

400 9089

הועדה המקומית לתיכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון.

מסמך

מס' תכנון: 066-90-8-3

משרד הפנים

רצ / 2/29/1

שינוי לתוכנית מתאר רצ/1/29 רצ 1/1 רצ/2000

ותוכנית מפורטת לחלוקה חדשה.

תקנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

הבנית מפורטת מס' 2/29/1/37 נידונה

ישיבת מס' 18-4-90

החלטת

יושב ראש

חנייה הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. כ. 2/29/1/37

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.4.90 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

המרכז.	<u>מחוז:</u>
רחובות.	<u>נפה:</u>
ראשון-לציון.	<u>מקום:</u>

1. כללי

1.1 שם התוכנית: רצ 2/29/1 - שינוי לתוכנית מתאר: רצ 29/1, רצ 1/1 ורצ/2000 המופקדת.

1.2 גושים וחלקות מקוריות:

גוש 5026: חלק מחלקות 1, 2, 3, 4, 5.
 גוש 5028 חלקות: 1 (חלק) 3 (חלק) 7, 8 (חלק) 9, 10.
 גוש 3947: חלק מחלקות: 14, 15, 16.
 חלקה א': עד קו המים.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 467,750 דונם

1.4 גבולות התוכנית:

גבול התוכנית יהווה הקו הכחול כהה כמסומן בתשריט

1.5 מסמכי התוכנית:

מסמכי התוכנית כוללים

תשריט בק.מ. 1:1250

נספח חתכים כללי בק.מ. 1:500

נספח תחבורה

נספחי תשתיות: תאורה, חשמל, תקשורת, טל"כ, תעול וביוב,

נספח פיתוח + חתכים + פרטים אופייניים

נספח בינוי + חתכים לאזור חוף הרחצה ושירותי החוף.

נספח פיתוח + חתכים לאזור חוף הרחצה ושירותי החוף.

מודל לאזור חוף הרחצה ושירותי החוף.

תקנון.

1.6 יחס לתוכנית מתאר:

על תוכנית זו תחולנה כל הוראות (תוכנית מתאר ארצית לחופים ת.מ.א. 13), הוראות תוכנית המתאר רצ 1/1 על תיקוניה שבתוקף, והוראות תוכנית רצ/2000 שבהפקדה. נתגלו סתירות בין התוכניות הנ"ל יכריעו הוראות תוכנית זו.

1.7 בעל הקרקע:

בעלים פרטיים.
מנהל מקרקעי ישראל.
עיריית ראשון-לציון.

1.8 היוזם:

הועדה המקומית לתיכנון ובניה מרחב תיכנון מקומי ראשל"צ

1.9 עורך התוכנית:

ט.מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדריכל י. כנורי

1.10 מטרת התוכנית:

- א. שינוי תוכנית מתאר רצ 1/29 רצ 1/1 ורצ/2000 שבהפקדה
- ב. הגדרת יעודי קרקע תכליות ושימושים
- ג. קביעת הגבלות והוראות בניה.
- ד. להיות בסיס לתוכנית מפורטת לחלוקה חדשה.

1.11 ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע בשלבים.
בשלב הראשון תוכן ותאושר תוכנית מפורטת לחלוקה חדשה אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין. הביצוע תוך 5- שנים מיום אישור תוכנית זו.
בשלב שני יבוצעו התוכניות לשפת הים. הביצוע תוך 5 שנים נוספות - היינו תוך 10 שנים מיום אישור תוכנית זו.
במקביל לשלב השני ובשלב שלישי תבוצע התוכנית במלואה. הביצוע תוך 15 שנים מיום אישורה של תוכנית זו.

1.12 תאריכים ועדכונים:

28.11.89	21.8.88
20.6.90	19.9.88
	31.10.88
	20.11.88
	20.12.88
	28.12.88
	10.2.89
	2.4.89
	7.5.89
	9.5.89

/...

2. הוראות בנושא איכות הטביבה

בתחום התוכנית יותרו שימושים העונים על דרישות טכנולוגיות ותכנוניות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ו/ או הרשות המוסמכת.

תקבענה הוראות מחמירות להבטחת רמה גבוהה ומשופרת של איכות הסביבה באזורי החוף על שימושו ובאזורי הספורט, תיירות, נופש ובידור, מלונאות ומסחר.

2.1 כל שימוש ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת העירונית והאזורית - הכל בהתאם לתוכנית הביוב בתחום התוכנית. כל פעילות היוצרת שפכים שאינם ברמה של שפכים ביתיים, תחוייב במתקן לטיהור מוקדם - טרם חיבורו למערכת המרכזית. יידרש פתרון למניעת זיהום החוף והים כתוצאה מתקלות במערכת ובמתקנים לשפכים.

ב. נקוד

בהתאם לתוכנית הנקוד הכללית לשטח התוכנית - תוך הבטחת פתרונות למניעת וזיהום הקרקע וזיהום החוף והים.

ג. פסולת

יובטחו דרכי טיפול ואגירת פסולת באופן שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

הפסולת לסוגיה השונים תסופל ותסולק לאתר מוסדר כדין - בהתאם להוראות הרשות המקומית.

באזור החוף ובשימושים לצורכי נופש, ספורט, תיירות מלונאות, בידור ומסחר יידרשו המתקנים המשוכללים ביותר. המיקום וההצבה של המיתקנים יעשה תוך שילוב פתרונות פונקציונליים ואסתטיים לתפעולם ולאחזקתם ברמה וביעילות הגבוהה ביותר.

