

תכנית מתאר רצ/1/1 ג'
שינוי מס' 3 לתכנית המתאר רצ/1/1

שם ותחולה:

א. תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית ראשון לציון, שינוי מס' 3 השינוי קובע את זכויות הבניה והשימושים באזורי מגורים ואזור מסחרי.

ב. הוראות תכנית מתאר מקומית רצ/1/1 שלא שוננו ו/או תוקנו בתכנית זו תמשיכה לחול.

גבולות התכנית:

א. תכנית זו חלה על כל ~~שטח~~ תכנית מתאר מקומית ראשון לציון רצ/1/1, פרט לשטח שממערב לכביש מס' 13.

ב. הוראות הבניה שבתכנית זו חולת על כל התכניות שאושרו או הפקדו לפני הפקדת תכנית זו פרט לתכניות הרשומות בסעיף ג' דלהלן. הוראות אלה אינן באות לשנות את התשריטים של התכניות המאושרות והמופקדות.

ג. תכניות מפורטות אשר הופקדו או אושרו למתן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו להפקדה לפי הרשימה המפורטת להלן, ואשר כוללות תכניות בינוי מפורט לרבות מספר יחידות דיור וזכויות בניה מוגדרות תסארנה ללא שינוי.

רשימת התכניות מפורטת להלן:

רצ/5/1 ב', רצ/5/1 ג', רצ/5/5/1, רצ/3/6/1, רצ/6/6/1, רצ/7/6/1, רצ/3/7/1, רצ/1/9/1,
רצ/5/9/1, רצ/8/1 א', רצ/1/11/1, רצ/8/40, רצ/9/43, רצ/2/56, רצ/2/56 א', רצ/12/78,
רצ/12/78 א', רצ/17/78, רצ/18/78, רצ/4/104, רצ/6/109, רצ/4/110, רצ/5/118,
רצ/12/129, רצ/13/129 א', רצ/14/129, רצ/8/132, רצ/1/150, רצ/4/163, רצ/5/163,
רצ/6/163, רצ/1/166, רצ/4/166, רצ/3/166, רצ/1/174, רצ/6/176, רצ/6/176 א', רצ/2/187.

רשימת השימושים המותרים באזורי מגורים.

להלן פירוט השימושים המותרים בנכסים בכל אזור ואזור:

באזורי מגורים
א, ב, ג, ד, 1. מגורים

2. גני ילדים בקומה מפולטת בכל מקרה שקיימות 2 קומות מפולטות כתוצאה ממצב טופוגרפי של המגרס/חלקה.

3. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, רשאית לקבוע בתכניות מפורטות גם התעלות הבאות:

מועדונים - באם אינם מהווים מטרה ורעש לדיירי הבית.
בתים לפולחן ומוסדות דת.
בתי ספר, גני ילדים, בתי נכות, אולמות תצוגה.
בני מלון.

גננות ומשתלות.

גנים ומגרשי משחקים

מסדרים לבעלי מקצועות חופשיים בלבד.

ספריות וחדרי קריאה.

מרפאות.

תניות לשרות הצרכים היום יומיים של תושבי המקום בתנאי שלא יותרו חנויות בבנינים טמוכים במרחק של עד 200 מ'.

מקלטים צבוריים.

דרישה מיוחדת והסרה	מדידת מדידת	מדידת קדימ	מדידת צדדי	אורך חזית מינימלי	התבוננות האור הננין נטס	סמך רדוד מירוב לידנים	סמך יחידות רדוד-מירוב למורש	מספר מרפסות כולל מרפסות	כנייה מירוב לקומה	גודל מרפס נטס	מדידת מדידת	מדידת מדידת
ראו זכיונה בנייה לפי אזור מגורים	6.0	ראו ת.מ.	6.0	20.0	ע' 6 + קומות נטס	18	18	192 %	32 %	1000-1500	כל העיר	7
1. קומות המגורים התיינה מעל לקומות המסדרים והמסוה.	5.0	"	0 או 4	20.0	יעוד קומות הקרקע למסחר-בלבד, יתור הקומות למגורים ומסדרים בלבד	16	16	170 %	30% בקומות קרקע 35% לקומות מגורים ומסדרים	500-800	כל העיר	8
2. בכל מקרה להשאיר מעבר ברומה 3.0 מ' ובינובה 4.20 מ' אל חלקו האחרון של הבניה ולהפטר גייסו מכוניות מכבי או לכל שטח המגורש	7.0	"	0 או 7	25.0	יעוד קומות הקרקע למסחר בלבד, יתור הקומות למגורים ומסדרים בלבד	16	16	180 %	30% בקומות קרקע 25% לקומות מגורים ומסדרים	801-1000	כל העיר	9
3. בנייה בסעיף 2 ולעיל												
4. קומות יחידות המגורים התיינה מעל לקומות המסחר והמסדרים.												
5. קומה מפולשת מפרידה בין קומת הקרקע המסחרית והמסדרים וקומת המגורים.												
6. בנייה נפרדת למסחר ומסדרים ומגורים												



