עזר בתוך קווי הבנין וכחלק בלתי נפרד מהמבנה המרכזי. שטח מבני העזר ייכלל בסה"כ שטחי השרות.
- 15.5 הוחניה ותהיה בתחום המגרש - בהתאם לדרישות החניה בותקנות התכנון ותבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) - ובאישור מהנדס העיר.
- 15.6 תותר בניית מרתף - בתחום קווי הבנין. שטח המרתף ייכלל בשטחי השרות. השימושים המותרים במרתף יהיו: מחסנים לא לשימושים מסחריים, מקלט או מרחב מוגן, חניה, חדרי מכונות וכד'.

#### 16. מגרש מיוחד (כתום תחום חום)

- התכליות המותרות: יח"ד לגיל והזב או יח"ד אכסון מיוחדות.
- 16.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

- 16.2 מספר יח"ד במגרש כמופיע בתשריט.
- 16.3 שטח יחידה ממוצעת לגיל-הזהב או ליח"ד אכסון מיוחדות יהיה כ-40 מ"ר סה"כ שטחי הבניה העל - קרקעיים המותרים יהי 40 מ"ר X מספר היחידות המותר.
- 16.4 הוגג יהיה גג שטוח מרוצף או מרוצף בחצץ - קולטני השמש יתוכננו בצורה אדריכלית נאה ללא מסתורים למיניהם.
- 16.5 תותר גג במרתף - בתחום קווי הבנין. המרתף ייכלל בשטחי השרות ימים המותרים במרתף יהיו כדלהלן: חדרי חוגים, מקלט או מרחב ישיבה, חדרי מכונות וכדו'.
- 16.6 חישוב שטחי הבניה העל קרקעיים והתת קרקעיים יתבססם על התנאים הטבעיים.
- 16.7 חומר הציפוי של החזית יהיה עמיד: פסיפס, אבן וכדו'. באישור מהנדס העיר.
- 16.8 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983).
- 16.9 נספח בינוי הנו עקרוני ומראה את כוונת התיכנון, היזם ראשי להגיש בינוי שונה לאישור הוועדה המקומית ובלבד שיעמוד בכל התנאים - הזכויות והמגבלות הזמקנים בתכנית זו.

17. שטח למבנה ציבורי (חום תחום חום)

- התכליות המותרות הינן מבני ציבור כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כלהלן:  
בתיה"ס, גני ילדים, מועדונים קהילתיים, מרפאות, טיפת חלב, בתי כנסת, מעונות יום.
- 17.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה ועפ"י פרוגרמה של הוועדה המקומית והמוסדות המוסמכים.
- 17.2 יותר שינוי התכליות או תוספת תכליות (כלומר במגרש אחד יכולות להיות יותר מתכלית אחת) מהמסומן בנספח הבינוי ו/או שינוי מס' כיתות בבתי-הספר ובלבד שהתכליות תהיינה מאלה שצויינו למעלה והזכויות והמגבלות ובהתאם לטבלת הזכויות והוראות תוכנית זו.
- 17.3 מגרשים מס' 80'א + 80'ב + 80'ג + 80'ד' מהוויט קרית הינון. תותר חלוקה פנימית שונה מהמסומן בתשריט באישור הוועדה המקומית. בתכנון המפורט של קרית הינון יש לתכנן שביל הולכי רגל המחבר בין רח' רוטשילד והכביש הטבעתי של השכונה.

18. ש.צ.פ. (ירוק)

התכליות המותרות: גינות, פיתוח, שבילים, רהוט גן, פינות משחק, בריכות גן, שתילה וגיטועה, אלמנטים אמנותיים, מזנון, רחבות משחקים וכדו'.