ד. רעש

מבנים המשמשים לשהיית אוכלוסיה למטרות מגורים, איכסון, נופש, או פעילות עיונית/ לימודית יחויבו בתיכנון אקוסטי למניעת רעש מטוסים מאזור נתב"ג בהתאם להוראות הסעיף שענינו תדריך אקוסטי. שימושים ופעילויות העלולות לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו בתיכנון אקוסטי ותנאי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ה. איכות האוויר

בתחום התוכנית אסורה כל פליטה לאויר של מזהמים, ריחות וקרינות מכל מקור שהוא. יידרשו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים והמשוכללים ביותר למניעת פליטות כנ"ל.

3. הוראות לתיכנון אקוסטי.

להלן דרישות חובה לרמת רעש של 25-30 תח"ר לבניני מגורים.

טבלה מס' 1

אלמנט בניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	הפסד העברה של $I_a = 40\text{DB}$ לפחות	
תקרה בדירה עליונה	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $45\text{DB} =$ לפחות	לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד
פתחים (1)	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי רך בהיקף. הוטרינה לא תהיה נגדרת לתוך הקיר (2)	
הפנית פתחים בחדרים רגישים (3)	מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים לכיוון ציר הטיסה	
הצללות	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
תפרושת	לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	

- (1) פתחים: חלונות וויטרינות (וטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת).
 (2) יש לשים לב כי הוטרינה נגדרת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים.
 (3) חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליס או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (4) עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב- 5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

4. תנאים להיתרי בניה

- 4.1 טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות תוכנית מפורטת לניקוז ולביוב.
 - התוכנית תבטיח פתרון מרכזי, חיבור וקליטה במערכת העירונית והאזורית, חוך חישוב הספיקות לשעת שיא של כל פעילויות הנופש, הספורט, התיירות והמסחר.
 - התוכנית תציג אמצעים ופתרונות למניעת זהום החוף והים כתוצאה מתקלות במערכת ובמתקנים.
 - התוכנית תקבע שלבי ביצוע בהתאם לשלבי פיתוח השטח.
- 4.2 היתר בניה לפיתוח השטחים ו/או הקמת המבנים בתחום התוכנית יכללו תנאים והוראות הפעלה ואחזקה להבטחת ביצוען של ההוראות לפי סעיף זה.
 - התנאים וההוראות יקבעו לאחר בדיקה סביבתית של תוכניות הפיתוח והבינוי ובתיאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
 - תוכניות אלו יכללו בין היתר מידע ונתונים בנושאים הבאים -
 - הכל בהתאם לסוג ולאופי הפיתוח והבינוי המבוקש:
 - א. מערכות ומתקנים לתשתיות המים, הנקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת. מערכות ומתקנים הנדסיים תפעוליים כגון: חדרי מכונות, מתקנים למזוג-אוויר, מתקני בישול וצליה, רמקולים ומערכות הגברה, מערכות אנרגיה מתקני דלק, גז וכיו"ב.
 - יינתן פרוט מירבי ונתונים כמותיים לגבי סוג המערכת והמתקנים, גודלם, מיקומם, פעילותם בשעת שיא, ובעת תקלות.
 - ב. שיטחי גישה, חניה, שיטחי פריקה טעינה ואחסנה.
 - ג. עיצוב החזית - גימור מבנים, גינון, בידור, שילוט, תאורה, ריהוט רחוב ומתקני רחוב.

/...

- 4.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/ או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ולהטיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים, כאשר לדעתה ו/ או לדעת הרשות המוסמכת הפעילות עשויה לחרוג מהוראות סעיף זה.
- 4.4 התנאים להיתר ייקבעו בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. התנאים לאיכלוס המיבנים, הפעלה, שימוש בשטחים בנויים ופתוחים יקבעו אף הם בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 4.5 לא יותר איכלוס, שימוש והפעלה של מיבנים ושטחים פתוחים ללא קבלת חוות דעת מן האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית בדבר מילוי וביצוע כל ההוראות בהתאם לסעיף זה.

5. אזור מסחרי אזורי

אזור מסחרי אזורי הינו מגרש מס' 1:

- השמושים המותרים באזור זה הינם: מסחר על כל גוונים, בקומות התחתונות עד ל-3 לכל היותר ומעליהן-דירות נופש ו/או רווחה, כבישי גישה, אזורי חניה, פריקה ושרותים נילוויים לשמושים אלו.
- 5.1 תכליות, הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.
- 5.2 בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים והמקורים בכל המפלסים למעט: מרפסות לא מקורות, חדרי מדרגות ומעליות, קומה טכנית, מרתפים, מיקלטים תיקניים ופרגולות.
- 5.3 החלק המסחרי יתוכנן למיזוג אוויר מרכזי, כתנאי לקבלת היתרי בניה.
- 5.4 בין החלק המסחרי נדירות הנופש תפריד קומה מפולשת.
- בקומה המפולשת יותר למקם - מתקנים טכניים או מתקני ספורט, בידור ושירותים כלליים השייכים לדירות הנופש כגון: בריכת שחיה, סאונה, אולמות כושר, חדרי חוגים וכד'.
- 5.5 במידת הצורך, ולפי הנחיות לשכת מהנדס העיר, יופרדו הכניסות ומערכות התנועה של המרכז המסחרי, מאלו של דירות הנופש.
- 5.6 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות "תקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983".
- 5.7 באזור החניון התת-קרקעי יותקנו מתקנים הנדסילים, חדרי מכונות ושירותים צבוריים (במידה ומערכת הביוב הצבורית תאפשר זאת).
- 5.8 בתחום אזור החניה יוקצו לדירות הנופש ו/או רווחה, מספר מקומות חניה שמורים עבורם בלבד. - מספר המקומות יקבע בהתאם "להוראות תקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983".
- 5.9 תותר הפעלת החניון הנ"ל בתשלום - כתמיכה לחניון שפת הים; הכל באישור הועדה המקומית.

