

4-12080

משרד רישוי הבנייה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנון
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלטה
 לאשר את התכנית
 מס' 7.2.99
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מס' רצ/1/1/18 ג'

תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ו' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק")
 שנוי לתכנית מס' רצ/1/1/18, רצ/16/11/1/18, רצ/1/1/18, רצ/1/1/18

מס' תכנון: 18/11/1/37
 מס' תכנון: 18/11/1/37
 מס' תכנון: 24.5.98
 מס' תכנון: 16-98
 מס' תכנון: 22.121
 מס' תכנון: 27, 25, 24, 22, 21, 19, 6
 מס' תכנון: 35 - 40, 44 - 46, 87, 88 - 90, 99
 מס' תכנון: 20
 מס' תכנון: 5025 חלק מחלקה 196

1. המקום: מחוז: המרכז

הנפה: רחובות

המקום: ראשון לציון

גוש: 3927

חלקות: 6, 19, 21, 22, 24, 25, 27

35 - 40, 44 - 46, 87, 88 - 90, 99

וחלק מחלקה 20

5025 חלק מחלקה 196

משרד הרישוי
 סיגנל מחוז מרכז-רמלה
 22-03-1999
 נתקם
 תיק מס'

2. שטח התכנית: 320.767 דונם.

3. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

מס' תכנון: 996854

4. מסמכי התכנית: 1 גליון תשריט בק.מ. 1:1250,

1 גליון נספח בינוי ומתחמי פיתוח בק.מ. 1:1250,

12 דפי הוראות התכנית, טבלאות איזון, 1 גליון נספח תנועה.

5. בעלי הקרקע: פרטיים שונים ועיריית ראשלי"צ.

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה פיוס
 תאריך: 13.4.99
 תאריך: 7.2.99
 פת"ת המחוז

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

7. עורך התכנית: לוי אברהם - משרד לאדריכלות והנדסה, ואדריכל לוי אילן

רח' ניסנבוים מס' 8 ת"א טל' 5441386 - 03, 6047860 - 03

8. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד מאיזור חקלאי, דרכים, ש.צ.פ., ש.ב.צ. וש.ב.צ.
מיוחד לאיזור מגורים, ש.ב.צ., ש.ב.צ. מיוחד, ש.צ.פ. ודרכים.

ב. התוויית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

ג. קביעת הוראות בדבר איחוד השטחים המסומנים
בתכנית לאיחוד וחלוקה, וחלוקתם מחדש ללא הסכמת הבעלים.

ד. קביעת התכליות והשימושים השונים.

ה. קביעת קווי בנין.

ו. קביעת הוראות בינוי ובניה ותנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת הוראות פתוח וחלוקת התכנית לאיזורי פיתוח.

ח. קביעת קווי בנין 0 למרתפים באיזור מגורים ג' מיוחד.

9. תכליות:

א. באיזורי מגורים: מגורים ב' מיוחד, מגורים ב' 1 מיוחד,
מגורים ב' 2 מיוחד, מגורים ב' 3 מיוחד, ב' 4 מיוחד, מגורים ג'
מיוחד - מגורים.

ב. בשטח לבניני ציבור - בתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים,
מבני חינוך, מתקנים הנדסיים וכל השימושים הקבועים בסעיף
188 לחוק התכנון והבניה.

ג. בשטח ציבורי פתוח - נופש ונוי, גנים, חורשות ושדרות, שבילים
להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב, רצועות ירק מפרידים בין שימושי
קרקע מותרים, חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה, מקלטים
ומחסות צבוריים, בתי שמוש צבוריים, תחנות טרנספורמציה תת
קרקעיות, מתקנים הנדסיים ציבוריים, מזנון ושרותים נוספים לצורך
המבקרים בפארק ותשתיות חשמל, מים, בזק, דלק וכו'.

