

תעודת מקומית ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 69/5/1/מק/רצ/א/5/1

הועדה: תוכנית התכנון לאשר את התוכנית

בשינוי מס' 69/5/1/מק/רצ/א/5/1

19.9.05

המהווה שינוי לתכניות רצ/א/5/1/מק/רצ/א/5/1/ג' בתוקף

חבר העדה

הכפונה על הנחוץ

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/מק/5/1/69

עיריית ראשון-לציון
 מינהל התכנון הנדסי
 אגף תכנון בנין ייחודי

2.10.2005

מספר 57039

- 1. מקום התכנית : מחוז : המרכז
- נפה : רחובות
- עיר : ראשון לציון
- גוש : 3926
- חלקות : 165 (חלק), 166 (חלק)
- כתובת : רח' הגפן 3, 5

- 2. שטח התכנית : 1.526 דונם.
- 3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול
- 4. מסמכי התכנית : תקנון בן 3 עמודים + תשריט בק.מ. 1:250 הכולל תכנית בינוי עקרונית.
- 5. בעלי הקרקע : ראשל ייזום וניהול נכסים בע"מ ח.פ. 511497893, רח' דרור 16 ראשלי"צ, טל. 03-9671310 בליצשטיין פולה ת.ז. 05215850, בית אבות "עד 120", דירה 15, ראשלי"צ
- 6. יוזם התכנית : ראשל ייזום וניהול נכסים בע"מ ח.פ. 511497893, רח' דרור 16 ראשלי"צ, טל. 03-9671310
- 7. 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
- 8. מטרת התכנית : א. איחוד חלקות בהסכמת בעלים
 ב. תוספת 9 יח"ד מ-21 יח"ד ל-30 יח"ד לפי סעיף 62א(א) (8), תיקון 43 לחוק.
 ג. תוספת 6% להריסה, 5% למעלית נוספת ו-5% לשתי קומות נוספות לפי סעיף 62א(א) (9), תיקון 43 לחוק.
 ד. קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4), תיקון 43 לחוק.
- 9. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/א/5/1/מק/רצ/א/5/1/ג' בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
- 10. זכויות והוראות בניה : כמפורט בטבלה.
- 11. חניה : כמות החניות תהיה ע"פ טבלת מאזן החניות בנספח הבינוי.
- 12. גמור 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 לא ייחשבו לסטיה מהתכנית ובלבד שיישמרו גובה המבנה, מסי הקומות וקוי הבנין.
- 14. הריסת מבנים : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

טבלת זכויות הבניה

קווי בנין	מס' חלקה		שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	שטח מוגרש (במ"ר)	מס' החלקה	שטח לחישוב (במ"ר) (נטו)	מס' יחיד	שטח בניה עיקרי ב-%	שטח בניה עיקרי (במ"ר)	שטח שרות מעל הכניסה הקובעת (במ"ר)	שטח שרת מתחת לכניסה הקובעת (במ"ר)	סה"כ שטחי בניה מתגרים למגרש (במ"ר)	מספר קומות מירבי	קווי בנין
	א	ב													
5	4	5	805	805	1526	165 (חלק)	9.6 יחיד		145%	1167.25				ע+4 קומות	5
5	4	5	804	804	1526	166 (חלק)	9.6 יחיד	21.3	145%	1165.8				ע+4 קומות	5
שטח מוגרש (במ"ר)															
7.2	7.5	5.0	1526	1526	1526	[2]			192% מעלית נוספת +5% חריטה 6% 2 קומות נוספות 5% 208%	3174.0	-1373.4 90%	---	4547.4	ע+8 קומות	7.2
שטח מוגרש (במ"ר)															
1526															

השטחים המשניים מעל לכניסה הקובעת כוללים: קומה מפולשת, מרחב מוגן דירת, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים ומערכות טכניים. מחסנים למי רצ/מק/1/25, רצ/מק/1/25 וכתמים שקבעו. מרפסות לא מקורות עפ"י רצ/1/1.

15. פיתוח
- כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף אדריכלות נוף. 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-13% משטח המגרש ;
 - 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.

16. כיבוי אש
- א. לבנין תתוכננה 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8 X 14 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחנית רכבי כיבוי אש בלבד וכל זה עפ"י החוק.
 - ב. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבות שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.
 - ג. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).

17. היטל השבחה : הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

18. רישום שטחים
ציבוריים

: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו /או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

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

תכנון אדריכלות ופינוק ערים
ראשלי"צ
טל: 070 9667620
0678673

חתימת עורך התכנית

י"א קובץ

חתימת יוזם התכנית

י"א קובץ

חתימת בעלי הקרקע

תאריך : 20.7.2004
30.3.2005