

**יג'ר'ית ראשון-לציון**  
 מינהל לתיכנון הנדסי  
 אגף תכנון כניו הט'ר

21-07-2004

**נתניה**

מספר 2256

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/5/1/67  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת רצ/5/1 בתוקף  
 ורצ/1/1/ג בתוקף

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית משנה מיום 23.6.04  
 תאריך 22/8/04  
 מתכנת המחוז

- מחוז : המרכז
- נפה : רחובות
- עיר : ראשון לציון
- גוש : 3926
- חלקה : 624,623
- כתובת : רח' רוטשילד/ההדרים

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 12-08-2004  
 נותק בל  
 תיק מס':

2. שטח התכנית : 0.780 דונם.

3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

1965 תשכ"ה  
 תאריך 28.8.04  
 חותמת הועדה המחוזית

- 4. מסמכי התכנית : א. תקנון בן 4 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 הכולל תכנית-בינוי עקרונית.
- ג. טבלת הקצאות.
- ד. נספח ניקוז.

5. בעלי הקרקע : שולמית בן יעקב ת.ז. 005166038 רח' לובמן 7 ראשלי"צ - טל' 03-9659478  
 ישראל בן יעקב ת.ז. 005166046 רח' לובמן 7 ראשלי"צ - טל' 03-9659478

6. יוזם התכנית : ישראל בן יעקב ת.ז. 005166046 רח' לובמן 7 ראשלי"צ - טל' 03-9659478

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

8. מטרת התכנית : א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
 ב. שינוי ייעוד החלקות:

- חלקה 623 : מאזור מגורים ד' + חזית מסחרית - לאזור מסחרי+מגורים.
- חלקה 624 : מאזור מגורים ד' - לאזור מסחרי+מגורים.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- קביעת קוי בנין.
- קביעת קו בנין 0 (אפס) למרתף.
- שינוי קו הבנין הצדדי מ-4.0 מ' ל-3.4 מ' לצורך הבלטת מסתורי הכביסה.
- קביעת תכנית בינוי מנחה.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס'**  
 התכנית מאושרת מכה  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 28.6.04  
 יו"ר הועדה המחוזית



9. זכויות והוראות בניה : כמפורט בטבלה.
10. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/5 ותכנית המתאר רצ/1 על תיקוניה.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. מס' יח' הדיור : מס' יחידות הדיור המאושרות מבטא דרישה מהותית לתכנית, לפיכך כל תוספת תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית תשכ"ז).
12. חניה : א. מספר מקומות החניה יהיה לפי טבלת חישוב מקומות החניה בתשריט, דהיינו 12 מקומות חניה במרתף + 6 מקומות חניה במפרץ החניה ברחוב ההדרים + 4 מקומות חניה בקומת הקרקע. החניות לאורך רח' ההדרים לא יוצמדו ולא תועבר בהם בעלות בהיותם חציים על שטח פרטי וחציים בזכות הדרך.
- ב. לפני חפירת המרתף יש לבדוק את קו המים בפירת רוטשילד/ההדרים ולהעתיקו ע"פי הצורך ע"ח היזם.
13. גימור וחזיתות : גימור החזיתות ייעשה בחמרים קשיחים בלבד כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר הבניה.
14. בינוי : הבינוי המוצע הוא עקרוני בלבד. שינויים בבינוי לא ייחשבו לסטייה מהתכנית למעט קו הבנין המחייב במרתף ע"פי נספח הבינוי.
15. חנויות : א. לא יורשו חנויות לממכר מזון או חנויות המהוות מטרד או זוהמה לסביבה. כל שימוש בחנויות יהיה מותנה באישור אגף איכות הסביבה ומהנדס העיר.
- ב. לא תוצא כל מרכולת מחוץ לתחום החנויות.
16. 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.

17. תנאים למתן

- א. התחיבות היזם, כי עם גמר הבניה תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תפעיל ותתחזק את השטח המסחר.  
ב. אישור המשרד לאיכות הסביבה.

18. זיקת הנאה : תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל, בהתאם למסומן בתשריט.

19. רישום הבעלות

- בשטחי ציבור : השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים להרחבת הדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון ו/או יירשמו על שם עיריית ראשון-לציון בכל דרך אחרת כחוק.

20. כיבוי אש : א. לבנין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 14 x 8 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחנית רכבי כיבוי אש בלבד וכל זה ע"פי החוק.

תנאי למתן היתר יהיה הורדת כבלי החשמל שמעל רחבת ההערכות הנ"ל אל מתחת לפני הקרקע.

- ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).  
ג. תותקן מערכת ספרינקלרים אוטומטית במרתף ובקומת המסחר.

21. איכות הסביבה : א. תנאי לאישור תכנית הבנין יהיה הגשת תכנית אוורור של קומת המרתף המיועדת לחניון כלי רכב של הבנין באישור אגף איכות הסביבה.  
ב. בחדר האשפה המיועד למסחר יוצבו כלים להקטנת נפח האשפה.

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

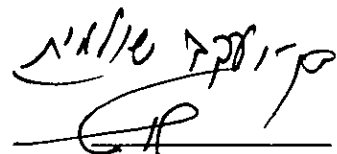
23. שלבי ביצוע : 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

תכנון, אדריכלות ובינוי ערים  
טמשהן 3 ראשלי"צ  
סל: 9667629  
9678679

חתימת עורך התכנית



חתימת יוזם התכנית



חתימת בעלי הקרקע

תאריך: 29.7.2001

t385