

מחוז חמרה

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית מס' רצ/20/11/1

שינוי לתכנית מס' רצ/20/11/1

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
אדריכלות

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
06-05-2000
נתקבל
תיק מס'

תוכן

1. זיהוי ופרטים.
2. מטרת התכנית.
3. הוראות התכנית.
4. הוראות כלליות.
5. יחס לתכניות תקפות.
6. משך ביצוע התכנית.
7. תתימות.

4983
עמוד 378 מיום 16/11/03

ועדה מיועצת לבנייה וראשית-ליווי
תכנית מס' רצ/20/11/1
החלטת
היכר מס' 108
מספר

עורכי התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' צבי 12, רמת-גן 52504.
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשנ"ה * 1995
אישור תכנית מס. רצ/20/11/1
התכנית מאושרת מכה
סעיף 108 (ג) לחוק
מספר

עיריית ראשון לציון
מינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין העיר
06-02-2000
נתקבל
מספר

- | | | | |
|---------|---|------------------------------|-----------------|
| 1.1.98 | — | לדיון בועדה המקומית. | מתדורה 1 |
| 3.8.98 | — | לדיון בועדה המקומית - עדכון. | מתדורה 2 |
| 17.8.98 | — | לדיון בועדה המקומית - עדכון. | מתדורה 3 |
| 10.3.99 | — | לדיון בועדה המחוזית. | מתדורה 4 |
| 2.5.99 | — | לדיון בועדה המחוזית - עדכון. | מתדורה 5 |
| 6.9.99 | — | להפקדה. | מתדורה 6 |

מחוז ראשון לציון
מינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין העיר
02-01-2001
נתקבל
מספר

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/20/11/1, שינוי לתכנית מס' רצ/20/11/1.

1.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.2.1 תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".
- 1.2.2 מסמך ב' - תשריט ובו תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תכנית מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500 - להלן "התשריט".
- 1.2.3 מסמך ג' - נספח בינוי מנחת הכולל תכניות והתכים בקני"מ 1:200 להלן "נספח חבינוי".
- 1.2.4 מסמך ד' - נספח תנועה וחניה.
- 1.2.5 מסמך ה' - תכנית עיצוב הגג.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תכולת התכנית

- 1.3.1 מרחב - המרכז.
- 1.3.2 נפח - רחובות.
- 1.3.3 עיר - ראשון-לציון.
- 1.3.4 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ב"תשריט".
- 1.3.5 תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:

גוש: 3945
חלקה: 836
חלק מחלקה: 837.

1.3.6 נבולות התכנית:
 ממזרח: רח' הפרדס הראשון.
 מדרום: רח' רוטשילד.
 ממערב: שד' בן-גוריון.

1.4 שטח התכנית

5.017 דונם.

1.5 בעלי הקרקע

שמשון זליג ושות' חב' קבלנית בע"מ
 רח' ז'בוטינסקי 65 ראשלי"צ
 טל. 03-9641180 פקס: 03-9643366

יוסף אברמוף ת.ז. 516661
 אסתר אברמוף ת.ז. 521913
 רגוניס רעיה ת.ז. 509000
 רגוניס חיים ת.ז. 44031
 עיריית ראשלי"צ

1.6 עורכי התכנית

ד. פינצני, ש.רוח, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' עבי 12 רמת-גן 52504
 טל: 03-7522171; פקס: 03-7517862

1.7 יוזם התכנית

שמשון זליג ושות' חב' קבלנית בע"מ
 רח' ז'בוטינסקי 65 ראשלי"צ
 טל. 03-9641180 פקס: 03-9643366

2. מטרת התכנית

- 2.1 תוספת זכויות בניה מ- 2000 מ"ר ל- 2956 מ"ר לשימוש עיקרי ומכלי להגדיל את גובה ונפח הבנין המאושר בתכ"ע התקפה.
- 2.2 קביעת שטחי שירות.
- 2.3 קביעת הנחיות בינוי.

