

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס. 8/109/32**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 103 ג) לחוק  
 04.09.04 8/109/32

4-13663

נבדק וניתן לבסות/לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית  
 מיום 4.2.04  
 אדרי' דורון דרוקמן  
 מתכנת כמות והתמורה  
 תאריך 1.4.04

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בתחום גוש 3923 חלקות 163/1, 162/1, 163/3  
 המהווה שינוי לתכנית רצ/109, רצ/1/1 בתוקף ורצ/2000 המופקדת

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מסודרת מס' 8/109/32  
 ישיבה מס' 4.2.04  
 החלטת 108/04  
 מזכיר הועדה  
 יצחק שדה

מחוז : המרכז  
 נפה : רחובות  
 עיר : ראשון לציון  
 גוש : 3923  
 חלקות : 162, 163  
 רחוב : רוטשילד / רמז / יצחק שדה

1. **נתיבות התכנית**  
 מהוז מרכז  
 24-03-2004  
**נתקבל**  
 תיק מס' :

2. שטח התכנית : 1.500 דונם

3. בעלי הקרקע : סופר יצחק ת.ז. 9-2663698 רח' רוטשילד 96 ראשלי"צ, טל. 9642068  
 סופר שולמית ת.ז. 9-524278 רח' רוטשילד 96 ראשלי"צ, טל. 9642068

4. יוזם התכנית : י. ד. לוי אלברט 2000 בע"מ ח.פ. 512422916, רח' עוזיאל 6 חולון, טל. 5507171

5. עורך התכנית : "אנך" אדריכלות - שמואל בן-שחר מ.ר. 21664, רח' שמשון 3 ראשלי"צ, טל. 9667620

6. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

7. מסמכי התכנית : תשריט בק.מ. 1:250 הכולל נספח בניוי + תקנון בן 4 עמודים.

8. **מטרות התכנית** : א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בתחום גוש 3923 חלקות 163/3, 163/1, 162/1.

ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מסחרי.

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

ד. קביעת קוי בנין.

ה. קביעת תכנית בניוי מנחה.

ו. הרחבת דרך.

ז. שמוש בשטח התת קרקעי מתחת לדרך המוצעת, לצרכי חניה בלבד.

9. **יחס לתכנית המתאר** : על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות המתאר רצ/109 בתוקף, רצ/1/1 בתוקף ו-רצ/2000 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

# טבלת זכויות הבניה

צד	ל"ח בניה	מס' קמות	שטח שדה בניה	שטח שדה בניה * מול הבניה * הקובעת	שטח בניה על"י בניה	שטחי בניה עקרויים ג-א	יחיד מס' לזכרון	שטח לחישוב זכויות בניה (מ"ר)		ייעוד	מס' חלקה	מצב קיים
								ל"ח	רצ/ו			
4	5	4 + 5	-	-	1004.8	145.0%	12	893	ל"ח רצ/ו	מגורים ד' + חוות מסחרית ע"פ רצ/ו 1/1	162	מצב קיים
					1019.3	145.0%	12	893	ל"ח רצ/ו	מגורים ד' ע"פ רצ/ו 1/1 מגורים ג' ע"פ רצ/ו 2000	163	
0	6	מסחר + קומה לעיבוד תזונה 7+ קמות	1443	600	558.4	40% קמת קרקע	מסחר	1396	מסחר	מסחר	162/ו	מצב מוצע
					139.6	10% קמת בריים					163/ו	
					1000	155%					1.396+14=19.54 מוצע: [19]	
					2861.8	205%	מ"ר					

שטחי השרת כוללים: לובי, חדרי מדרגות, מעליות, מכלי עור, מחסנים, מעברים מקורים, תחנת מקורות, קומה לשרת תזונה ומרחלים ימונים.  
הכל ע"פ תקנות חישוב השטחים ומעגלות השטחים דלעיל.

שטחי השרת במסחר כוללים: מעברים, פרודורים ומכלי עול ע"פ התקנות ובמסחר דלעיל.  
מורכבת לא מקורות לפי רצ/ו 1/1.  
מספר יחידות הדיור הנו סופי. לא חותר חוססת דרות מהקובע בתכנית זו.  
\* ל"ח בנו דרמיו בקומת הקרקע יהיה 4.65 מ' כמסומן במפת הבניה.