- 18.1 זכויות ומגבלות בניה - עפ"י הטבלה.
- 18.2 במגווש ש.צ.פ. מס' 120 ו 130 בנית כיכר, מעברים ותת-קרקעיים, או עיליים גשרים לחולכי רגל וכדו', עפ"י תכנון מפורט - באישור מהנדס העיר.
- 18.3 בתחומי הש.צ.פ. תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיות באישור הרשוט המוסד מהנדס העיר.
- 18.4 במגרש מס' 1 תותר בנית מזנון בשטח מירבני מ"ר ובגובה 1 קומה.
19. **דרכים**
- זכויות הדרך וקוי בנין כמסומן בתשריט.
- 19.1 זכות הדרך של רח' מס' 1 ו- 2 כוללת בתוכה מסלול לוחכי אופניים. רוחב המסלול ומיקומו עפ"י תוכנית מפורטות של מהנדס התנועה.
20. **תשתיות**
- כל התשתיות והמתקנים ההנדסיים יהיו תת-קרקעיים עפ"י תוכנית רצ/1/1/ח'. התשתיות המיועדות לביטול יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור מהנדס העיר, ע"ח בעלי הקרקע.
- 20.1 צינורות מי הגשם של מבני המגורים יחוברו ע"י צינורת תת - קרקעית לכוערכת התיעול העירונית.
- 20.2 עד לביטול בפועל של קו המתח העליון - היתרי הבניה מתחת למסדרון במתח העליון טעונים אישור חברת חשמל.
21. **איכות הסביבה**
- יש לתאם ולאשר באגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה, השילוט, שפכים, זיהום אויר וכדו'.
- 21.1 בתכניות הבינוי והפיתוח יש למקם אזורים של ריכוז אשפה, המרחק המקסימלי ממקום ריכוז האשפה ועד לבניין לא יעלה על 40 מ'.
- 21.2 בתכניות הבינוי והפיתוח יש למקם מרכזי מחזור. מרכז מחזור לכל 100 יח"ד. גודל כל מרכז כזה כ- 25 מ"ר (2 חניות).
- 21.3 והתכנון המפורט של קרית החינוך ילווה בייעוץ אקוסטי נתואם ומאושר ע"י אגף איכות הסביבה.
- 21.4 לא יותר שימוש בקמינים המוסקים בעץ ובפחם - בתחום התוכנית.
22. **ישום השטחים הציבוריים:**
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

23. היטל השבחה:  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

24. שלבי בצוע:  
תוך 5 שנים מיום מתן תו ית.



25. טבלת זכויות ומגבלות בניה.

אזור	מתחם	מס' מס'	מס' מס'	גודל	סח"כ בניה	סח"כ בניה	תכנית	מספר	קוי בנין
		מגרש יח"ד	יח"ד	יח"ד	על קרקעי.	תת קרקעי-	מכסימלית	קומות	צידי אזורי
		מיררי	ממוצעת	ממוצעת	עיקרי +	שרות במ"ר	מירבי	קדמי	קדמי
					שרות בנין		**		
	A				4,400	700			
		2	40		4,400	700		6 ק'	5
		3	44	110 מ"ר	4,840	700	35%		
		4	44		4,840	700		7 ק'	
		5	40		4,400	700		6 ק'	
	B	6	40	110 מ"ר	4,400	700		6 ק'	
		7	44		4,800	700	35%		5
		8	44		4,800	700		7 ק'	
		9	40		4,400	700		6 ק'	
	C	10	12	110 מ"ר	1,320	400		3 ק'	
		11	12	שלי	1,320	400		3 ק'	
		12	12	סופי	1,320	400	35%	3 ק'	5
		13	12		1,320	400		3 ק'	
		14	12		1,320	400		3 ק'	
		15	12		1,320	400		3 ק'	

אזור	מתחם	מס' מס'	מס' גודל	סח"כ בניה	סה"כ בניה	תכנית	מספר	קוי בנין
		מגרש יח"ד	יח"ד	על קרקעית	תת קרקעית	מכסימלית	קומות	
		מירבי	ממוצעת	עיקרי +	שרות במ"ר		מירבי	קדמי צידי אחורי
				שרות במ"ר			**	
				400	1,320		3	
		12	17	400	1,320		ק' 3	
		12	18	400	1,320		ק' 3	
		12	19	400	1,320	35%	ק' 3	
				400	1,320		ק' 3	
		12	20					
		12	21	400	1,320		ק' 3	5
		12	22	400	1,320		ק' 3	עפ"י
		12	23	400	1,320		ק' 3	
		12	24	400	1,320		ק' 3	תשריט
		12	25	400	1,320		ק' 3	
		12	26	400	1,320		ק' 3	
		12	27	400	1,320		ק' 3	
		12	28	400	1,320		ק' 3	

