

12  
223-90

משרד הפנים  
 ת.ד. 116/1000  
 תל אביב-יפו  
 תאריך: 6.12.89  
 שם: א.ה.ה.ה.ה.  
 חותם: [Signature]  
 חותם: [Signature]

משרד הפנים  
 מנהל לתכנון הנדסי  
 אגף תכנון בנין עיר  
 אדריכלות

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 אישור תכנית מס. 1/1/1/1/1  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 6.12.89 לאשר את התכנית.  
 י"ד הועדה המחוזית

משרד הפנים - מחוז המרכז  
 התכנית לתוכנית מבחנה  
 החבורתית, נפוף לתוכנית  
 במכתבו מתאריך 8.6.87  
 מהנדס התנועה והנוחות  
 חתום: [Signature]

8.6.87 - א.ה.ה.ה.ה.  
 חתום: [Signature]

מחוז המרכז  
 מרכז תכנון מקומי ראשון - לציון  
 תכנית בנין עיר מס' רצ/1/10/1/א  
 שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 ותכנית רצ/1/10/1.א.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תכנית בנין עיר מס' רצ/10/1/א

שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1, ותכנית רצ/10/1/א.

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא בנין עיר רצ/10/1/א, שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1 ותכנית רצ/10/1/א.
2. מסמכי התכנית  
א. התשריט, התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
ב. תכנית בינוי.  
תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 והיא מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. תכנית זו מהווה תכנית מנחה בלבד אך היא מחייבת בכל המתחמים למעט מתחם המרכז התחבורתי בנושאים הבאים: דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל, צירי הליכה, איתור מגרשי החנייה, איתור גשר מקורה וגובה מבנים.
3. גבולות התכנית  
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית  
210.0 דונם.
5. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח של 210.0 דונם, והנמצא בשטח שיפוט ראשון-לציון בגוש 3946.
6. יחס לתכנית המתאר  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רצ/1/1 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

7. רחובות גובלים רח' רוטשילד ודרך צה"ל (דרך מס' 4).
8. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון ומנהל מקרקעי ישראל.
9. בעלי הקרקע עיריית ראשון-לציון ומנהל מקרקעי ישראל.
10. מחברי התכנית א. אלכסנדרוני, אדריכל ובונה ערים, רח' כודנהיימר 17, תל-אביב.  
י. הרץ א. פוגל אדריכלות ותכנון ערים בע"מ, רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב.
11. מטרת התכנית תכנית זו באה לשנות תכניות: מתאר מקומית ראשון-לציון מס' רצ/1/1 ותכנית רצ/10/1א, כדלקמן:  
א. קביעה של יעודי הקרקע במרכז העירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי) לפי הפירוט הבא:  
(1) שטח לבניני ציבור.  
(2) אזור מגורים מיוחד.  
(3) אזור מסחרי.  
(4) אזור מסחר ומשרדים.  
(5) מרכז תחבורה.  
(6) תוואי מסילת ברזל.  
(7) שטח למגרשים מיוחדים.  
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.  
ג. התווית דרכים חדשות ומסילת ברזל.  
ד. הפקעה לצרכי ציבור, הכל בהתאם לתשריט המצורף.  
ה. קביעת הוראות להפעלת התכנית לרבות שלבי פיתוח, הוראות להכנת תכנית בינוי, תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח.  
ו. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה.

פירוט הציון:	ציון בתשריט:	12. ציונים בחשריט:
גבול התכנית.	קו כחול	
מרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי).	קווקו אלכסוני, כתום, חום	
אזור מסחרי.	אפור	
שטח לבניני ציבור.	חום	
שטח ציבורי פתוח.	ירוק בהיר	
אזור מגורים מיוחד.	צהוב מותחם כתום	
	קווקו אלכסוני	
רצועת עתודה לדרך שרות.	אפור וירוק	
אזור מסחר ונשרדים.	אפור מותחם סגול	
	קווקו אלכסוני אפור,	
מרכז תוכורה.	מותחם חום	
חנייה (בנפלסים שונים).	רשת קוים אלכסוניים	
תוואי מוצע למסילת ברזל.	ירוק עם קוים אלכסוניים	
דרך מכוטלת.	קווקו דק בצבע אדום	
דרך קיימת	חום בהיר	
דרך חדשה.	אדום	
גשר להולכי רגל.	קווקו צבוע אדום	
שטח למגרש מיוחד	חום עם קווקו	
	אלכסוני כתום.	

