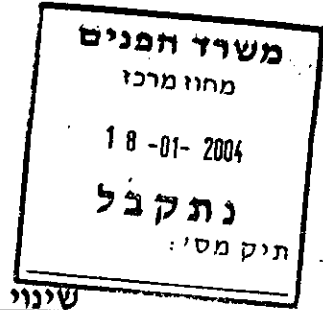


4-13694

7 בינואר 2004
450/00/ט



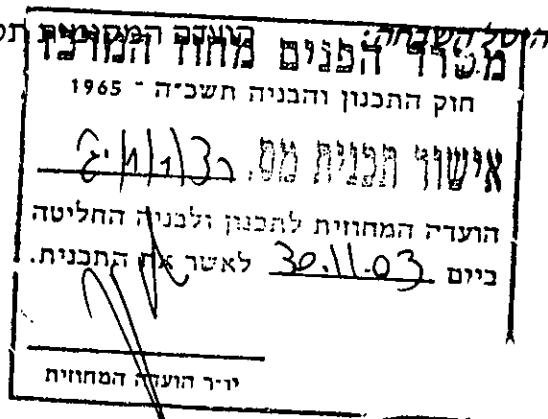
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
תכנית מתאר רצ/1/1/1 ג
שינוי לתכנית רצ/1/1/1, רצ/1/1/1 ג ורצ/2000 המופקדת

1. המקום: מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון
- נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30.11.03
אדר' דרון דרוקמן
28.1.04
תאריך מתכנת מחוז המרכז מתכנת המחוז
2. גבולות התכנית: כל תחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון.
3. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
4. עורך התכנית: אגף תכנון במנהל תכנון והנדסה.
5. מסמכי התכנית: הוראות - 7 דפים.
6. מטרת התכנית: קביעת שטחי שירות מירביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.
7. הוראות התכנית: ליעודי הקרקע השונים יקבעו שטחי השירות ע"פ טבלת הזכויות המצורפת, בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992 (להלן - "תקנות חישוב שטחים").

8. יחס לתוכניות אחרות: א. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות המתאר המקומיות למעט אותן הוראות אשר נקבעו בתכנית זו.
ב. שטחי השירות בתחום מרחב התכנון המקומי יהיה כקבוע בתכנית זו ואולם, נקבעו בתכנית מאושרת שטחי שירות בהיקף גדול מהקבוע בתכנית זו יחולו הוראות התכנית המאושרת.
ג. תכנית זו אינה קובעת קביעות תכנוניות ואינה משנה הוראות בתכניות קיימות אלא לענין שטחי השירות.

9. תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

המזן והבניה תטי"ה 1965
הקובעת לבניה ראשון לציון
ת מסי 30/11/03
מיום 30.11.03
מס' 30/11/03
יטב ראש
הועדה



(המספרים בסוגריים מפנים להערות ולבאוריים בסוף הטבלה)

שטחי שירות לפי שטחי שירות נטו (מצב קיים)	שטחי שירות לפי שטח מגרש נטו (מצב מוצע)	שטחי שירות לפי שטח הקרקע		זכויות בניה עיקריות באחוזים ע"פ תכניות תקפות	שטח המגרש נטו במ"ר	אזור תכנון	סעיף	
		מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע					
מתחת לפני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	שטחים	אחוזים	30% (עד 15% לקומה)	40% לקומה, 3 קומות - סה"כ 120%	1000-עד	מלאכה	11
מתחת לפני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	שטחים	אחוזים	30% (עד 15% לקומה)	40% לקומה, 3 קומות - סה"כ 120%	עד 2000	תעשייה	12
מתחת לפני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	שטחים	אחוזים	30% (עד 15% לקומה)	40% לקומה, 3 קומות - סה"כ 120%	מעל 2000	תעשייה	13
מתחת לפני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	שטחים	אחוזים	60% (עד 25% לקומה)	40% לקומה, 3 קומות - סה"כ 120%	מעל 1000 (או עפ"י מגרש מינימלי שנקבע בתוכנית מפורטת)	תעשייה משולב עם מסחר /משרדים	14
מתחת לפני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	שטחים	אחוזים	85% (עד 25% לקומה או משרדים, עד 15% לקומה מגורים)	30% לקומה מסחרית או קומות מגורים או משרדים (35% לקומה) חדרים על הגג עבור המגורים בלבד. סה"כ 175% (כולל 5% למעליות)	500-800	מסחרי בקומת הקרקע וביתר מגורים או משרדים	15