10. זכויות בניה

10.01 - זכויות בניה באיזור מגורים:

אזור בניה	סימון כתשריט	מגרש מסר	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר קומות	מספר יחיד מקסימלי בחלקה	שטח עיקרי ליחיד (מ"ר)	שטח שרות ליחיד (מ"ר)		רוחב חזית מינימלי (מ')	קווי בנין		
							מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב' 1 מיוחד	תכלת עם קווים אלכסוניים בשחור	9, 8, 4, 26, 52 - 55, 62, 59, 66, 70 - 76, 135, 81, 156, 137, 158, 160 - 163	450	2	2	57.5	50	30	16	לפי התשריט ונספח בינוי	3	5
מגורים ב' 2 מיוחד	תכלת עם משבצות בשחור	182, 183	400	2	2	51.5	50	30	16	לפי התשריט ונספח בינוי	3	5
מגורים ב' מיוחד	תכלת	5 - 7, 10 - 14, 16 - 25, 37 - 51, 56 - 58, 61, 60, 63 - 65, 67 - 69, 77 - 80, 83 - 114, 122 - 133, 139 - 154, 164 - 171	570	2	2	100	50	30	16	לפי התשריט ונספח בינוי	3	5
מגורים ב' 3 מיוחד	תכלת עם משושים בשחור	15, 1 - 3, 27 - 36, 47 - 50, 82, 115 - 121, 136, 134, 155, 138, 159, 157	570	2	2	112.5	50	30	16	לפי התשריט ונספח בינוי	3	5
מגורים ב' 4 מיוחד	תכלת עם משבצות בניה בשחור	180	750	2	3	57.5	8	30	16	לפי התשריט ונספח בינוי	3	5

קווי בנין	רוחב חזית מינימלי (מ')	שטח שרות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יחיד מקסימלי בחלקה	מספר קומות מקסימלי בחלקה	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מגרש מספר	סימון בתשריט	איזור בניה
		מתחת מעל	מפלס מפלס הכניסה הקובעת							
קידמין צדדי אחורי										
לפי נספח בינוי	18	1820	3640	6240	52	ע + 14 + חדר גג	4500	172	צהוב	מגורים ג' מיוחד
לפי נספח בינוי	18	1680	3360	5760	48	ע + 13 + חדר גג	4200	173		
לפי נספח בינוי	18	1260	2520	4320	36	ע + 10 + חדר גג	3300	174		
לפי נספח בינוי	18	1400	2800	4800	40	ע + 11 + חדר גג	3400	175		
לפי נספח בינוי	18	1540	3080	5280	44	ע + 12 + חדר גג	3900	176		
לפי נספח בינוי	18	1820	3640	6240	52	ע + 14 + חדר גג	4900	177		
לפי נספח בינוי	18	1680	3360	5760	48	ע + 13 + חדר גג	4000	178		
לפי נספח בינוי	18	1540	3080	5280	44	ע + 12 + חדר גג	4250	179		
5 3 5	15	40% לקומה לפי תכנית בינוי שתוגש ותאושר כחוק ע"י הועדה המקומית				3	1000-400 - 1001			
מבנים ומתקנים לצורך המבקרים בפארק		3%							ירוק	ש.צ.פ
לפי תכנית בינוי שתוגש ותאושר כחוק ע"י הועדה המקומית										

הערות לטבלאת זכויות:

- א. חישוב שטחי בניה עיקרי ושרות יעשה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב 1992.
- ב. ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה באותו מגרש, בתנאי שסה"כ השטחים ומספר הקומות בכל הבנין לא ישתנה וללא חריגות מקוי הבנין ומתכסית הקרקע.
- ג. תכסית מקסימלית:
 באיזור מגורים ב' מיוחד, ב' 1 מיוחד, ב' 2 מיוחד, ב' 3 מיוחד ו - ב' 4 מיוחד - 55% כולל שטחים עקריים ושטחי שרות.
 באיזור מגורים ג' מיוחד - 25% כולל שטחים עקריים ושטחי שרות ומרפסות לא מקורות, הכל בתנאי עמידה בקווי בנין ובתכנית הבינוי.