3. הוראות התכנית

- 3.1 הוראות בדבר השימושים, אופן הבניה והפיתוח בתחום התכנית יהיו כמפורט להלן:
- 3.1.1 הוראות תכנית רצ/11/20 יחולו כל עוד לא שונה ע"י תכנית זו.
- 3.1.2 קו בנין למרתפי חניה - 0 לכל הכיוונים, בתנאי אישור מינהל תשתית ותחזוקה להבטחת מעבר צנרת ותשתית בתחום המגרש, ואף גנים ונוף באשר לחומרי הגמר והתכסית על גג החניון לצורך בינונו.
- 3.1.3 הבניה ע"י נספח הבינוי.

3.2 מעמד נספח הבינוי

בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בנספח הבינוי ובלבד שלא יוגדלו סח"כ זכויות הבניה ולא ישונה קוי הבנין וגובה הבנין. שינויים השומרים על רוח הבינוי לא ייחשבו כשינוי לתכנית הבינוי, כולל שינוי בחלוקה הפנימית, שינוי בגבהי הקומות וכדומה, ובלבד שסח"כ השטח העיקרי ושטחי השירות לא יגדלו וכן גובה הבנין.

3.3 שטחי תבנית המותרים:

שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית יהיו במ"ר, כמפורט בטבלת שטחי הבניה בדלקטון:

| שטחי שירות | | שטחים עיקריים | | מצב קיים | | | | האיזור |
|------------|-----------------|------------------|--------|-----------------|------------|---------------|-----------------|--------|
| | | מעל פני מתחת פני | הקניסה | מס' קומות מרבית | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מגרש שטח | |
| 2758 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | --- | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 1034 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 696 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 102 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 130 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 47 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 2009 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| 1972 | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |
| לוחית | מתחת פני הקניסה | מעל פני הקניסה | הקניסה | מס' קומות מרבית | 2 | 2000 | מס' קומות מרבית | מס'ר |

- הערות: (1) שטחי השירות הם עפ"י תקנות חישוב שטחים בתכנית והיתרים תשנ"ב-1992.
 (2) אדניות ממוגנות וערוגות בנויות בתוך המבנה לא יילקחו בחשבון בחישובי השטחים.
 (3) קווי בנין וגובה בנין ללא שנינו עפ"י ת"ז/1/2011.

4. הוראות כלליות

4.1 תנאים למתן היתר בניה

עפ"י הוראות תכנית מס' רצ/20/11/1, תנאי למתן היתר הינו אישור מינהל תשתית ותחזוקה ואגף בניה ונוף באשר לחומרי הגמר ותכנית הפיתוח מעל מרתפי החניה לצורך בנינים תוך שמירה על ניקוזם המתאים.

4.2 תנועה ותנייה

עפ"י הוראות תכנית מס' רצ/20/11/1.

4.3 מערכת מיזוג אוויר

(1) לאחר ההתקנה תבצע בדיקה חוזרת הכוללת מדידות רעש מהפעלת כל הציוד שהותקן בתחום הפרוייקט, כולל גנרטורי חירום ומערכות מיזוג אוויר.

(2) יש להתייעץ עם אדר' רות שטראוס - מנהלת אגף תכנון במנהל תנדסי על ביצוע על עיצוב הגג וזאת ע"מ להסתיר מעיני המתגוררים בסיסה את כל הציוד, יוצב על הגג.

5. יחס לתכניות הקפות

במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

6. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך כ-5 שנים מיום אישורה.

7. חיטל השבחה

חיטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק.

8. חברת אחזקה

תנאי למתן היתר בניה תהיה הקמת חברת אחזקה אשר תתחזק ותתפעל את כל השטחים הציבוריים.

9. חתימות

חתימת עורכי התכנית: יפניצקי, שרוה, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

חתימת בעלי הקרקע:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| שמשון זליג ושות' חב' קבלנית בע"מ | יוסף ואסתר אברמון |
| ע"י ב"כ, ערד מלכה טל | רעיה וחיים רגוניס |
| עפ"י יפויי כוח בלתי חוזרים | עיריית ראשלי"צ |

שמשון זליג ושות'
חברה קבלנית בע"מ

[Handwritten Signature]

זלכה טל (ולצמון)
פ"ד נושדיון
דבומיוסקי 65
9466910

חתימת יוזם התכנית:

שמשון זליג ושות' חב' קבלנית בע"מ

שמשה זליג ושות'
חברה קבלנית בע"מ

[Handwritten Signature]

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: