

**משרד הפנים**  
 מנהל מחוז מרכז ומזרח  
 תל אביב 2001-12-16  
**נתקבל**  
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון  
 תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/מק/96/9  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת רצ/96/9  
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

**משרד המזון**  
 מנהל מחוז מרכז ומזרח  
 2001-10-31  
**נתקבל**  
 תיק מס'

1. שם התוכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/מק/96/9/2 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מס' רצ/96/9.

2. המקום:  
 מחוז - המרכז  
 נפה - רחובות  
 גוש : 6287  
 חלקות : 117 - 119, 121, 122, 126, 141, 147 (חלק), 214 (חלק).  
 מיקום : ממזרח - רח' יגאל אלון.  
 ממערב - רח' הקוקיה

3. שטח התכנית:  
 27.951 דונם

4. תחולת התכנית:  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

5. היוזם:  
 ניצקו השקעות ובנין בע"מ, ז'בוטינסקי 65 ראשל"צ.  
 טל: 03-9673650 ; פקס: 03-9673651

6. בעלי הקרקע:  
 ניצקו השקעות ובנין בע"מ  
 ז'בוטינסקי 65, ראשל"צ.

7. עורך התוכנית:  
 גולומב בר-טור, אדריכלים, שמריהו-לוי 32, ראשל"צ.  
 טל: 03-9667625 ; פקס: 03-9667626

8. מסמכי התכנית:  
 א. תקנון התכנית ובו 5 דפים מודפסים.

ב. תשריט ערוך בקל"מ 1:250 ובו תכנית בינוי-זחניה מנחה הערוכה בקל"מ 1:500

ועדה מקומית  
 28.10.07  
 14.10.01  
 2001-10-28

**עיריית ראשון-לציון**  
 מנהל לתיכנון הנדסי  
 אגף תכנון בינוי העיר  
 2001-10-10  
 מספר 2001

9. מטרת התכנית:

א. אחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עפ"י סעיף 62 א'.

ב. שינוי בינוי ללא שינוי בזכויות הבניה ובמס' יח"ד.

ג. קביעת קוי בנין כמופיע בתשריט.

10. הבינוי:

הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה (נספח א') המצורפת לתשריט. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.

11. תקנות בניה:

א. זכויות הבניה - זכויות הבניה, מס' יח"ד, תכליות, שימושים, ההוראות והתקנות המתיחסות לתכנית תהיינה על פי רצ/196/9 בתוקף.

ב. גובה בנינים - עפ"י נספח הבינוי.

ג. קוי בניה - קוי הבניה יהיו כמצוין בתשריט.

ד. זכויות הבניה בש.ב.צ ע"פ רצ/196/9.

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע						מצב קיים					
מספר תוכנית	יחיד	עובדים על תוכנית	שטח בניה	מספר חדרים	מספר בנין	מספר חדרים	יחיד	עובדים על תוכנית	שטח בניה	מספר חדרים	מספר בנין
8	32	3232	1800	1	6	2284	20	1350	410	2	6
9	36	3873	1800	2	6	3420	30	1760	290	3	6
8	30	3871	1800	3	6	2284	20	1350	410	4	6
8	32	3871	1800	4	9	6859	60	2740	3100	5	6
8	32	3871	1800	5	6	2284	20	1350	290	6	6
8	30	3871	1800	6	6	3420	30	1760	410	7	6
9	36	3873	1800	7	6	2284	20	1350	290	8	6
8	32	3232	1800	8	9	6859	60	2740	3100	9	6
8	260	29,694	4,400	מספר	9	29,694	260	4,400	8180	מספר	9
8	260	29,694	4,400	מספר	9	29,694	260	4,400	8180	מספר	9
8	260	29,694	4,400	מספר	9	29,694	260	4,400	8180	מספר	9

12. זיקת הנאה

וזכויות מעבר:

על פי רצ / 196 / 9 בתוקף.

13. חנית כלי רכב:

תקן החניה בתהום התכנית יהיה על פי רצ / 196 / 9  
בחניה עילית ותת קרקעית בתחום המגרש.

14. תכנית פיתוח:

א. עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית  
תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר  
תכלול:

1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של כל המגרשים בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
2. תנועה וחניה.
3. גינון והשקיה - 30% משטח המגרש יועד לשטח מגונן.
4. מים, תברואה וניקוז.
5. כל התשתיות, חיבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת-קרקעיות.
6. תברואה ופינוי אשפה.
7. חדרי שנאים ישולבו בתוך הבנינים, בתיאום עם חברת החשמל ויסומנו בתכנית הפיתוח.
8. הקמת חדרי שנאים, מיקומם וסדר בנייתם, תהיה באחריות מפתח המקרקעין.
8. השטח הפרטי העליון החוצה את השצ"פ בין מגרשים 4, 5 יפותח ע"י היזם על פי התוכנית הכללית המאושרת.

ב. יש להבטיח מיגון אקוסטי לאורך רח' יגאל אלון  
באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

15. שירותי כבאות:

- א. לכל בניין מגורים גבוה יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8X14 מ', במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.
- ב. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).
- ג. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים ושטחי המסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיים.

16. יחס התוכנית לתכ' המתאר: על תוכנית זו תחולנה הוראות תכניות רצ / 196 / 1

רצ / 196 / 9, ורצ / 1 / 1 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר להוראות תכנית זו יכריעו הוראות תוכנית זו.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.

17. רישום שטחים ציבוריים:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

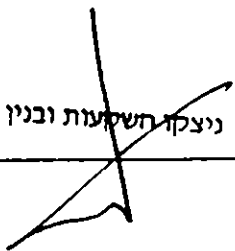
18. היטל השבחה:

התכנית תבוצע תוך כ - 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

19. זמן ביצוע:

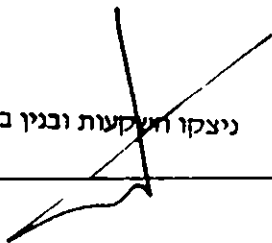
חתימות

ניצקו השקעות ובנין בע"מ



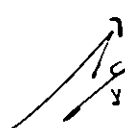
היוזם: ניצקו השקעות ובנין בע"מ

ניצקו השקעות ובנין בע"מ



בעלי הקרקע: ניצקו השקעות ובנין בע"מ

גולומב בר-טור  
אדריכלים  
שמריהו לויין 32 ראש"צ



המתכנן: גולומב בר-טור, אדריכלים

תאריך: 3.6.2001  
15.10.01