משרד הארץ  
מחוז מרכז  
2004-05-24  
נתקבל  
מ.מ.מ.

10. חניה : א. מספר מקומות החניה יהיה לפי טבלת חישוב מקומות החניה בתשריט, דהיינו 41 מקומות חניה במרתף + 6 מקומות חניה במפרץ החניה ברחוב יצחק שדה. החניות לאורך רח' יצחק שדה לא יוצמדו ולא תועבר בהם בעלות בהיותם חצים על שטח פרטי וחצים בזכות הדרך.
- ב. החניה במרתף תיבנה בצידה הדרומי עד קו החלקה המקורי, תוך שמוש בשטח תת קרקעי של כ-47 מ"ר מתחת לדרך המוצעת, במסגרת הסכם עם העיריה.
- ג. לפני הפירת המרתף יש לבדוק את קו המים בפינת רוטשילד - רמז ולהעתיקו ע"פ הצורך ע"ח היזם.
11. בינוי : א. נספח הבינוי והחתכים המצורפים הינם עקרוניים בלבד.
- ב. שינויים לא מהותיים לנספח הבינוי לא יהוו שינוי לתב"ע בתנאי שיישמרו סה"כ זכויות ומגבלות הבניה המופיעות בתכנית.
- ג. המרפסות המדורגות תהיינה ע"פ רצ/1/1/1 על תיקוניה; המחסנים ע"פ רצ/מק/1/1/25 על תיקוניה.
- ד. יש להפריד בין החניות, חדר האשפה וחדר המדרגות של המסחר לבין אלה של המגורים.
- ה. יש לתאם את תכנון הבנין ע"פ הנחיות תכנית רצ/מק/1/1/34 לאנשים עם מוגבלויות.
12. גימור וחזיתות : גימור החזיתות ייעשה בחמרים קשיחים בלבד כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי וכי. החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר הבניה.
13. חנויות : א. כל סוגי החנויות יהיו כפופים לאישור אגף איכות הסביבה. לא יורשו שימושים כמו שווארמה, פלאפל, פיצוחים וכי' המהווים מטרד או זוהמה לסביבה.
- ב. תנאי להיתר בניה הינו הגשת פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים לאישור אגף איכות הסביבה.
14. קומה מפולשת : הקומה המפולשת תיועד לשימוש דיירי המגורים בלבד. בקומה זו ייעשה פיתוח וגינון לפי דרישת מחלקת מהנדס העיר.
15. זיקת הגנה : תרשם זיקת הגנה לציבור למעבר להולכי רגל, בהתאם למסומן בתשריט.
16. רישום הבעלות בשטחי הציבור : השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים להרחבת הדרכים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון ואו יירשמו על שם עיריית ראשון-לציון בכל דרך אחרת כחוק.
17. פיתוח : תכנית הפיתוח תוכן ותוגש ע"י אדריכל נוף לאישורה של הוועדה המקומית ראשון-לציון. תכנית זו תכלול את המערכות המפורטות להלן כאשר כל התשתיות הן תת-קרקעיות :
- א. מערכות השקיה וגינון;
- ב. מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה;

ג. מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים;  
אישור תכנית פיתוח כאמור תהווה תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.  
הפיתוח בתחום המגרש יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

18. כיבוי אש : א. לבנין מגורים גבוה יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 14 x 8 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד וכל זה ע"פי החוק.  
ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).

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

20. חברת החזקה : תנאי להוצאת היתר הבניה הינו התחייבות היזם, כי עם גמר הבנין תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק את השטח המסחרי.

21. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

22. שלבי ביצוע : תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

תכנון, אדריכלות ובינוי ערים  
שמעון ראשליץ  
ה'תש"ס 9667620

חתימת עורך התכנית

י.ד. לוי אלברט (2000)  
חברה לניהול (1997) בע"מ  
ד.ח.פ. 512422818  
חתימת יוזם התכנית

מלכה ירון  
חתימת בעלי הקרקע

תאריך: 11.01.01