13. סוגי האזורים ורשימת התכליות -

א. אזור מסחרי -

התכליות המותרות בכל הקומות במגרש מ 1 הן:  
(1) עסקי מסחר, בנקים, סוכנויות לנסיעות ותיירות, בתי מרקוח, בניני שעשועים, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, מעברים, חניות ומשטחי פריקה וטעינה.

ב. אזור מסחרי ומשרדים -

התכליות המותרות במגרש מ 2 הן:

(1) בקומת מרתף, קומת כניסה וקומות א ו-ב':  
עסקי מסחר, בנקים, סוכנויות לנסיעות ותיירות, משרדים ציבוריים, בתי קפה, מסעדות, אולם שמחות, מעברים, חניות, משטחי פריקה וטעינה.  
(2) ביתר הקומות:

משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות ושירותים רפואיים ומעבדות.

ג. אזור מגורים מיוחד.

התכליות המותרות במגרש ה-1 ו-2הן:

בית אבות, מגורי קשישים עם כל השירותים הנלווים כגון: משרדים, חדרי אוכל, מסעדה, ספר חנות למצרכים לדיירי הבית, מחלקת סיעודית, שירותי בריאות, מועדונים, מגרשי חנייה, פריקה וטעינה, גינון, מתקני גן וספורט.

ד. שטח ציבורי פתוח:

(1) התכליות המותרות במגרשים 1צ - 8צ הן:

גינון, נטיעות, ככרות וגני נוי, מתקני גן, משחקים ספורט ומקלטים צבוריים.

(2) בנוסף לאמור בסעיף 13 ה' 1), מותר ליעד לפי תכנית מפורטת בלבד - 10% משטח

מגרש 6צ למטרות גלריות, בתי קפה, חנויות לממכר מיוחד הקשור בפעילות בשטח

הציבורי הפתוח כגון חנות ספרים, תקליטים ופרחים ומכני שירותים.

התכנית המפורטת תכלול תכנית בינוי ופיתוח הקובעת שילובם התפקודי והארכיטקטוני

כחלק בלתי נפרד מהכיכר.

ה. שטח לבניני ציבור:

התכליות המותרות במגרשים 1א, 3א, 4א הן:

(1) בנינים ציבוריים כמפורט בסעיף 188 ב - לחוק התכנון והבניה.

(2) מעברים וחניות, משטחי פריקה וטעינה.

ו. שטח מגרש מיוחד:

התכליות המותרות במגרשים 2א 5א הן:

(1) משרדים ובניני מנהל של הרשות המקומית ושל רשויות ממשלתיות וציבוריות.

(2) מעברים וחניות משטחי פריקה וטעינה.

ז. מרכז תחבורה:

התכליות המותרות במגרש ת1 הן:

(1) רציפים פתוחים ומקורים להורדה ולהעלאה של נוסעים.

(2) מתקנים לתפעול התחנה כגון: משרדים, חדרי מנוחה ושירותים, מכנים להמתנה,

קופות, תחנת תדלוק ומחסנים.

(3) חניית תפעול לאוטובוסים.

(4) חניית תפעול למוניות.

(5) משטחי חנייה פריקה וטעינה.

(6) מעברים פתוחים ומקורים להולכי רגל.

(7) חנויות, בתי קפה ומסעדות.

(8) משרדים, כולל משרדי חברות להשכרת ומכירת רכב.

- ח. רצועת עתודה לדרך שירות:  
התכליות המותרות במגרש ע 1 הן:  
(1) דרך שירות לדרך מס' 4.  
(2) כל התכליות המפורטות בסעיף 13 ז'.  
ט. שטח תוואי מוצע למסילת ברזל:  
השטח נועד לסלילת מסילת ברזל (מערכת "הסעה המונית") בעתיד.  
עד למועד הסלילה יהיו תכליות האזור כמו בשטח ציבורי פתוח, פרט למקלטים.  
י. גשר (בין מגרשים ת 1 ו-1מ):  
הגשר נועד למעבר הולכי רגל ולהקמת מבנה לתכליות המותרות כמפורט עבור  
מגרשים ת 1 ו- 1מ.

14. רישום השטחים  
הציבוריים.