ד. בין חלקות : 102 - 103 , 125 - 126 , 182 - 183 , יותר קו בנין 0 בתנאי קבלת היתר משותף או 3.0 מ'.

ה. באיזור בניה ב' מיוחד , ב' 1 מיוחד , ב' 2 מיוחד , ב' 3 מיוחד וב' 4 מיוחד , ניתן לבנות חניה מקורה בקו בנין קידמי - 0 וצדדי - 0 או בגבול החלוקה בין שתי היחידות של אותה חלקה.

ו. תותר בנית חדרים על הגג בחלל הגג על פי תכנית רצ/1/1/ו' במסגרת שטחי הבניה העקריים המותרים לבניה , על פי טבלאות זכויות הבניה כדלקמן:
באיזור ב' מיוחד , ב' 1 מיוחד , ב' 2 מיוחד , ב' 3 מיוחד וב' 4 מיוחד - 14 מ"ר ליחיד , באיזור ג' מיוחד 23 מ"ר ליחיד.

ז. באיזור מגורים ג' מיוחד ניתן לבנות בקו בנין - 0 מרתפים תת קרקעיים לחניה , מתקנים טכניים ומחסנים לדיירים (הכל כמפורט בטבלאת זכות הבניה).

ח. באיזור מגורים ג' מיוחד ניתן לבנות מחסנים לדיירים בשטח של 6.00 מ"ר במסגרת שטחי השרות , במרתפים ו/או בקומות הבנין , למעט קומה מפולשת ובתנאי שלא יצורפו לשטח הדירה.

ט. באיזור ג' מיוחד שטח הממוצע ליחידת דיור - 120.00 מ"ר.

י. לא יאושרו תוספות של יחידות דיור במסגרת שטחי הבניה המותרים.

יא. מגרשים מס' 1082 ו - 200 המיועדים ל- ש.צ.פ. ישמשו להצבת תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.

יב. מגרש מס' 1081 ישמש להצבת גשר להולכי רגל.

יג. בשטח לבניני ציבור יותר הקמת יותר ממבנה אחד על המגרש.

יד. במגרשים הבאים ועל פי טבלאות ההקצה יותר פיצול יחידת הקוטג' לשתי יחיד קטנות בשטח עיקרי ומישני זהים ליחידת הדיור המקורית, כאשר לדירת הגן יוצמד המרתף ולדירת הגג - עליית הגג

מחצית מגרש 39-חן אליהו ופרידה.

מגרש שלם 47-מחצית מגרש אילן אפריים, מחצית מגרש-רפאל משעניה.

מחצית מגרש 50-דני ואבנר ברזילי.

מחצית מגרש 113-דייר גדעון רון.

מגרש שלם 117-מחצית לשרון חיים-מחצית לשמעון אשכנזי

ויום טוב אברהם (שרה אשכנזי בטבלה).

- מחצית מגרש 134 - יצחק ולואיסה רווחה.
- מחצית מגרש 139 - פנינה אופנהיים, בר עמית, בר דליה, בר עומר.
- מחצית מגרש 146 - יצחק ויהודה אליה.
- מחצית מגרש 149 - פנינה אופנהיים, בר עמית, בר דליה, בר עומר.
- מגרש שלם 79 - מחצית ליוסף ושרה סגל
מחצית לצבי וביאנקה פיינשטיין.

10.02 הוראות בניה באיזור ג' מיוחד.

- א. על המגרש יבנה בנין משותף, גובה קומת עמודים עד 6.00 מ'.
- ב. ניתן לבנות בבנין דירות דופלקס.
- ג. בכל דירה תהיה מרפסת לא מקורה על פי רצ/1/1/ז' על תיקוניה במסגרת קוי הבנין.
- ד. בחלונות החדרים ובמרפסות תהיינה אדניות בנויות עם סידור לניקוז.
- ה. קולטי שמש על הגג יהיו מוסתרים או משולבים בבנין בצורה ארכיטקטונית בתיאום עם אדריכל העיר.
- ו. חדרי טרנספורמציה במידה וידרשו יהיו משולבים בבנין.
- ז. חומרי הגמר יהיו קשיחים כדוגמת פסיפס, אבן נסורה, שיש או חומר אחר באישור אדריכל העיר.
- ח. שטח גינון מינימלי יהיה 30% משטח המגרש.