5.10 התחזוקה של כל האזור המסחרי אזרחי (המרכז המסחרי ודירות הנופש ו/או ריווחה) כולל הש.צ.פ שמסביבו תתבצע ע"י חברת שרותים ואחזקה, שחוקם על בסיס כלכלי, ותחזק בין השאר את החניון, השירותים, המערכות ההנדסיות, הגינון, השטחים הציבוריים וכד'. הקמתה ורישומה של החברה כאמור תהווה תנאי למתן תעודת גמר לבנין.

5.11 המיבנה יצופה כולו בחומר קשיח כגון: פסיפס, אבן נסורה וכד' ובתנאי שיהיה עמיד בפני אקלים שפת הים. סוג הציפוי יסומן בתוכניות ההגשה להיתרי בניה.

5.12 צורת הבינוי והחתך כפי שמוצגים בתשריט ובנספח החתכים הינם, סכמתים בלבד. על היזם להציג בפני הועדה המקומית תוכנית בינוי לאישור. תוכנית הבינוי רשאית להציג תפיסת בינוי שונה ובלבד שלא תחרוג מעל סה"כ % הבניה הקומות, הקיבולות והיעודים - המוקנים בתשריט בתקנון ובנספחים הנילוויים.

5.13 הנחיות אקוסטיות לאזור הנ"ל בהתאם להוראות תכנון אקוסטי סעיף מס' 3.

6. אזור מגורים ב' - מיוחד - צמודי קרקע

אזור מגורים צמודי קרקע מכיל את המגרשים הבאים: 37 - 10 (כולל)

6.1 התכליות המותרות באזור זה הינם:

קוטג'ים חד-משפחתיים על שטח מינימלי של 500 מ"ר. (כחול + קיוקו אלכסוני).
קוטג'ים דו-משפחתיים על שטח מינימלי של 500 מ"ר. (כחול)
קוטג'ים תלת-משפחתיים על שטח מינימלי של 750 מ"ר. (כחול + קיוקו אלכסוני מקוטע).

קוטג'ים ארבע משפחתיים על שטח מינימלי של 1000 מ"ר. (כחול + קיוקו משובץ מקוטע).

6.2 לא יותרו קוטג'ים טוריים של יותר מארבע יחידות (למעט מגרשים מס' 27,37, ראה סעיף 6.4).

6.3 התשריט מציין חלוקת הקוטג'ים לסוגיהם השונים - אולם עם הגשת תוכנית בינוי, הועדה המקומית תהא רשאית לשנות את היחסים בין סוגי הקוטג'ים השונים. (לדוגמא פיצול קוטג' ארבע משפחתי ל-2 דו-משפחתיים או ההיפך). כמו-כן תהא הועדה המקומית רשאית להפוך מגרש חד-משפחתי של 500 מ"ר למגרש דו-משפחתי של 500 מ"ר (מגרש חד-משפחתי של 500 מ"ר אשר צורתו אינה מאפשר חלוקה הגיונית למגרש דו משפחתי של 500 מ"ר - ישאר מגרש חד משפחתי בלבד) ובתנאי שסה"כ יחידות הדיור באזור מגורים ב' מיוחד כולו, לא יעלה על 234 יח"ד.

6.4 בשלושת הקלסטרים המסומנים בתשריט כמגרשים 37; 27; 18; 17 (כחול + קו כחול בחזית) מספר היחידות יהיה בהתאם לתשריט ויחויב תכנון ארכיטקטוני אחיד - לאישור מהנדס העיר.

/...

- 6.5 סטיה של עד 10% בגודל המגרשים מתוכנית זו, תהא מותרת בתוכניות המפורטות שיוכנו בטרם הוצאת היתרי בניה.
- 6.6 תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.
- 6.7 כל הגגות יהיו גגות רעפים, או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח, כאשר שטח גג הרעפים הוא הדומיננטי.
- 6.8 תותר בנית מרתף - בשטח מכסימלי של 50 מ"ר, גובה פני המרתף מפני הקרקע הנמוכים ביותר לא יעלה על 60 ס"מ. במרתף יותרו אך ורק שירותים יבשים.
- 6.9 בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים והמקורים בכל המפלסים למעט: מרפסות לא מקורות, 1/2 שטח חדר המדרגות, חניה מקורה, מרתף, מקלט תיקני, פרגולות.
- 6.10 מבני העזר כלולים ב-% הבניה, יהוו חלק אינטגרלי מהמבנה המרכזי ויכללו בשטח הבנין. לא יותרו מבני עזר מחוץ לקוי בנין, למעט חניה מקורה.
- 6.11 תותר הקמת פרגולות בתוך קוי הבנין בשטח כולל של 15 מ"ר ליח"ד ובגובה של עד 2.20 מ'.
- 6.12 כל מתקני העזר כגון: מזגנים, מזגני חלון, ארובות, מערכות סולריות, מיכלי דלק, מתקני כביסה וכד', ישולבו בצורה ארכיטקטונית נאה בתיכנון המבנה ויופיעו במסמכי ההגשה להיתרי בניה.
- 6.13 עיצוב הגדרות, השערים, מיקום פחי האשפה, מוני המים, הפילרים וכד' יעשה בהתאם לנספח פיתוח מצורף.
- 6.14 חומרי הגמר העיקריים בתזיתות הבתים יהיו בעלי אופי אחיד ובהתאם להנחית הועדה המקומית.
- 6.15 החניה תהיה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 6.16 בתוכנית הפיתוח הכל שכונתית - יוצג מיקום המיתקנים לאצירה ולסילוק אשפה מוצקה (ביתית, גזם ואחרת) ישולבו פתרונות פונקציונלים ואסטטיים הכל בהתאם לסעיף 2- בנושא איכות הסביבה.
- 6.17 בגבול המגרשים הגובלים לאורך כביש מס' 2, והכביש הצפוני לאורך הגבול המוניציפלי, תוקם גדר בנויה בגובה של 1.50 מגובה המזרחה הסמוכה. הגדר תהיה רציפה ללא אפשרות גישה למגרשים הפרטיים. הגישה תתאפשר רק בהמשך לשבילים צבוריים להולכי-רגל. הגדר תהיה בתחום המגרשים עצמם, בעלת עיצוב אחיד לכל אורכה, בהתאם לנספח הפיתוח המצורף.
- 6.18 לא תתאפשר נגישות למגרשים הפרטיים של אזור המגורים ^{מכביש מס' 4} ~~לפי הניח~~ ^{מכביש מס' 4} ~~מכביש מס' 4~~ ^{מכביש מס' 4} ~~מכביש מס' 4~~
- 6.19 תנאי להוצאת היתרי בניה, תהיה חתימת הסכם פיתוח בין בעלי הקרקע לבין העיריה לגבי שטח הקרקע ודרכי הגישה לשכונה. כל התוכניות והנספחים יתואמו ויאושרו ע"י הועדה המקומית ויהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית שינוי המתאר.

