

4-13540

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 6.8.03  
אדר' דודן דרוקמן  
מתכנת מחוז המרכז  
מתכנת המחוז  
11.9.03  
תאריך

**עיריית ראשון-לציון**  
מינהל לתיכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין העיר  
12-08-2003  
**נדקבב**  
מספר

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/11/20  
שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/11/20 ותכנית רצ/1/1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מכירת מס' 3/א/א נידונה ו.ת.נ.י.  
ישיבה מס' 6-8.03 מיום  
הוחלט אלק פתוח לסדר לש למץ  
מוזכר הועדה יושב ראש  
ר"י  
ר' בן-גוריון ראשלי"צ

- 1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
- נפה : רחובות
- עיר : ראשון לציון
- גוש : 3945
- חלקה : 845
- כתובת : רח' כצלסון/הפרדס הראשון/ר' בן-גוריון ראשלי"צ

2. שטח התכנית : 1.530 דונם (נטו)

3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

**מש"ד הפנים**  
מתוזמרו  
מנחה בק.מ. 1:250  
28-08-2003  
**נדקבב**  
תיק מס' :

4. מסמכי התכנית : תקנון בן 4 עמודים + תשריט בק.מ. 1:250 + נספח בנ"מ

5. בעל הקרקע : צרפתי צבי ושות' - חב' לבנין וקבלנות בע"מ  
רח' הרצל 91 ראשלי"צ - טל' : 03-9673336

6. יוזם התכנית : צרפתי צבי ושות' - חב' לבנין וקבלנות בע"מ  
רח' הרצל 91 ראשלי"צ - טל' : 03-9673336

7. עורך התכנית : "אנך" אדריכלות - שמואל בן-שחר מ.ר. 21664 רח' שמשון 3 ראשלי"צ, טל. 9667620  
Email: anaharch@zahav.net.il

- 8. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד החלקה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- ג. קביעת קוי בנין.
- ד. קביעת תכנית בינוי מנחה.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/11/20, תכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/2000 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 3/א/א**  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג) לחוק  
מתאריך 6.8.03  
יו"ר היגדה המחוזית

## טבלת זכויות הבניה

מס' אזורי	לפי בנין	מס' קומות מירב	סלילי שטח בניה מותרים למגיש כמ"ד	שטח שווה כמ"ד מתחת הכניסה המקובעת **	שטח שווה כמ"ד מעל הכניסה המקובעת *	שטח בניה עילי כמ"ד	שטח בניה על-כ"א עילי - 58%	מס' יחידות דיוק	שטח לחישוב זכויות בניה	ייעוד	שטח החלפה (כמ"ד)	מס' חלפה	מס' ק"ים
													מס' אזורי
-	3	לפי תשריט	2	---	---	887.4	58%	6	1530	מגורים כ"י	1530	845	מס' ק"ים לפי רצ"ו/11/20
-	3	לפי תשריט	מס' קומות מירב + 9 קומות + 2	5487	1224	$\begin{array}{r} 110 \times 27 = 2970 \\ 23 \times 3 = 69 \\ \hline 3039 \end{array}$	198.6%	27	1530	מגורים כ"י מיוחד	1530	845	מס' קומות מירב

\* שטח השירות מעל הכניסה המקובעת הינם (עפ"י רצ"ו/1/1/ג' רמאענת) כשעור 80% משטח המגיש נטו ופוללים מוחק מנון דירתי, ה. סדרגות, מעלית וכו'.

\*\* השטחים המשוייכים מתחת לכניסה המקובעת הינם (עפ"י רצ"ו/1/1/ג' רמאענת) כשעור 80% משטח המגיש נטו ופוללים חניון, ה. סדרגות, מעלית מחסנים לפי רצ"ו/מק/1/25/1/1/ג' רמאענת.

\*\*\* חדר"י נג' לפי רצ"ו/1/1/א' רמאענת לא מקורות לפי רצ"ו/1/1/ז

10. זכויות והוראות בניה : כמפורט בטבלה.

11. חניה : תקן החניה יהיה עפ"י 1.5 חניה לכל יחידת דיור בגבולות המגרש.

12. גימור וחזיתות : גימור החזיתות ייעשה בחמרים קשיחים בלבד כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר הבניה.

13. בינוי : הבינוי המוצע הוא עקרוני בלבד. שינויים בבינוי במסגרת קווי הבנין המותרים לא ייחשבו לסטייה מהתכנית.

14. פיתוח : כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה. התכנית תפרט :

א. מיקום סופי ונפח הבנין ;

ב. דרכי גישה והוראות תנועה וחנייה ;

ג. מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע ;

ד. הכניסות למבנה ;

ה. עיצוב סופי של חזיתות המבנה ;

ו. חומרי גמר ;

ז. מרכיבי תשתית תת- ועלקרקעית : מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכד'.

ח. מערכות גינון והשקיה.

15. כבאות : 1. לבנין יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה  $8 \times 14$  מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.

2. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).

3. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני המגורים. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכננו על פי התקנים הרלוונטים.

16. איכות הסביבה : א. יינקטו פתרונות אקוסטיים מתאימים בדירות הפונות לכוון כביש 4 לרבות מיגון דירתי.

ב. תנאי לאישור תכנית הבנין יהיה הגשת תכנית אוורור של קומת המרתף המיועדת לחניון כלי רכב של הבנין באישור אגף איכות הסביבה.

17. היטל השבחה : הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

18. שלבי ביצוע : 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

תכנון, אדריכלות ומינהל ערים  
שמ"ט 3/3 ראשליץ  
8667620-78  
07-86678

**אק**

חתימת עורך התכנית

צרפתי צבי ושות'  
חברה לבניין וקבלנות בע"מ  
רח' הרצל 91 ראשליץ  
טל 9473336

חתימת יוזם התכנית

צרפתי צבי ושות'  
חברה לבניין וקבלנות בע"מ  
רח' הרצל 91 ראשליץ  
טל 9473336

חתימת בעלי הקרקע

תאריך: 22.01.02

תאריך עידכון: 27.01.03