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור למעט שטח צ 6 שלגביו  
תוגש תכנית מפורטת נפרדת (ראה סעיף 13 ד' 2), יופקעו ע"י  
הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפים 26, 188, 191  
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והנוגעים לרישום השטחים לצרכי  
ציבור ע"ש הרשות המקומית. שטח צ' 6 המיועד לצרכי ציבור יופקע  
לאחר הגשת התכנית המפורטת.

15. תכנית בינוי

תכנית הכוללת פריסה גרפית שלמה של יעודי השטחים לסוגיהם.  
פירוט סופי של סוגי השימוש כקרקע, תנאיהם ועוצמתם, הצגה גרפית  
של רשת דרכים מוצעת, כולל חנייה, מפלסי חנייה, פריקה וטעינה.  
בינוי רעיוני של סוגי המבנים - עיצוב מיקום ונפח. התווית שטחי  
פתוחים, שבילים, ושטחי ירק וחתכים הדרושים להכנת התכנית.

16. תכנית בינוי  
למתחמים.

א. לכל אחד מהמתחמים המפורטים להלן תוכן תכנית בינוי למתחם  
שהינה תכנית בשלושה ממדים המיועדת לביצוע בשטח והיא תכלול:  
- תכנית אדריכלות של העמדת מבנים.  
- פירוט כל מבנה בתכנית, חתכים במידה ודרושים להסבר התכניות  
וכל הפרטים הדרושים על מנת לבצע את פיתוח השטח.  
- התכנית תפרט את המבנים בהתאם לתכניותיהם, גובהם, גבהי  
רצפות, שבילים וגובהם, קירות תומכים וגובהם, איתור ומיקום  
שירותים, כגון אשפה, פריקה, טעינה וכו'.  
- פירוט מקומות כניסה למבנים, דרכי גישה לרכב והכניסה  
למקומות החנייה, פריקה וטעינה, תירוט המפלסים הגישה אליהם  
ותחבורה ביניהם.

ב. רשימת המתחמים:

- 1) מתחם מס' 1 - מגרשים: מ1, ב2, צ2, צ3, צ4.
- 2) מתחם מס' 2 - מגרשים: מ2, צ1, צ7.
- 3) מתחם מס' 3 - מגרשים: ת1, ע1, ב1.
- 4) מתחם מס' 4 - מגרשים: ה1, ה2, צ8.
- 5) מתחם מס' 5 - מגרשים: א1, ב3.
- 6) מתחם מס' 6 - מגרשים: א2, א3, א4, א5, צ5, צ6, ב4, ב5.

תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול פתרונות עקרוניות לחזיתות המבנים עם ציון חמרי הבניה וכל פרט אחר בהתאם לדרישות הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תכנית הפיתוח תכלול:

עיצוב הכיכרות ואזור החנייה, הסדרת השטחים הירוקים, נטיעות, השבילים והשטחים להתקהלות ציבורית.

פירוט קירות תומכים, מדרגות, בריכות נוי ומזרקות, פירוט חמרי בניה לקירות התומכים, המדרגות והריצוף. פרטי ויהוט הרחוב כולל תאורה, גדרות, ספסלים ולוחות פרסום. פירוט המתקנים לאספקת גז, מים, חשמל וטלפון, טלויזיה.

פירוט המתקנים לביוכ, ניקוז ואינסטלציה סניטרית.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

א. תסקיר השפעה על הסביבה הינו מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות.

ב. התסקיר יוגש לוועדה המקומית והמחוזית וילווה את תכנית הבינוי למתחם מרכז התחבורה בלבד.

17. תכנית עיצוב ארכיטקטוני

18. תכנית פיתוח

19. תסקיר השפעה על הסביבה

20. היתרי בניה

הועדה המקומית תוציא היתרי בניה רק אחרי שמולאו התנאים הבאים:

א. למתחמים מס' 2, 4, 5, 6:

(1) אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למתחם הבינוי

כו נמצא המגרש עליו מבקשים לבנות. תכנית הבינוי

למתחם תוגש בק.מ. 1:500.

(2) אושרו ע"י הועדה המקומית התכניות:

- תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

- תכנית פיתוח.

ב. למתחם מס' 1:

(1) אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח ובינוי בק.מ.

1:500. בתכנית זו יפורטו הוראות שלבי הפיתוח של

מערכת הדרכים והנגישות.

(2) אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטונית.

