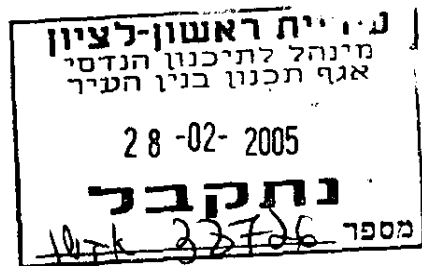


4-15382



נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה המחייבת / חשמה מיום 14.2.05

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון 17-5-05 אדר' זורנו דרוקמן

תאריך מתכנן/המחזיק

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/ 57/1 / 7

שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/במ/ 57/1 בתוקף ולתכנית רצ/1/1 בתוקף



- 1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
- : נפה : רחובות
- : עיר : ראשון לציון
- : גוש : 3939
- : חלקה : 450
- : כתובת : רח' תנועות הנוער / סגל מרדכי יואל

2. שטח התכנית : 2.193 דונם

3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. בעל הקרקע : מיופה כח הבעלים עו"ד יניב עצמון.

5. היזם : זאנטקרן ובניו בע"מ  
ח.פ. 51060377, רח' וויצמן 3 ראשלי"צ, טל. 03-9644545 פקס. 9663083

6. עורך התכנית : אנך אדריכלות - שמואל בן שחר, מ.ר. 21664  
רח' שמשון 3 ראשלי"צ, טל. 03-9667620, פקס 03-9671483  
Email: anaharch@zahav.net.il

7. מסמכי התכנית : א. תקנון בן 4 עמודים.  
ב. תשריט בק.מ. 1:250 הכולל נספח בינוי עקרוני.

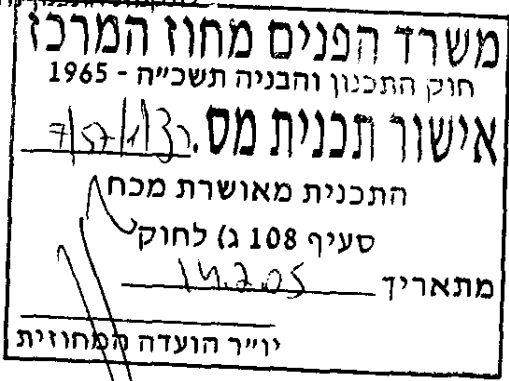
8. מטרות התכנית : א. שינוי ייעוד מגרש מסחרי לאזור מגורים ג' מיוחד.  
ב. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר תוספת זכויות בניה מ-1000 מ"ר עיקרי ל-3600 מ"ר עיקרי, תוספת קומות מ-2 קומות ל-9 קומות + ק. מפולשת + ח. על הגג, קביעת מס. יח"ד.  
ג. קביעת קווי בנין.  
ד. הרחבת רחוב סגל מרדכי יואל ב-3 מ', מ-14 ל-17 מ'.

9. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/במ/ 57/1 ותכנית המתאר רצ/1/1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. זכויות והוראות בניה : כמפורט בטבלה.  
העלאת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

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

תכנית מפורטת מס' 57/1/7 נידונה בא"י ה-14  
יש"בה מס' 4 סט 2005 מיום 14.2.05  
הוחלט :  
יושב ראש :  
מוזכרת הועדה :



## טבלת זכויות הבניה

צדדי	קווי בנין		מס' קומות H - מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים למגורש במ"ר	שטח שירות במ"ר מעל הכניסה הקובעת * במ"ר	שטח שירות 80%-2-6 מעל הכניסה הקובעת	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח בניה עיקרי 6%-2	מס' יחיד	ייעוד	שטח מגורש לחישוב זכויות בניה במ"ר	מס' החלקה	
	קדמי	אחורי											
5	לפי התשריט (0)	2		1250	250		1000		תכנית 50%	אזור מסחרי	2193	450	מצב מאושר לפי רצ/במ/1/57
9	5 לוח' תנעות חשער 4 לוח' סגל מודרני יואל	מפולשת 9 + חדרי גג +		5235	1635	80%	3600	176.12%	36 יח"ד	אזור מגורים ג' מיוחד	2044	450/1	מצב מוצע
										דד	149	450/2	

\* שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת כוללים: מרחב מוגן דיורתי, ח. מדרגות ומעלית, קומה מפולשת, מתקנים ומערכות טכניות..  
 מרפסות לא מקורות לפי רצ/במ/1/125  
 מחסנים לפי רצ/מקו/1/125  
 חדרי גג לפי רצ/במ/1/125

11. חניה : חניה עילית בתחום המגרש עפ"י 1.6 מקומות חניה ליח"ד. החניה העילית תהיה חנית מטע – עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות. מקום חניה הנתסם ע"י מקום חניה אחר יוקצה לבעלי יח"הד שעל שמה מקום החניה החוסם.
12. בינוי : הבינוי המוצע הוא עקרוני בלבד. שינויים בבינוי לא יחשבו לסטיה מהתכנית ובלבד שישמרו גובה המבנה, מספר הקומות וקוי הבנין.
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. 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. גינון בשטח שלא יפחת מ-30% משטח המגרש פנוי מחניות, בינוי ומיסעות ;  
 ה. הכניסות למבנה ;  
 ו. עיצוב סופי של חזיתות המבנה ;  
 ז. חומרי גמר ;  
 ח. מרכיבי תשתית תת-ועל קרקעית : מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכד';  
 ט. מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף.  
 י. תנאי לאישור תכנית זו היא הסדר עלויות הפיתוח עם החב' הכלכלית ראשל"צ.
15. ניקוז : מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהית נגר, כגון מניעת רצף שטחים אטימים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
15. כיבוי אש : א. לבנין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8 X 14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחנית רכבי כיבוי אש בלבד וכל זה עפ"י החוק.  
 ב. הוצאת היתר הבניה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.  
 ג. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (20 טון לצמד סרנים).
16. נגישות לאנשים עם מוגבלויות : הנגישות תהיה ע"פי הנחיות תכנית רצ/1/1/34.
17. רישום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.

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

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

תכנון, אדריכלות ובנייה ערים  
שמואל יצחק מאשל"צ  
טל: 9667620  
967867

חתימת עורך התכנית

אנטקרון ובניו בע"מ  
חברה לבנין

חתימת יוזם התכנית



תאריך: 12.6.2003  
25.8.2004

423\7\_57\_1\_tarril