אזור	מותחם	מס' מס'	גודל	סה"כ בניה	סה"כ בניה	תכסיות	מספר	קוי בנין
		מגרש יח"ד	יח"ד	על קרקעי	תת קרקעי	מכסימלית	קומות	
		מירבי	ממוצעת	עיקרי +	שרות כמ"ר	מירבי	קדמי	צידי אחורי
				שרות כמ"ר		**		
	D			4,000	700		6	
ג'		30   44		4,840	700	35%	5	עפ"י
מיוחד		31   44	110 מ"ר	4,840	700		7 ק'	
רוויה		32   40		4,400	700	35%		תשריט
				4,400	700		6 ק'	
	E	34   40		4,400	700			
		35   40		4,400	700		6 ק'	עפ"י
		36   44	110 מ"ר	4,840	700	35%		
		37   44		4,840	700		7 ק'	תשריט
		38   40		4,400	700		6 ק'	
		39   40		4,400	700		6 ק'	
	F	40   44		4,840	700	35%	7 ק'	עפ"י
		41   44	110 מ"ר	4,840	700		7 ק'	תשריט
		42   40		4,400	700		6 ק'	
		43   40		4,400	700		6 ק'	

אזור	מתחם	מט'	מס'	גודל	סה"כ בניח	סה"כ בניח	תכנית	מספר	קוי בנין
		מגרש	יח"ד	יח"ד	על קרקעי,	תת קרקעי-	מכסימלית	קומות	
		מירבי		ממוצעת	עיקרי +	שרות במ"ר		מירבי	קדמי/צידי אחורי
					שרות במ"ר			**	
	G	44	40		4,400	700		6 ק'	
ג'		45	40	110 מ"ר	4,400	700	35%	6 ק'	עפ"י
מיוחד		46	44		4,840	700		7 ק'	5
רוויה		47	44		4,840	700		7 ק'	תשריט
		48	40		4,400	700		6 ק'	
	II	49	40		4,400	700		6 ק'	
		50	44		4,840	700			5
		51	44	110 מ"ר	4,840	700	35%	7 ק'	
		52	40		4,400	700			
		53	49		4,400	700		6 ק'	
	I	54	66		7,260	1,000			עפ"י
		55	66	110 מ"ר	7,260	1,000	35%	7 ק'	5
		56	66		7,260	1,000			תשריט

אזור	מתחם	מס' מגרש	מס' יח"ד	גודל יח"ד	סח"כ בניה על קרקעי	סח"כ בניה תת קרקעי	תכנית מכסימלית	מספר קומות	קוי בנין
		מירבי	ממוצעת	עיקרי + שרות במ"ר	שרות במ"ר	מירב	קדמי צידי אחורי		
	J	57	66	110 מ"ר	7,260	1,000	35%	7 ק'	עפ"י
		58	66	110 מ"ר	7,260	1,000		5	תשריט
		59	66		7,260	1,000			
		60	42		4,620	400			
		61	42	110 מ"ר	4,620	400		12 ק' 5/32	
	K	62	42		4,620	400	35%		עפ"י
		63	42		4,620	400			תשריט
		64	42		4,620	400			
		65	42		4,620	400			
	L	66	42		4,620	400			
		67	42	110 מ"ר	4,620	400	35%	12 ק' 5/32	עפ"י
		68	42		4,620	400			תשריט
		69	42		4,620	400			
מגרש		100	250	40 מ"ר	10,000	1,500	25%	6 ק'	עפ"י תשריט
מיוחד									

אזור	מתחם	מס' מס'	גודל	סה"כ בניה	סה"כ בניה	תכסית	מספר	קוי בנין
		מגרש יח"ד	יח"ד	על קרקעי,	תת קרקעי-	מכסימלית	קומות	
		מירבי	ממוצעת	עיקרי +	שרות במ"ר	מירבי	קדמי צידי אחורי	
				שרות במ"ר		**		
אזור		110		1,600	800	40%	2 ק' 5	עפ"י תשריט
							H = 9	
מסחרי		111		600	600	40%	1 ק' 5	עפ"י תשריט
							H = 4.7	
מבני ציבור		א' 80	עיקרי	שרות	שרות			עפ"י
		ב' 80	על קרקעי	על קרקעי	תת קרקעין			
		ג' 80				40%	3 ק'	
		ד' 80	150%	10%	20%			תשריט
		81-92						
ש.צ.פ.		120-	תכליות עפ"י תקנון					
		140	100 מ"ר מזנון בגובה 1 קומה					

\*\* מספר קומות מירבי פרושו: כל קומות הבנין = קומת קרקע, קומת כניסה, קומת עמויס, קומה מפולשת, קומות טיפוסיות, וקומת דירות גג. אולם אינו כולל את קומת / קומות מרתף, חדרי מדרגות, המעליות, המעקות, קולטי השמש וכד'.