10.03 הוראות בניה באיזור מגורים ב' מיוחד, ב' 1 מיוחד, ב' 2 מיוחד ו- ב' 3 מיוחד:

- א. על כל מגרש יבנו 2 קוטגיים צמודי קרקע עם קיר משותף, על פי תכנית בינוי אחידה.
- ב. גגות הבתים יהיו גגות רעפים. בחניית ובקטעי מבנה, ניתן יהיה לבנות גגות שטוחים באישור הועדה המקומית לפי תכנית הבינוי.
- ג. קולטי שמש ישולבו בשפוע גג הרעפים או פתרון אדריכלי אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר, דודי השמש יהיו בתוך חלל הגג, בלתי נראים.

ד. חומרי גמר למבני המגורים יהיו בגמר קשיח של פסיפס, שיש או אבן נסורה, או חומר אחר באישור מהנדס העיר, הכל בגוון בהיר. יותרו קטעי חזית מוגבל עד 15% בגוון אחר לפי אישור אדריכל העיר.

ה. החניות הפרטיות תהינה מאבן משולבת, והכניסות אליהם יהיו מהרחובות "ההולנדיים".

ו. גדרות הבתים וקירות תומכים באיזור המגורים יעשו בצורה אחידה לכל המבנים, לפי פרט מחייב שיאושר על ידי מהנדס העיר.

10.04 הוראות בניה באיזור מגורים ב' 4 מיוחד :

א. על המגרש ניתן לבנות 3 יחיד בקיר משותף על פי תכנית הבינוי.

ב. שאר זכויות הבניה על פי סעיף 10.03.

10.05 חניה:

באיזור מגורים ג' מיוחד תדרש חניה של 1.8 מקומות חניה ליחיד, בתחום המגרש.
באיזור מגורים ב', ב' 1 מיוחד, מיוחד ב' 2 מיוחד, ב' 3 מיוחד ו- ב' 4 מיוחד - תדרש חניה של 2 מקומות חניה ליחידת דיור, בתחום המגרש.

10.06 תכנית הבינוי:

מספר הבנינים, גובהם ומספר היחידות בכל מגרש יהיה בהתאם לתשריט ולתכנית הבינוי.
תותר הגשת בינוי שונה למגרשים הנ"ל בתוך קווי הבנין ובתנאי שסה"כ יחיד המותרים ושטחי הבניה יהיו בהתאם לתקנון ותשריט זה.
שינוי בתכנית הבינוי בהתאם לנ"ל יהיה באישור הועדה המקומית.

10.07 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

א. השטח הכלול בתכנית יאחד ויחולק מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 שלא בהסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125.

גוש 3927 חלקות: 6, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 35 - 40, 44 - 46, 87, 90 - 99, וחלק מחלקה 20.
גוש 5025 חלק מחלקה 196.

ב. בעלי החלק בחלקה 20 בגוש 3927 הנכלל במסגרת תכנית זאת יקבלו את הזכויות המגיעות להם במסגרת תכנית רצ/במ/1/59.

ג. תרשים איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ואיזון ערוכה ע"י שמאי מוסמך יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10.08 שטחי ציבור:

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולכל צורך ציבורי אחר, ירשמו על שם עיריית ראשון לציון ללא תמורה.

10.09 פתוח:

א. עם אישור הת.ב.ע. יוכנו תכניות כוללות לתשתית ופתוח ע"י אדריכל נוף והיועצים השונים אשר יאפשרו מימוש על פי המתחמים על ידי מפתחי הקרקע ויאפשרו על ידי הועדה המקומית.