* מסחרי הערה

1. כאשר בבנין יהיו חנויות ומשרדים בלבד אין צורך בקומה מפולשת.
2. כאשר בבנין בנוסף לנ"ל יהיו מגורים תחולנה ההוראות כדלהלן:
 - א. תהיה הפרדה בין חדר מדרגות למשרדים לבין חדר מדרגות למגורים.
 - ב. תותר קומת משרדים אחת בלבד מעל חנויות ללא יציעים שגבה אינו עולה על 3.20 מ' בקומת חנויות שמעליה יציעים תוארך בנית משרדים.
 - ג. בין קומת המשרדים ו/או החנויות לבין קומות המגורים תהיה קומה מפולשת בגובהה יוגבל ל-2.20 מ'. קומה זו תשמש דיירי הבנין בלבד.
- מחסונים (אופניים, עגלות ילדים וכד') לשימוש דיירי הבנין בשטח של 2 מ"ר לדירה ולא יותר מ-40 מ"ר.
- יש לדאוג לקטר יציאת (מדרגות חיצוניות) בין הקומה המפולשת לבין הקרקע.
- יוחקנו בקומה המפולשת מחקני משחקים לילדים + גינון ונקודת מים + ריצוף (לא אספלט) + תאורה. כמו כן לא תותר צנרת גלויה בקומה.
- תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1/50 של הקנמה המפולשת עם בקשת היתר לבניה.
- יש לדאוג למעקי בטיחות בהיקף הקומה.

הוראות כלליות

1. א. שבלת הוראות הבניה של התכנית כוללת תוספת אחוזים עבור הזקנת מעלית, מרפסות ותוספת קומות עפ"י תקנות התכנון והבניה (טסיה ניכרת מתכנית וטכ"ז 1967) כמפורט בטור "ההערות" בטבלת הזכויות. תותר תוספת של 5% בבנין אם מתקנת בו מעלית נוספת מעל למספר המעליות הקבועות בחוק.
 - ב. הועדה המקומית רשאית להתיר הקלה נוספת של 6% משטח המגרס נטו, במקרה של בניה על מגרס ובו קיים מבנה המיועד להריסה והמאוכלט ע"י דיירים מוגנים עפ"י החוק, הכל כפוף להחמרה על קוי בנין, מספר יחידות הדיור ומספר הקומות הקבועים בטבלת זכויות הבניה. מתן ההקלה כנ"ל מותנה בעובדה כי המבנה המיועד להריסה הנו מבנה קטוח בבו לפחות דירת מגורים אחת או עסק כמוגדר בחוק הסני עסקים, המאוכלטים בדיירים מוגנים כאמור לעיל.
 - ג. אחוזי הבניה לא מנוצלים לא יהיו עילה להגזלת צפיפות המגורים המותרת, אולם מותר להגדיל את שטח הדירות כדי ניצול אחוזי הבניה המותרים.
 - ד. אחוזי הבניה בכל האזורים יחוטבו משטח המגורים המועדים לבניה ולא כולל שטחים המיועדי לצרכי ציבור.
2. רוחב חזית מינימלית לבניה לגובה הוא בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
 3. קומת הקרקע של מגנים בני 4 קומות ומעלה חייבת להיות מפולשת בגובה של 2.20 מ'.
 4. א. מרווח קדמי יהיה נמומן בתכניות המפורטות ולא פחות מ-10 מ' מציר הדרך עד חזית הבנין.
 - ב. הועדה המקומית רשאית ברחובות שתמצא לנכון לקבוע עיצוב ארכיטקטוני וקו בנין מחייב. הוראות לענין סעיף זה תהיינה עדיפות על טבלת זכויות הבניה, ובלבד שלא תהיה בדריש משום טסיה ניכרת מהוראות תכנית.
 5. מרווח צדדי לבנין בן 4 קומות על עמודים הוא 4 מ' לכל צד ולכל קומה נוספת יגדל המרווח הצדדי ב-1 מ' עבור כל קומה.
 6. קו בנין לאורך מעברים, שבילים להולכי הגל ושטח איבורי פתוח יחשב כמרווח צדדי מגבול המעבר, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת.
 7. הועדה המקומית רשאית באישור הועדה המחוזית להגזיר בניה לגובה באזורי מגורים ג' שב שטח המגרשים מעל ל-2 דונם נטו (אחרי הפקעה של 40%) או לחילופין מעל ל-3 דונם נטו ובתנאי שתוגש תכנית ואיחוד מגרשים, כשההפקעה המינימלית היא 40% הכל בהתאם לסידור בלוח להלן:

