



ס-98-142

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון  
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/56/5/1  
שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/33/5/1 בתוקף  
ורצ/1/1 בתוקף על כל תיקוניה

1. המקום: מחוז - המרכז  
נפה - רחובות  
עיר - ראשון-לציון  
גוש - 3926  
חלקות - בשלמות: 140, 142, 151 - 153, 290, 292, 293.  
ח"ח: 170
2. שטח התכנית: 5.574 דונם.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. בעלי קרקע: פרטיים, מדינת ישראל ועיריית ראשון-לציון.
5. עורכי התכנית: אגף תכנון במינהל הנדסה.
6. יזמים: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון.
7. מסמכי התכנית: א. התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית  
ב. תקנון.
8. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מסחרי.  
ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
9. הוראות וזכויות בנייה:



במבנים קיימים - עפ"י המצב הקיים בשטח.

בבנייה חדשה -

- א. עפ"י טבלת זכויות בנייה כמפורט בהמשך.
- ב. חלקות 292 ו-293 בגוש 3926 יאוחדו במקרה של בנייה חדשה.
- ג. חלקה 290 בגוש 3926 - להלן הזכויות במקרה של בנייה חדשה:  
שטח עיקרי לקומת מסחר - 30%.  
שטח עיקרי לקומת מגורים - 38%.  
שטח שרות - 42%.
- מס' קומות מקסימלי - 3
- קווי בניין - כמסומן בתשריט.
- ד. מספר יחיד יהיה לפי 12 יחיד לדונם נטו.

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
14.9.98  
החלטת הועדה המחוזית משנת 2000  
מתכנית המחוז  
2.7.00  
תאריך

ועדה מיוחדת לבניה ראשון-לציון  
זכויות מפורטות מס' רצ/56/5/1/3  
מיוזמה  
מיום: 14.9.98  
יושב ראש  
יו"ר הועדה המחוזית

טבלת זכויות בניה

הערות	קווי בנין במ'			אורך חזית מינימלי במ'	מס' קומות מקסימלי	מס' יחיד מירבי לדונם	שטח שרות ב-% עפ"י שטח מגרש נטו		שטח עיקרי ב-% עפ"י שטח מגרש נטו		שטח מגרש מינימלי במ"ר	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	למגרש	לקומה		
ראה בהמשך	5	0 או 4	כמסומן בתשריט	16.00	4	12	100%	85%	175% (כולל 5% עבור מעלית)	30% בקומת קרקע-מסחרי	500-800	מסחרי
	5	0 או 6	כמסומן בתשריט	16.00	6	12	100%	75%	180%	30% בקומת קרקע-מסחר.	801-1000	

הערות:

- א. בשטח השרות נכללים: חדרי מדרגות, מבואות, מרחב מוגן והשמושים הקבועים עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים בתכניות והיתרים) - תשנ"ב 1992.
- ב. השטח התת-קרקעי יבנה 100% באישור תו"ת (בניית המרתף בגבולות המגרש תוך התחשבות בתשתיות כגון ביוב, מים, חשמל וכד').
- ג. קומות המגורים / משרדים תהיינה מעל לקומת מסחר.

10. **יחס לתכניות:** במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.
11. **חנייה:** פתרונות החניה לבניינים העתידיים יהיו בתחומי המגרש.
12. **פיתוח ותשתיות:** עבודות הפיתוח בשטח תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח הכוללת פתרון תשתיות כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכד'. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
13. **חומרי גמר:** חומרי הגמר יהיו עמידים ומחומרים קשיחים כגון: שיש, פסיפס וכדו'. החומרים והגוונים באישור אדריכל העיר.
14. **איכות הסביבה:** מתקני התברואה יהיו בהתם לדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ ובאישור מהנדס העיר ראשלי"צ.
15. **רישום:** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון-לציון בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
16. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
17. **שלבי ביצוע:** 20 שנים מיום אישור התכנית.