6.20 הנחיות אקוסטיות לאזור הנ"ל בהתאם להוראות תכנון אקוסטי סעיף מס' 3.

7. אזור למבני צבור

מגרשים מס' 4; 3; 2 מיועדים למבני-צבור, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

7.1 כל הגגות יהיו גגות רעפים, או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח כאשר שטח גג הרעפים הוא דומיננטי:

7.2 גמר החזיתות יהיה מחומר קשיח - שיש, פסיפס, וכד' לא יותר גמר בטיח.

7.3 החניה למבני-הצבור הנ"ל תהיה בתחום זכות הדרך של הכביש הטבעתי.

7.4 עיצוב הגדרות והשערים - בהתאם לתוכניות פיתוח מאושרות.

7.5 הנחיות אקוסטיות לאזור הנ"ל בהתאם להוראות תכנון אקוסטי סעיף מס' 3.

8. אזור למסחר

מגרשים מס' 5; 170; 171 מהוים מגרשים שיעודם מסחרי.

תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

8.1 הגגות יהיו גגות בטון שטוחים.

8.2 גמר החזיתות יהיו מחומר קשיח - שיש, פסיפס וכד'.. לא יותר גמר בטיח.

8.3 החניה למגרש מס' 5 תהיה בתחום המגרש עצמו.

החניה למגרשים מס' 170 ו-171 תהיה במגרש החניה הצמוד למגרשים הנ"ל.

8.4 המיבנים במגרשים מס' 170 ו-171 יחויבו בחזית ארכיטקטונית אחידה באישור מהנדס העיר.

9. אזור חניה ציבורית

מגרשים מס': 150; 150 א'; 150 ב'; 151; 152; 153; מהווים אזור חניה ציבורית.

9.1 השימושים המותרים במגרשים מס' 150-153 יהיו:

חנית כלי רכב לשפת הים, ביתני ביקורת, מתקנים הנדסיים, גינות ונטיעות, סככות צל פרגולות. במגרש 150 בשטח התחום בקו נקודה בתשריט יותר בנוסף, שימוש לירידים מופעים ושווקים חד פעמיים באישור הועדה המקומית, בכפוף למתן מענה לצורכי החניה לכל השימושים הקבועים בתכנית ואלו שיתווספו להם עקב שימוש לשווקים, ירידים, ומופעים.

9.2 תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

9.3 אזורי החניה הגדולים יוקפו ברצועות הפרדה ירוקות בהתאם לנספח הפיתוח המצורף. רוחב הרצועה יהיה 1.0 מ' מינימום וישמש לגינות ונטיעות בלבד.

/...

- 9.4 צירי ההליכה העיקריים - ירוצפו וינטעו בהם עצים בהתאם לנספח הפיתוח.
- 9.5 איי הפרדה יהיו רחבים דיים לאפשר נטיעת עצים, תאורה פחי פסולת וכד' בהתאם לנספח הפיתוח המצורף.
- 9.6 משטחי החניה ירוצפו באספלט, אבן משתלבת או שילוב שני החומרים בהתאם להנחית מהנדס העיר. לא יותר ריצוף באספלט בלבד.
- 9.7 משטחי החניה, במגרש 150, בהם לא יהיו אבני שפה ואיי הפרדה, על-מנת לאפשר פעילות נוספת כגון: שוק, יריד וכד', (תחום בקו נקודה - קו נקודה בתשריט), ירוצפו באבנים משתלבות כאשר סימון החניות יעשה ע"י גוונים שונים של האבן המשתלבת. באזורים אלו כמות העצים תהיה דלילה יותר, בהתאם לנספח הפיתוח.
- 9.8 כל ביתני הביקורת בכניסה לחניונים יהיו מבניה קשיחה ובעיצוב אחיד.
- 9.9 במגרשי חניה מס' 152 ו-153 יותרו הקמת מבני מסחר, כמופיע בתשריט. הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.
- 9.10 מאזורי החניה מס' 152 ו-153 תותר גישת רכב שרות לחצרות המשק של המגרשים הסמוכים, כמסומן במקווקו בתשריט ובלבד שפני הקרקע המתוכננים יאפשרו הגישה הנ"ל - ובאישור מהנדס העיר.
- 9.11 טרם הוצאת היתרי בניה ידרש מסמך להערכת השפעות סביביתיות צפויות בנושאים: רעש, איכות אויר, פסולת וחזות - כל זאת בהתאם לסוגי הפעילות המבוקשת באזור זה.
- המסמך יועבר לבדיקה ולחוות דעת של הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
10. אזור אמצעי איכסון ורווחה
- אזור אמצעי איכסון ורווחה מכיל את המגרשים הבאים: 160; 161; 162. יעוד האזור הנ"ל: בתי-מלון לסוגיהם, מלון דירות, בתי-הבראה, דירות נופש, בתי אבות, שירותי תיירות ונופש. שירותים נילווים, מסחר בקומת/קומות הקרקע הפונות לטיילת.
- 10.1 תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.
- 10.2 החניה תהיה בתחום כל מגרש ומגרש ובהתאם "לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983". תיכנון קומת-המרתף יהיה בתאום עם אגף איכות הסביבה והתברואה בעיריה.
- 10.3 חומרי הציפוי של המיבנים יהיו חומרים קשיחים מסוג: אבן מלוטשת, שיש, פסיפס, בטון גלוי וכד' ובתנאי שיהיה עמיד לאקלים שפת הים. לא יותר ציפוי טיח. סוג הציפוי יצויין בתוכניות ההגשה להיתרי בניה.
- 10.4 חצרות המשק יהיו מגודרות ומקורות על-מנת למנוע מפגע אסטטי מציבור הנוהרים לים.