ג. למתחם מס' 3:

(1) לא יוצא היתר בניה למרכז תחבורתי אלא ע"פ תכנית

בינוי ופיתוח כהסכמת הועדה המקומית, אישור מע"צ,

תחבורה, ואישור הועדה המחוזית.

(2) אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למתחם בק.מ.

1:500.

(3) אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטונית.

21. תנאים מיוחדים

א. שלבי ביצוע:

ביצוע לולאת המחלף והדרך (בין מגרשים ת1 ו1מ) מהווים תנאי

להקמה ולהפעלה של המתקנים במגרשים ת1 ו-1מ, גם אם יבנה

אחד מהם תחילה, כדלקמן:

(1) הקמת המתקנים תותנה בכיצוע זרוע המחלף והדרך.

(2) הפעלת המתקנים תותנה בהשלמת הביצוע של זרוע המחלף

והדרך.

ב. הערות משרד התחבורה:

תכניות בינוי, תכניות פיתוח, תכניות בינוי למתחמים

הנדרשות כתנאי מוקדם למתן היתרים ע"פ סעיף 20 לא יאושרו

אלא אם היו בפני מוסד התכנון המוסמך לאשרם הערות משרד

התחבורה בנושא דרכי גישה וחניה.



ג. המחלף ורצועת עתודה לדרך שירות:

- (1) השטח המסומן בתכנית כ-ע1 מיועד לרצועת עתודה לדרך שירות.
- (2) החכנון המפורט של המחלף ודרך השירות לא יאושרו אלא אם היו בפני מוסד החכנון המוסמך לאשרו הערות מ.ע.צ.
- (3) היה אם יתברר בשלב חכנון סופי של דרך שירות ששטח ע1 לא מנוצל כולו או בחלקו לדרך שירות, יהיה יעוץ למרכז החכורה.

22. תשתית הנדסית  
כל מערכות אספקת חשמל, טלפון וטלוויזיה, נים מערכות כיוכ וניקוז ואספקות אחרות יחיו תת-קרקעיות ויבוצעו בהתאם לתכניות פיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

23. לוח אזורים  
ראה עמוד מס' 9.

24. חתימות:  
יוזמי התכנית

רע"מ שנוצמציין הסלבה 1 - תל אביב - יפו 4159

חתימת המתכנן

א. אלכסנדרוני + אדריכל  
רח' בודנחיימר 17. ת"א 455760

ה א ז ר	צבע בתשריט	מספר מתחם	סימון המגרש	שטח המגרש (דונם)	שטח(מ"ר) רצפות ברוטו ככל הקומות(2)	יח"ד	וקוי בנין, וגובה מכניס.	תקן חניה
מסחר	אפור	1	מ	39.1	18.000	-	בהתאם לתכנית הבינוי למתחם.	בהתאם להוראות תכנית המתאר
מסחר ומשרדים	אפור מותחם סגול	2	מ	10.3	12.000	-	" " "	" " "
רצועת עתודה לדרך שירות	קווקו אלכסוני אפור וירוק	1	ע	15.6	---	-	ראה הוראות בסעיף 21	" " "
מגורים מיוחד	צהוב מותחם כתום + ירוק מותחם ירוק כהה	4	ה	12.8	---	240	בהתאם לתכנית הבינוי למתחם	" " "
מגרש מיוחד	חום עם קווקו כתום	6	א, 2א	3.8	7.500	--	" " "	" " "
בניני ציבור	חום		א, 3א, 1א	15.7	30.000	-	" " "	" " "
מרכז תחבורה	קווקו אלכסוני אפור מותחם חום+ירוק מותחם ירוק כהה	3	ת	35.4	6.000	-	בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי	" " "
שטח ציבורי פתוח	ירוק	2, 1, 6, 4	צ-8	17.0	--	-	בהתאם להוראות תכנית המתאר	-----
תוואי מוצע למסילת ברזל	ירוק עם קוים אלכסוניים	3, 6, 5	ב-5	9.5	--	-		-----
דרכים	חום בהיר+אדום	3, 2, 1		50.8	--	-		-----

הערות כלליות: (1) קוי הבנין כלפי הדרכים בשטח התכנית בהתאם למסומן ברוזטה המופיעה בתשריט.  
 (2) שטחי הבניה המותרים אינם כוללים: חניה מקורה, מעברים מקורים, מקלטים, מרתפים ורישותים לבנין כגון מתקני הסקה ומיזוג אויר.