

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**  
**תכנית שינוי מתאר מס' רצ/מק/1/85/6**  
**שינוי לשינוי תכנית מתאר מס' רצ/1/48/6**

- 1. התכנית:
  - 1.1 מחוז: המרכז
  - 1.2 נפה: רחובות
  - 1.3 עיר: ראשון לציון
  - 1.4 גוש: 3930
  - 1.5 חלקה: 62
  - 1.6 כתובת: רח' רמב"ם ורח' אלקלעי.
  - 1.7 שטח התכנית: 854 מ"ר
  - 1.8 בעלי הקרקע: יהוד רות, יהוד אורה, עומסי מזל רח' רמב"ם 62, ראשלי"צ, טל. 03-9503445.
  - 1.9 עורכי התכנית: דביר - יחיעם אדריכלים. רח' מרגולין 4, ראשלי"צ. טל. 03-9655321.
  - 1.10 יוזם התכנית: בנין עדי עולם, יזמות ובניה בע"מ מושב בניה מס' 51, טל. 053-899135 (יוסף יעקב).
  - 1.11 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
    - 1.11.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
    - 1.11.2 גליון אחד של תשריט ונספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "תשריט").
 נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין מסומנים בלבד. כל המסמכים הנייל הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
  - 1.12 מטרות התכנית:
    - 1.12.1 שינוי מספר יח"ד במגרש נטו מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.
    - 1.12.2 שינוי בקו בנין צדדי לשצ"פ (מזרחית לחלקה) מ-4 מ' ל-3 מ'.
  - 1.13 יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/48/6 בתוקף. במקרה של סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

ועדה מקומית ראשון-לציון  
 אישור תכנית מס' 85/6/1/מק/1/32  
 הועדה המקומית החליטה לשער את התכנית  
 בשיבה מס' 200404 ביום 4.5.02  
 \_\_\_\_\_ יו"ר הוועדה  
 \_\_\_\_\_ חתומה על המחוץ

2. טבלת זכויות והוראות בניה:

2.1 מצב קיים:

א ז ו ר	גודל מגרש מינימלי נטו ב-מ"ר	שטחים עקריים אחוז בניה מירבי למגרש		שטחי שרות למגרש ב-%	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש נטו	קווי בנין ב-מ'	
		לקומה/ תכנית	למגרש				צדדי	קדמי
מ ג ו ר י ס ג'	621-800	36.25%	145.0%	80% משטח המגרש  (2)	ע+4 ק'	8	4.0	4.0

2.2 מצב מוצע:

א ז ו ר	גודל מגרש מינימלי נטו ב-מ"ר	שטחים עקריים אחוז בניה מירבי למגרש		שטחי שרות למגרש ב-%	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש נטו	קווי בנין ב-מ'	
		סה"כ:	למגרש				צדדי	קדמי
מ ג ו ר י ס ג'	647	145.0% +6%	145.0% +6%	80% משטח המגרש	ע+4 ק' וחדרים על הגג	10  (3)	4.0	4.0 - 3.0 ל ש צ " פ
								- 4.0 לפי תשריט -2.5 למרפסות לא מקורות

הערות: (1) הקלה של תוספת 6% משטח המגרש עבור הריסת מבנה קיים - לפי רצ/1/48/6.

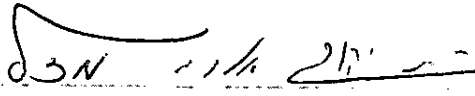
(2) הגדלת שטחי שרות למגרש מ-30% ל-80% לפי רצ/1/48/6.

שטחי השרות כוללים: חניה מקורה, ממ"דים/ממ"קים על פי התקן, חדרי מדרגות משותפים, חדרי שנאים, מבואות כניסה לדירות, לובי, ח. אשפה וגז, חדרי מכוונות ומחסנים.

(3) לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו.

3. **חמרי גמר :**  
תנאי להיתרי בניה לבנינים חדשים הינו גמר ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, כדוגמת פסיפס, אבן נסורה, שיש וכד'.  
סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.
4. **מתקנים על גגות:**  
לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של הבניין למגורים פרט לאנטנה מרכזית וע"פ התקנות.  
קולטי השמש והדוודים יוצבו על גג הקומה העליונה, ויהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע. הדוודים יוסתרו ע"י הצבתם בשכיבה על הגג או בתוך חדר המדרגות.
5. **חניה:**  
סה"כ היצע מקומות החניה יחשב רק בתחום המגרש, וע"פ תקן של 1:1 מ"ח ליחיד בשטח עיקרי של עד 100 מ"ר.
6. **תכנית פיתוח:**  
6.1 תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור מחלקת הנדסה לתכנית פיתוח למגרש. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
6.2 תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה ומים, גדרות, סידור אשפה, מיקום מתקני גז ומיזוג אויר, מסתורי כביסה, ביוב, ניקוז, תאורה וכו'.  
6.3 המדרכה הציבורית תפותח בהתאם לאופי הריצוף הקיים ברחוב, ולאורך המדרכה ישתלו עצים בתאום עם הכניסות למבנה.  
6.4 תכנית הפיתוח תפרט משטחי גינון, לפחות ב-15% משטח המגרש נטו ותכלול פתרון השקיה, הכל בהתאם להנחיות אגף אדריכלות נוף.
7. **הריסת מבנים קיימים :**  
תנאי למתן היתרי בניה הינו הריסת המבנים הקיימים והמסומנים בתשריט, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
8. **כיבוי אש :**  
8.1 לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 8x14 מ' ובמרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב כיבוי אש בלבד, ע"פ החוק.  
8.2 אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.  
8.3 אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
- 9 - **היטל השבחה:**  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
10. **רישום השטחים והפקעות לצרכי ציבור :**  
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 יופקעו ו/או ירשמו בכל דרך אחרת, ע"ש עיריית ראשלי"צ.
11. **זמן ביצוע התכנית:**  
זמן ביצוע התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.

12. חתימות:

  
בעלי הקרקע:

דבֿרֿ ייחיעם אדריכלים  
מדגולין 4 ראשליצ  
טל: 03\*9658321 סלפקס 03\*9677559

עורכי התכנית:

  
יוזמי התכנית:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

תאריך עדכון: עדכון מס. 1 - 23.10.02  
עדכון מס. 2 - 08.12.02  
עדכון מס. 3 - 13.02.03  
עדכון מס. 4 - 10.04.03