- 10.5 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ניתן יהיה לחלק כל מגרש לשני מגרשים שווים. קו הבנין בקו החלוקה יהיה 10 מ' לכל צד.
- 10.6 בקידמת כל מגרש מהמגרשים הנ"ל תשמר רצועה ירוקה ברוחב של לפחות 1.0 מ' - בהתאם לנספח הפיתוח המצורף. בתחום הרצועה הנ"ל לא תותר חניה או דרכי גישה וכד' - הרצועה הנ"ל תשמש לגינון ונטיעות בלבד.
- 10.7 במגרש מס' 161 יותר שימוש מסחרי מתחת לטיילת העליונה מעבר לקו הבנין - (ראה חתך 3-3).
- 10.8 צורת הבינוי והחתך כפי שמוצגים בתשריט ובנספח החתכים הינם סכמתיים בלבד. על היזום להגיש לוועדה המקומית תוכנית בינוי לאישור. תוכנית הבינוי רשאית להציג תפיסת בינוי שונה ובלבד שתשמור על סה"כ % הבניה, הקומות, הקיבולות והיעודים המוקנים למגרשים הנ"ל, בהתאם לתשריט לתכנון ולנספחים הנלווים.
- 10.9 בין קומת/קומות המסחר וקומות האיכסון העליונות תבוא קומה מפולשת. בקומה הנ"ל יותר מיקום מתקנים טכניים, פונקציות כלליות לדירי המבנה וכד'.
- 10.10 הנחיות אקוסטיות לאזור הנ"ל בהתאם להוראות תיכנון אקוסטי סעיף מס' 3.

11. שטח ציבורי פתוח ופרטי פתוח

- מגרשים מס' 100-105 ; 108-115 ; 127-134 ; 140 ; K2 מהווים אזור שטח ציבורי פתוח.
- התכליות המותרות בשטחים הנ"ל הינם: גינון, נטיעות, שבילים, גדרות, מסלעות, פינות משחק וישיבה, פיסול סביבתי, מתקני ספורט, מבני שרות, מתקנים הנדסיים וקיוסקים. במגרש K1 ו-K2 יותרו בנוסף משחקי מים, מתקני שעשועים, בונגלוס ושירותים נלווים.
- 11.1 בתחום מגרש מס' 140 לאורך הגבול עם מגרש מס' 162 יהיה מעבר להולכי רגל בהיחב מינימום של 8 מ' כמסומן בתשריט.
- 11.2 מגרשים מס' 127 ; 128 ; 129 ; 130 ; 131 ; 132 ; 133 ; 134 מהווים שטח ציבורי פתוח המיועד למעבר חופשי ורצוף של הולכי רגל - רוחב המעבר המינימלי יהיה 8 מ'.
- 11.3 בהמשך למעבר ציבורי (מגרש מס' 131) יבוא מעבר חת-קרקעי מתחת לטיילת העליונה - ברוחב מינימלי של 7 מ', כמסומן במקווקו בתשריט. המעבר ירוצף ויכלול תאורה מתאימה.
- 11.4 מגרש מס' 114 מהווה ש.צ.פ. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית יהיה אפשר לשנות יעודו - לדרך. רוחב זכות הדרך יהיה 12 מ' וקווי הבנין יהיו 5 מ' מכל צד.

/...

11.5. המעברים הצבוריים, יתוכננו כך שיאפשרו ניקוז עילי למניעת הצפת מגרשים.

11.6. בתחום המעברים הציבוריים תותר הנחת מערכות תשתית תת קרקעיות.

11.7. בתחום המעברים הציבוריים מס' 127 ו-128 תותר בניה מסחרית עד 2 ק' תותר חריגה של קומה ב' מעל מגרשי החניה - עד ל-3-מ- מעבר לקו המגרש, משני צידי השביל. ובלבד שסה"כ הבניה לא יעלה על 10% משטח המגרש. בכל מקרה המעבר הציבורי חייב להיות רציף ללא מכשולים וברוחב מינימלי של 7 מ'.

מגרשים מס' 90 ו- K-1 מהווים שטח פרטי פתוח.

11.8. השמושים המותרים במגרש מס' 90 יהיו: קנטרי קלאב, מגרשי ספורט, בריכות-שחיה, מסעדה, חנות לדברי-ספורט, מתקני משחקים ושעשועים ומתקנים נילווים.

11.9. תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

11.10. הבינוי המופיע בתשריט הינו רעיוני בלבד - יש להגיש לועדה המקומית תוכנית בינוי אשר תשמור על סה"כ % הבניה, הקומות, היעודים והקיבולות המוקנים למגרש הנ"ל.

11.11. בתחום מגרש מס' 90 ישמר שביל חופשי מבינוי - במחצית המגרש מצפון לדרום - לניקוז עילי של מי הגשמים, בהתאם למופיע בתשריט.