שטח שירות לפי מתחת לפני הקרקע	שטח שירות לפי רצף/1/1/1/1 (מצב קנייני)	הערות (באזורים)	שטח שירות לפי שטח מגורש נטו (מצב מוצע)		זכויות בנייה עיקריות באחוזים ע"פ תכניות תקפות	שטח המגורש נטו במ"ר	אזור תכנון	סעיף		
			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע						
-	-	(1)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	90% (עד 25%) לקומות מסחר או משרדים עד 15% לקומות מגורים)	30% לקומה המסחרית 6 קומות מגורים או משרדים (25% לקומה) חדרים על הגג עבור המגורים בלבד. סה"כ 180% (כולל 5% למעליות) 12 יחיד לדונם נטו.	801-1000	מסחרי בקומות הקרקע וביתר הקומות מגורים או משרדים	16
		(3)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	100% (עד 25%) לקומות מסחר או משרדים עד 15% לקומות מגורים)	40% לקומה המסחרית ועליה 6 קומות מגורים או משרדים (25% לקומה) חדרים על הגג עבור המגורים בלבד. סה"כ 190% 12 יחיד לדונם נטו.	1001-1500	מסחרי בקומות הקרקע וביתר הקומות מגורים או משרדים	17
		(6)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	20% עד לקומה ולא יותר מ-60%	50% לקומה סה"כ 2 קומות או מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה עד 160%.	1000	מבני ציבור	18
		(7)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19
		(7)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19
		(11)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19
		(11)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19
		(11)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19
		(11)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19
		(11)	חניה	עד 80%	בחלק מקומות הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.	30% עד לקומה ולא יותר מ-90%	מסי הקומות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת סה"כ 160%	1000	מבני ציבור	19

11. הערות ובאורים לטבלת הזכויות

1. הוראות תכנון ושטחי הבניה לחדר על הגג, יהיו בהתאם להנחיות רצ/1/1/ו' בתוקף ותיקוניה.
2. בבניינים עם גגות רעפים חישוב שטח חלל גג הרעפים יעשה בהתאם לתכניות בנין עיר בתוקף.
3. בבניינים שאושרו ונבנו לפני שנת 1986 שטח הבניה מתחת לגג רעפים הינו בנוסף לשטח הבניה המותר לבניה בהתאם להוראות רצ/1/1/ו' ותיקוניה.
3. בנית מחסן - עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
4. תכנון המעברים בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים תשנ"ב - 1992.
5. המרתפים באזור מגורים א' ו- ב' יבנו בגבולות מבנה קומת הקרקע עפ"י תכנית רצ/מק/26/1/1 בתוקף, ובמגבלות שקבעה. שטח המרתף יחשב כשטחי שירות, גובהו המירבי 2.40 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו.
6. קומת העמודים כולה והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד - ממ"ק, מחסנים לדיירים לפי רצ/מק/25/1/1 בתוקף, חדר אשפה, חדר גז, מקום למעבר צינורות מים, חשמל, טלפון, כבלים, טלוויזיה, מדרגות ומעלית.
7. תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר. תכנון המרתף יהא בכפוף לאישור חברת מני"ב (החברה העירונית למים, ניקוז וביוב), כדי להבטיח מעבר תשתיות (קוי חשמל, טלפון, ביוב, מים ועוד), ובכפוף ל"הנחיות לתכנון רגיש למים" עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.00. לצורך קבלת פתרון לחניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות, באישור הועדה המקומית בתנאים דלעיל.
8. באזורי מגורים א' ו- ב' שטח חניה מקורה יקבע ל- 15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקוי בנין קדמי וצדדי אפס. תתאפשר סגירת חניה בשער נייד שאינו נפתח כלפי הרחוב. ניתן לבנות חניה בקומת העמודים עפ"י רצ/1/1/ג' ובתנאים שקבעה.
9. קומה מפולשת בין מסחר למגורים - עפ"י הוראות רצ/1/1/ג' - תשמש לקומת שירות לדיירים, קרי - מחסנים פרטיים, רכוש משותף וכיוצ"ב. הקומה תהא קומה לכל דבר, ללא תוספת שטח עיקרי אלא כשטח שירות בלבד.

10. גלריות באזורי תעשייה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.
11. בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.
12. מרתפי חניה ורמפות באזורי תעשייה, תעשייה משולב ומלאכה יהיו עפ"י תכניות רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו בתוקף, בתנאים ובמגבלות שקבעו אותן תכניות. הרמפות באזורים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.
13. בתחנות תדלוק בכל האזורים, עפ"י תכנית מפורטת - יקבעו שטחי השירות כאמור באזור תעשייה משולב עם מסחר/משרדים - 60% מעל פני הקרקע כאשר שטח גגון אי המשאבות יחשב כשטח עיקרי.
14. באזור תעשייה מעל 2 דונם - שטחי השירות יהיו 30% מעל פני הקרקע בתוספת עד 20% לאחסנה, גובה שטח אחסנה כגובה הקומה. שטחי השירות יהיו בקוי הבנין המותרים.
לגלריות מתחת לגובה 2.20 מ' תינתן תוספת של 10% שטח שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבנין. לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה, לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.