ב. תכנית התשתית בק.מ. 1:250 או 1:500 תכלול את כל התשתית כולל מים תקשורת, חשמל, ביוב, תיעול, כבלים, דלק, תחנות טרנספורמציה וכו' כאשר כל התשתיות הן תת קרקעיות.

ג. תכנית גינון ופתוח ערוכה בק.מ. 1:250 ו- 1:500 תכלול את פרטי הגדרות והקירות התומכים, שערים, סככות חניה, פרטי מתקן אשפה, תאורת רחובות, גינון והשקיה, פרט חניות פרטיות וציבוריות, מדרגות, ריהוט רחוב וכל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

ד. כל הרחובות המשולבים ("הולנדיים") ירוצפו באבנים משתלבות ותותקן בהם תאורת רחובות.

ה. כל המדרכות תהיינה מרוצפות באבנים משתלבות.

ו. תבוצע הפרדה ממשית, לפי פרט שיקבע בתכניות הפיתוח, בין הרחובות הפנימיים ובין הכבישים העירוניים, הכניסות לחניה באיזורי מגורים ב' מיוחד ו- ב'1 מיוחד יהיו מהרחובות הפנימיים המשולבים.

ז. עבודות הפתוח בשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י העיריה על חשבון הבעלים תמורת תשלום אגרות והיטלים כחוק או ההסכם בין הבעלים והעיריה.

ח. העתקת תשתיות קיימות או ביטולן יבוצע על חשבון כל הבעלים.

ט. עבודות הפתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו ע"י ועל חשבון הבעלים.

י. העיריה רשאית לאשר תכניות תשתית ופיתוח נפרדות למתחם אחד או יותר.

10.10 תנאים למתן היתר הבניה:

א. אישור תכנית איחוד וחלוקה.

ב. מפת מדידה לצרכי רישום מאושרת.

- ג. תשלום הוצאות הכנת התכנית כאמור בסעיף 10.13 להלן.
- ד. תנאי למתן היתר בניה באיזור מגורים ג' הינו צירוף דו"ח בענין אקוסטיקה ומתן פתרונות אקוסטיים.
- ה. אישור תכניות פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית שתאפשר ביצוע הפיתוח.
- ו. תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

10.11 איכות הסביבה:

- א. ינתן פתרון אקוסטי לאורך רחוב זבוטינסקי ובן-גוריון במסגרת השצ"פ, על פי דרישת מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה.
- ב. הסדרי פינוי אשפה - יבוצעו עפ"י דרישות ואישור מחלקת התברואה באגף לאיכות הסביבה.

10.12 הריסת מבנים:

מבניפ! המסומנים בתכנית זו להריסה יהרסו על ידי בעלי הקרקע (בעלי החלקות המקוריות) על חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה לאותם הבעלים.

10.13 בניה בתוואי קוי דלק:

לא תבוצע כל פעולת בניה או סלילה בתוואי קוי הדלק אלא לאחר תאום וקבלת אישור מחברת קו מוצרי דלק בע"מ. לא ינטעו עצים עמוקי שורשים בתחום רצועת קו הדלק ולא יתוכננו ויבוצעו כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק אלא לאחר תיאום עם החברה ובאישורה מראש בכתב. לא יבנה שום מבנה 5 מ' לפחות מכל צד של צנור הדלק.

10.14 הוצאות התכנית:

כל הוצאות עריכת התכנית לרבות תבנון, מדידה, שמאות, מהנדסים למיניהם, רישום, יועצים וכו', יחולו על הבעלים עפ"י חלקם היחסי שבבעלות כל אחד מהם כקבוע בסעיף 69 (12) בחוק. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

10.15 יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר: רצ/1/1, רצ/1/1/ג', רצ/11/1/1 ו- רצ/11/1/18.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10.16 היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק ותגבה היטל כחוק.

10.17 שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים.

חתימת המתכנן :

לוי אברהם
משרד לאדריכלות והנדסה
רח' ניסכום 8 ת"א 62263
טל 6047860

חתימת יוזם התכנית :

תאריך : 29.4.97