11.12. התכליות המותרות במגרש מס' K1 הינן בהתאם לסעיף מס' 8.

11.13. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית ולבדיקת ההיבטים הסביבתיים ע"י הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

לתוכנית הבינוי יצורף נספח אקוסטי לבדיקת היבטי רעש צפויים.

12. אזור טיילת עליונה, שירותי חוף וטיילת תחתונה

מגרשים מס' N ; B ; D ; E ; F ; G ; H ; I ; J ; P ; L

מהווים את אזור הטיילת העליונה, שירותי החוף וטיילת תחתונה.

היעודים לאזור הנ"ל הינם: טיילת ציבורית עליונה ותחתונה, גינון,

רהוט רחוב, שירותי חוף ומסחר, שרותים לספורט המים, מתקנים הנדסיים, שירותי חירום ומנהלה ושרותים נילווים. המסחר משמעותו: מזנונים, בתי-קפה, מסעדות, בידור ומשחק, השכרה ומכירת ציוד וספורט, נופש ומחנאות, צלום ודייג וכד'.

12.1. תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

12.2. הטיילת העליונה והתחתונה ירוצפו באבנים משתלבות או בריצוף גרנוליט.

12.3. לאורך הטיילת העליונה והתחתונה יותר מעבר רכב חירום, רכב שרות,

יותר מעבר רכב נכים לאזור חנית הנכים אשר בקדמת החוף.

כן תותר ירידת כלי רכב למגרש מס' L. לאורך הירידה הנ"ל תותר חניה

בהתאם למסומן בתשריט.

/...

- 12.4 בכל מקרה כאשר גג מבנה שרותי החוף הינו המשך רצוף של הטיילת העליונה, יחולו עליו הוראות שטח פרטי פתוח, ותהיה לגביו זיקת הנאה לציבור.
- 12.5 הטיילת העליונה תתחבר עם אזור הטיילת של בת-ים באמצעות גשר הולכי-רגל. הגשר יהיה ברוחב של 7 מ' לפחות, ויאפשר מתחתיו מעבר כלי רכב.
- 12.6 לאורך הטיילת העליונה והתחתונה יותר להקים פרגולות סככות, להציב שולחנות וכסאות בתאום ובאישור עיריית ראשל"צ.
- 12.7 כל מיבני שירותי החוף יהיו מיבנים קשיחים בנויים מבטון ובלוקים. חומר הגמר יהיה קשיח מסוג: אבן, שיש, גרנוליט, פסיפט, קרמיקה וכד'. לא יותר בטון גלוי, או טיח.
- 12.8 קירות או גדרות תומכים יצופו באבן פראית, ו/או בטון עם ציפוי גרנוליט, המסלעות יהיו מסלע טבעי של חוף-הים.
- 12.9 שטחי הגינון יכילו אדמת גן פוריה וצמחיה עמידה לתנאים. ההשקיה תעשה ע"י טיפטוף עם ראשי מערכות מרוכזים.
- 12.10 המיבנים והגדרות הקיימים אשר לא יהרסו - ישופצו יורחבו ויצופו בהתאם לסעיף 12.7 בתקנון. הכוונה למבנה המנהלה ולמבנה המלתחות - כל אותם המיבנים המסומנים בניקוד שחור בתשריט.
- 12.11 כל מיבני שירותי החוף החדשים יחויבו בחזית ארכיטקטונית אחידה ומתואמת, ובחומרי גמר אחידים ומתואמים - הכל בהתאם למוצג במודל ובאישור מהנדס העיר.
- 12.12 מערך לאיסוף אשפה ישולב בצורה אסטטית בתיכנון המסלעות בהתאם לנספח הפיתוח המצורף ובהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 12.13 בהיתר הבניה לאזור זה ייקבעו התנאים ולוח הזמנים להבטחת הריסתם של המיבנים, המדרגות, השבילים המיועדים להריסה, במקביל לביצוע התוכנית לאזור זה.

/...

13. אזור חוף רחצה

מגרש מס' Q ו-Q מהווים את אזור חוף הרחצה.

היעודים המותרים באזור חוף הרחצה הינם בהתאם לת.מ.א. - 13

(שירותי החוף והמסחר ממוקמים בצמוד למצוק מעבר לקו ה- 100 מ' ראה

סעיף 12). סככות צל, מגדלי מציל, מקלחות פתוחות, נקודות מי-שתיה, מגרשי

משחקים, חניית נכים, מבנה שירותים לנכים מס' C, ואזור פעילות לספורט מים.

13.1 תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

13.2 כל המתקנים באזור חוף הרחצה כגון מגדלי מציל, סככות, מתקני ספורט

וכד' יהיו עשויים מעץ ומרכיביו השונים כמו: בולי עץ, לוחות עץ,

קנדקס וכד'. לא יותר שימוש בבטון, פח, פלדה, פיברגלס וכיוצא באלה.

13.3 לא תותר בנית מבנים ארעיים כגון: פחונים, בוטקס וכד'.

13.4 קו החוף הינו קו המגע בין רצועת החוף והים ונמדד בקו גובה טופוגרפי

0.00 מ'. קו החוף המופיע בתשריט נמדד בתאריך 18.4.84.

13.5 יותר שיפוץ והרחבת מבנה שרותים לנכים מס' C הקיים עד לשטח כולל של

100 מ"ר. - המבנה יהיה מבנה קשיח ויצופה בציפוי קשיח כנאמר בתקנון

בסעיף 12.7.

13.6 מגרש החניה המיועד לנכים ירוצף ע"י כורכר מהודק בלבד.

13.7 באזור חוף הרחצה לא תותר סגירה של שטח או תחום ע"י גידור או ע"י כל

אמצעי אחר למניעת מעבר חופשי להולכי רגל, פרט לצורכי בטחון, בטיחות

או לצורך תיחום חוף נפרד (דתיים).

