

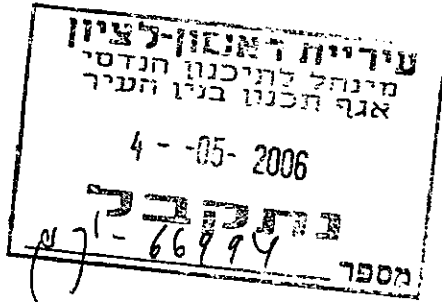
תאריך: 15 באוגוסט 2002

### מחוז המרכז

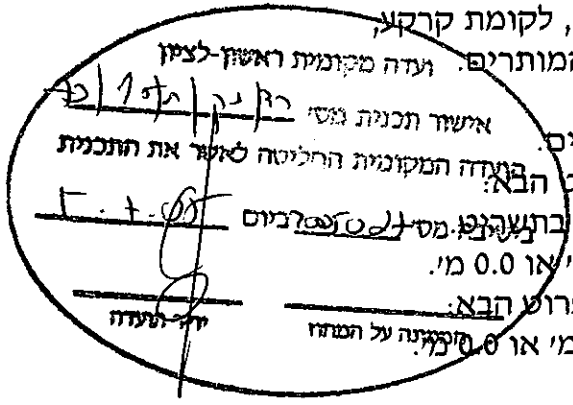
### מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

### תכנית שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/מק/1/15/73

### שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/15/ב/1



- 1. התכנית:
  - 1.1 מחוז: המרכז
  - 1.2 נפה: רחובות
  - 1.3 עיר: ראשון לציון
  - 1.4 גוש: 3942
  - 1.5 חלקה: 56
  - 1.6 כתובת: רח' פלוטיצקי פינת רח' שלמה בן דוד.
  - 1.7 שטח התכנית: 521 מ"ר
  - 1.8 בעל הקרקע והיזם: מרדכי כהן
- 1.9 עורכי התכנית: רח' שלמה בן דוד 1, ראשלי"צ. טל' 054-5999981  
דביר - יחיעם אדריכלים
- 1.10 מסמכי התכנית: רח' מרגולין 4, ראשלי"צ. טל' 03-9655321.  
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 הנ"ל הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
- 1.12 מטרות התכנית:
  - 1.12.1 העברת שטחים עיקריים מקומות ב' ו-ג', לקומת קרקע, ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים המותרים. ועדה מקומית ראשון-לציון
  - 1.12.2 חלוקת שטחי השרות בין הקומות, ללא שינוי בסה"כ שטחי השרות המותרים.
  - 1.12.3 שינוי בקווי בנין לקומת קרקע לפי הפרוט הבא:
    - קו בנין קדמי מ-4.0 מ' ל-0.0 מ' כמסומן בתשריט.
    - קו בנין צדדי מ-4.0 מ' או 0.0 מ' ל-2.0 מ' או 0.0 מ'.
  - 1.12.4 שינוי בקווי בנין לקומה טיפוסית לפי הפרוט הבא:
    - קו בנין צדדי מ-4.0 מ' או 0.0 מ' ל-2.0 מ' או 0.0 מ'.
- 1.13 יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/15/ב/1 בנושאים אותם היא משנה.



2. טבלת זכויות והוראות בניה:  
2.1 מצב קיים:

מרווחים קווי בנין ב-מ'		מס' קומות וגובה המבנה הכולל	אחוזי בניה מירביים		גודל מגרש מינימלי	האזור
צד	חזית		למגרש	לקומה		
0.0 או 4.0  (2)	4.0 כמסומן ב ת ש ר י ט	3 קומות 14 מ'	120%	40%	500  (1)	מ ל א כ ה

הערות: (1) לצורך איחוד וחלוקה.  
(2) ניתן בצד אחד שקו הבניין יהיה 0.0 בתנאי של הסכמת השכן, ובתנאי של בניוי משותף ומתואם.

2.2 מצב מוצע:

מרווחים קווי בנין ב-מ'		מס' קומות וגובה המבנה הכולל	שטח שרות ב-% משטח המגרש נטו		שטח עיקרי ב-% משטח המגרש נטו		גודל המגרש נטו ב-מ"ר	האזור
צד	חזית		למגרש	לקומה	למגרש	לקומה		
2.0 או 0.0  (2)	-0.0 לקומת קרקע -4.0 לקומה טיפוסית כמסומן בתשריט	3 קומות 14 מ'	30%  (3)	ק. קרקע- 20%  ק. א'+ב'+גג 10%  (4)	120%	ק. קרקע- 53%  ק. א'+ב' 67%  (4)	413	מ ל א כ ה
			30%	30%	120%	120%	סה"כ	

הערות: (3) לפי רצ/1/1/יג  
(4) תותר העברה בין הקומות של עד 5% מהשטחים המפורטים בטבלה זו.

3. **חמרי גמר :**  
היתר בניה לבניה חדשה ו/או לתוספות בניה, יותנה בקבלת חזית אחידה, ובשימוש בחומרי גמר קשיחים.  
סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.
4. **חניה:**  
סידורי החניה לכלי רכב וסידורי פריקה וטעינה יהיו על פי המופיע בנספח הבינוי.  
4.1 **תקן חניה:** תקן החניה נקבע ע"פ התקן הקובע לאזור מלאכה  
תקן חניה של 1:10 מ"יח לקומת קרקע נקבע ע"פ השטח למסעדה.  
במקרה של שימוש אחר יהיה תקן החניה ע"פ התקן הקובע  
באותה עת ולאותו שימוש.  
4.2 **קרן חניה:** יותר פתרון של קרן חניה.  
מיקום חניה ציבורית במקרה של קרן חניה הינו מגרש מס' 18  
ברח' פלוטיצקי-כמסומן בנספח.
5. **איכות הסביבה:**  
תנאי למתן היתר בניה הינו העמדת מכולת אשפה בנפח של 6 קוב, וכן מכבש  
לקרטונים, אשר ימוקמו במקומות המצוינים בנספח הבינוי.
6. **תכנית פיתוח:**  
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח למגרש, אשר  
תוכן על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת.
7. **הריסת מבנים קיימים:**  
תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים הקיימים, החורגים מגבול מגרש,  
והמסומנים בתשריט, כל זאת ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
8. **כיבוי אש:**  
תנאי למתן היתרי בניה הינו הסדרת דרישות כיבוי אש לבניין הקיים.
9. **היטל השבחה:**  
הועדה המקומית תטיל ותגבה 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 ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם העיריה.
11. **משך ביצוע התכנית:**  
10 שנים מיום אישור התכנית.

12. חתימות:

בעל הקרקע ויוזם התכנית:

עורכי התכנית:

י. יחיאל אדריכלים  
מרגולין 4 וראשל"צ  
ול. 03-9655321 מקם. 03-9672859

תאריך עדכון : עדכון מס' 1 - 12.02.03  
עדכון מס' 2 - 24.02.03  
עדכון מס' 3 - 6.06.05  
עדכון מס' 3 - 28.09.05  
עדכון מס' 4 - 1.10.05  
עדכון מס' 5 - 28.11.05 - להפקדה  
מתן תוקף - 04.05.06