ראשון 7 ב' 6

גודל מגרש מינימלי	מס' קומות מינימלי	מס' יחידות לד'	% בניה מירבי	מרווח צידי ואחורי
מ-1000 מ ² ומעלה	7 + ע	18	165 %	בהוצאת לחניית בנוי

עבור בנית כל קומה נוספת מעל ל-7 קומות רשאית הועדה המינימית לאשר תוספת של 2.5% מטח המגרש, ללא תוספת יחידות דוור.

8. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת קומת גג במגרשים שבהם מותר להקים 16 יח' דוור לדונם נטו בלבד בבנינים של 6 קומות ומעלה במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר. קומת הגג ותוכנן בנטיגה של 3.0 מ' לפחות מכל צידי הבנין. שטח הדירה לא יפחת מ-100 מ"ר וקומת הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג, חדר למכונות למעלית יונקן בקומת הקרקע או בקומת המרתף. לענין זה רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של 2.5% מטח המגרש, מעל לאחוזים הכוללים המותרים. דירות קומת הגג הן בנוסף למספר הדירות המותר בהתאם לסבלות זכויות הבניה. סעיף זה לא יחול במגרשים בהם סבלות הזכויות מאפשרת הקמת 18 יחידות דוור לדונם נטו.

חניה, בהתאם לתכנית רצ/1/1 ב'.

10. במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר ובהם תדרוש הועדה המקומית להקים חניה תת קרקעית לכל המקומות חניה הדרושים לפי תקן החניה רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת בניה של 10% מטח המגרש, ללא תוספת יחידות דוור. כאמור בסעיף זה אינו חל על האזורים המסחריים בכל העיר ששטחם נטו מעל 1.000 מ"ר ובהם נקבעו אחוזי הבניה בהתחשב בהקמת חניה תת קרקעית.

11. הועדה המקומית תגבה מס השבחה עבור על החלקות הנ"ל בהתאם להערכת שמאי מוסמך ובהתאם לחוק.

12. כל הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 חלות על תכנית זו, למעט לשינויים הכלולים בתכנית זו.

13. על כל מגרש תוגש תכנית פיתוח עם פתרון חניה. גינון ואינסטלציה-קניטרית על רקע של תכנית מצבית כולל סופוגרפיה.

14. א.	גודל מגרש מינימלי	לצורך חלוקה מחדש	אזור א	יהיה	500 מ"ר
ב.	"	"	"	"	1000 מ"ר
ג.	"	"	"	"	700 מ"ר
ד.	"	"	"	"	1000 מ"ר

15. מגרשים/חלקות ששטחם קטן מהמינימום הקבוע בתכנית.

א. לועדה המקומית תהיה טמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחן קטן ב-10% מהשטח המינימלי שתכנית המתאר, ובלבד שמגרשים אלה כלולים בתכניות מעוררות ברות תוקף.

ב. תשריטים של מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהמינימום הקבוע בתכנית המתאר, ניתן יהיה לרשם בשיטת המקצועין בהתאם להליכים הקבועים בחוק. רשיון זה אינו בו כדי להסמיך את הועדה המקומית להעניק היתרי בניה על מגרשים כאלה, אלא במסגרת תכנית מעוררת.