תיחום החוף הנפרד יעשה רק בעזרת מחיצות קלות לפרוק כאשר רוחב חזית

החוף הנפרד לא תעלה על 30 מ'.

13.8 בחלקו הדרומי של החוף - רצועה באורך של 27 מ' תהיה אזור אסור בשחיה

עד להסרת אילוצים בטיחותיים באישור הועדה המחוזית.

13.9 מערך לאיסוף אשפה ישולב בצורה אסטטית בתיכנון, בתאום עם האגף לאיכות

הסביבה ברשות המקומית.

13.10 בהיתר הבניה לאזור זה ייקבע התנאים ולוח הזמנים להבטחת הריסתם של

המיבנים, מדרגות, שבילים המיועדים להריסה, במקביל לביצוע התוכנית

לאזור זה.

/...

14. תחנת תדלוק

מגרש מס' 155 הינו תחנת תדלוק מסוג א'.

14.1 אזור זה ירוצף באבנים משתלבות.

14.2 תכליות הגבלות והוראות בניה בהתאם לטבלה.

14.3 חזיתות מבנה תחנת התדלוק יצופו בחומרי גמר קשיחים - לא יותר גמר טיח.

14.4 לתוכניות היתרי הבניה יצורפו תוכניות פיתוח ונטיעות לאישור מחלקת מהנדס העיר.

15. דרכים

תואי הדרכים - רוחב זכות הדרך וקוי הבנין כמסומנים בתשריט.

15.1 הסדרי תנועה וחניה - בהתאם לנספח התחבורה המצורף. שינויים לא

מהותיים בנספח, במסגרת תקנות התעבורה - באישור משרד התחבורה אינם מהווים שינוי לת.ב.ע.

15.2 דרכים לביטול מסומנות בקו אדום אלכסוני.

15.3 תכנון מפורט של הרחוב המשולב יעשה ע"י מהנדס תנועה - באישור הועדה המקומית.

רוחב זכות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט.

בכל רחוב משולב יתוכנן משטח או משטחים המיועדים לרכוז פסולת גזם,

פסולת בנין או פסולת אחרת. המשטח יתוכנן וימוקם כך שמרחק הליכה

ממוצע, מהבתים למשטח הנ"ל לא יעלה על כ- 50 מ'.

16. מסוף תחבורה

מגרש מס' 154 הינו אזור מסוף לתחבורה ציבורית, וחניה תפעולית.

תותר הקמת מבנה תפעולי לשירותי נהגים עד לשטח של 150 מ"ר בקומה אחת.

גמר המבנה יהיה בציפוי קשיח (ראה סעיף 12.7),

הכל בהתאם לתוכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

17. תשתיות

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.

- 17.1 רשתות החשמל מ.גבוה ומ.נמוך יהיו תת-קרקעיות עם תחנות טרנספורמציה משולבים בתוך המיבנים שיבנו.
- 17.2 למרות האמור בסעיף 17.1 - רשת מ.גבוה לאורך שד' משה-דיין עד לכביש השירות של בתי המלון תהיה עילית, אולם תעבור לצד הדרומי של שד' משה דיין.
- רשת מ.גבוה לאורך כביש הגבול עם בת-ים עד לכביש השרות של בתי-המלון תהיה עילית.
- רשת מ.גבוה לאורך כביש מס' 4 תהיה עילית - בצידו המזרחי של הכביש.
- 17.3 כל רשתות התקשורת (טלפון+טלוויזיה) יהיו תת קרקעיים עם התחברות למערכת טלוויזיה אזורית או לאנטנה מרכזית. מרכזיות הטלפון יהיו משולבות במיבנים שיבנו.
- 17.4 כל התשתיות חייבים לעמוד בדרישות והוראות סעיף מס' 2 בנושא איכות הסביבה.
- 17.5 נספחי התשתית והפיתוח מציגים את כוונת המתכנן, עקרונות תיכנון, ופרטים אופייניים. שינויים לא מהותיים בנספחים (כגון: מיקום מדויק של עמודי תאורה, מיקום מדויק של תחנות טרנספורמציה, מיקום מדויק של מרכזיות טלפון, שינוי פרטים אופייניים, שינוי בסוגי העצים וכד'). באישור הועדה המקומית - אינם מהווים שינוי לת.ב.ע.

18. מתקנים הנדסיים:

- במגרש מס' A קיימת תחנת שאיבה לבירוב. מתחנת השאיבה מונח קו גלישה אל תוך הים, מיועד למנוע הצפת החוף בעת תקלה. לא תותר הזרמת ביוב בקו זה אלא אלא בשעת חרום - כמצוין לעיל. סמוך לקו הגלישה יונח מאסף תעול מי-גשם, עם מוצא מוסדר לים - בהתאם לנספח.
- 18.1 המבנה והגדר סביבו יצופו בציפוי קשיח בהתאם לסעיף 9.7 בתקנון.
 - 18.2 כל המתקנים ההנדסיים חייבים לעמוד בדרישות והוראות סעיף מס' 1 בנושא איכות הסביבה.

19. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

20. הפקעות

השטחים המיועדים להפקעה - יופקעו כחוק. וירשמו על-שם עיריית ראשל"צ.

21. איחוד וחלוקה:

השטחים הכלולים בתוכנית יאוחדו ויחולקו מחדש, פרט לשטחים בבעלות העירייה או המדינה בהתאם לתשריט.

תוכנית מפורטת לחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים תוגש עפ"י הנחיות הועדה המקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

כל ההוצאות של האיחוד והחלוקה לרבות הכנת תוכנית מפורטת לחלוקה חדשה על נספחיה הכנת טבלאות איזון, הכנת תוכנית לצרכי רישום, הוצאות הרישום עצמו ושכר טרחת עו"ד וכו' יחולו על הבעלים יחסית לגודל השטח אשר בבעלותם.

קרי בנין			קומות H	% ק. קרקע	סה"כ %בניה מותרים בכל הקומות	תכליות	שטח בד'	מס' מגרש צבע	יעוד
קד'	אח'	צד'							
20	20	20	14 ק'	30%	180% סה"כ 80% מסחר עד 20,000 מ"ר ברוטו 100% דירות נופש	3 קומות מסחר 1 קומה מפולשת 10 קומות - 250 דירות נופש. ו/או דווחה בממוצע 100 מ"ר ליחידה	24.40	-1- פסים חום אפור	מסחרי אזרחי
3;0	5	6 *	2 ק' 8.5 מ'	30%	60%	קוטג'ים חד, דו, תלת וארבע משפחתיים בהתאם לתקנון	70.0	10-37 (כולל) כחול + כחול מקוזקו ומשובץ	מגורי ב' מיוחד
5	5	5	1	-	40%	מסחר	0.940	5	מסחר
0	0	0	1	-	100%		0.280	170	
0	0	0	1	-	100%		0.280	171	
								אפור	
5	0	15	9 ק' מעל מפלס הכביש. ודירות הקומות כלפי הים.		180%	1400 יחידות. איכסון במלונות, דירות נופש ובתי אבות. מסחר בקומה /קומות הקרקע הפונות לטיילת.	12.2	160	אמצעי אכסון צהוב
							12.2	161	
							12.2	162	

/...

המשך טבלה

			2 ק'		מבנה קיים	שירותי חוף, איחסון, וכד'	2.90	B	ש ר ו ח ל ח ו ף
0	0	0	1 קומה		60%	מסחר	0.40 ד'	D	
0	0	0	1 קומה		50% מבנה קיים	מלתחות + איחסון	0.55 ד'	E	
0	0	0	1 קומה		65%	מסחר	0.40 ד'	F	
0	0	0	1 קומה		50% מבנה קיים	מלתחות + איחסון	0.55 ד'	G	
0	0	0	1 קומה		50%	מינהלה + איחסון	0.40 ד'	H	
0	0	0	2 ק' מדורגות	50%	80%	מסחר + איחסון	0.85 ד'	I	
0	0	0	3 ק' מדורגות	50%	85%	מלתחות + מחסנים + מסחר + מנהלה	1.85 ד'	J	
0	0	0	1 קומה		80%	מסחר	0.75	P	
0	0	0	1 קומה		20%	איחסון טיפול וחניה	1.350	L	
							אפור תחום אדום		
					מבנה קיים	תחנת שאיבה לביוב	1.40 ד'	A כחול משובץ	מתקן הנדסי
						לפי ש.צ.פ. ובהתאם לתקנון	29.0	N פסים אפור ירוק	טיילת עליונה ותחתונה
			1 קומה		100 מ"ר שירותי נכים	סככות, מגדלי מציל, מקלחות פתוחות, אזורי משחקים גינון וכד'	-80.0 ד'	- 0 - בז'	חוף רחצה
						חנית רכב נכים	1.65	Q בז' מקורקו	חנית נכים

/...

המשך טבלה

					בהתאם לתקנון	בהתאם לתקנון	22.10	150	חניה צבורית לשפת הים	
							18.70	150 א'		
							12.00	150 ב'		
							3.70	151		
							5.60	152		
							5.00	153		
							אדום + קיווקו			
				150 מ"ר	1 ק'	עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה	מסוף אוטובוסים תחבורה צבורית וחניה תפעולית	4.0	154 אדום מקווקו + עגול שחור	חניה תפעולית
10	3	10	1+גגון		10% (לא כולל גגון)	תחנת תדלוק מסוג א'	2.0	155 סגול תחום סגול	תחנת תדלוק	
20	20	20	2 ק'		10% עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	מבנה שירותים, מלתחות, חדרי ספורט מזנון, חנות ספורט, בריכות שחיה מגרשי ספורט גינון נטיעות חניה ושירותים נילוויים	12.50	-90 ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח	
					עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	לפי ש.צ.פ. ובנוסף משחקי-מים, מתקני מים ושעשועים, בונגלוס, מתקנים ושרותים נילוויים.	6.40	K1 ירוק תחום ירוק	ש.צ.פ.	
							6.50	K2 ירוק		
					עבור מגרשים מס' 127 ו-128 ראה תקנון.	גינון, נטיעות, פינות משחק ונוי, מדרגות, מסלעות, מעבר הולכי רגל, מתקנים הנדסיים וכד'	31.1	100-105 108-115 127-134 140 ירוק	ש.צ.פ.	

המשך טבלה

5	7	5	2 ק'	50% בקומה - סה"כ 2 ק' עפ"י רצ/2000	בהתאם להחלטת הועדה המקומית	0.85	2	מבני צבור
			2 ק'			1.2 ד'	3	
			2 ק'			0.650 ד'	4	
							חרום	
						44.10	בז'	דרך קיימת
						19.90	אדום	דרך מוצעת
						17.00	סגול הולנדיות	דרכים הולנדיות
						467.75	סה"כ	

* אזור מגורים ב' מיוחד לצורך קביעת קוי הבנין במגרש פינתי, החזית הקדמית תחשב - החזית הצרה של המגרש.
281/6

חתימת בעלי הקרקע:

מ. מ. י.

עיריית ראשל"צ

פרטים

חתימת היזם:

עיריית ראשל"צ

מומסמ ליטרסדורף
אדריכלים מתכנני תוכן (1972) בע"מ

חתימת המתכנן:

ט.מ.ליטרסדורף - אדריכלים בשיתוף אדריכלי.כנורי