

401699

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית משנת/מיום 28.12.05

14.6.06

Meiro42

תאריך מתכנת המחוז

עיריית ראשון-לציון
מנהל תכנון הנדסי
אגף תכנון בנין העיר

26-04-2006

66509

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/1/22/42

הקלה מתמ"א 19

שינוי: לתכנית מתאר מקומית רצ/1/1

לתכנית שינוי מתאר רצ/1/22/3

לתכנית מפורטת רצ/1/16

לתכנית מ"ח/85

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

משרד הפנים
מחוז מרכז

21.05.2006

נתקבל

תיק מס':

1. מקום:

מחוז:

נפה:

עיר:

המרכז

רחובות

ראשון לציון

גושים וחלקות:

3633 חלקי חלקות 13, 14, 72

4246 חלקה 21 חלקי חלקה 25

4247 חלקה 22 חלקי חלקה 23

5416 חלקי חלקות 2, 3, 4, 5, 6

שדרי נים

מקום:

77.288 דונם.

2. שטח התכנית:

3. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק

בלתי נפרד ממנה.

4. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ.

5. המגיש:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ.

6. בעלי הקרקע:

אביגדור שטרן בע"מ, משה טבשי, מ.מ.י ושונים. טל': 08-9402400

7. עורך התכנית:

דביר-יחיעם-אדריכלים,

מרגולין 4, ראשלי"צ. טל': 03-9655321, פקס': 03-9677559

דוא"ל: dy_arc@netvision.net.il

8. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

8.1

10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

8.2

גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1000 (להלן: התשריט).

8.3

נספח מס' 1: נספח בינוי מנחה הערוך בק"מ 1:1000 (להלן: "נספח בינוי מנחה").

הנספח הינו מנחה, למעט לעניין קווי הבניין, עקרון החצרות הפנימיים ועקרון

מיקום החניה העילית, שהנם מחייבים.

8.4

נספח מס' 2: נספח תנועה וחניה מנחה והערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "נספח

תנועה וחניה מנחה"). למעט המפורט בתת סעיפים 14.1 עד 14.5 שהינו מחייב.

8.5

לוח הקצאות ערוך ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.

כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 42/22/1/32 נידונה ב- 27.12.05

יש-בה מס' 66509 מיום 27.12.05

החלטת הועדה

מזכיר הועדה

יגאל ראש

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מס' תכנית מס' 42/22/1/32

יום 28.12.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ל-224 יח"ד בראשלי"צ ע"י:

- 9.1 שינוי יעוד משטח חקלאי, דרך, דרך משולבת, שטח לניתוק דרך ושטח לעיצוב נופי לאזור מגורים ג' מיוחד, שטח לבנייני ציבור, דרך, שצ"פ ושטח לעיצוב נופי.
- 9.2 שינוי יעוד משטח חקלאי ודרך, לשטח בית קברות (הרחבת בית קברות קיים), שצ"פ וביטול דרך קיימת.
- 9.3 קביעת שימושים, זכויות, והוראות בניה.
- 9.4 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
- 9.5 קביעת זיקת הנאה למעבר בין מגרשים.
- 9.6 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

10. אזור מגורים ג' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום אדום יהווה אזור מגורים ג' מיוחד. באזור זה יבנו מבני מגורים ב-5 קומות מעל קומת/מרתף חניה ובנוסף חדר בעליית הגג או חדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה.

10.1 תכליות מותרות: מגורים.

10.2 הנחיות עיצוב:

10.2.1 גגות:

חלה חובת שילוב של גגות רעפים עם חלקי גג שטוחים, באישור מהנדס העיר. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.

10.2.2 מתקנים על גגות:

לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין למגורים פרט לאנטנה מרכזית אחת לכל בנין ע"פ התקנות. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע. בבניינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מרבית. בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה בתוך יחידות הדיור. לא תותר הצבת דוודים על גג המבנה.

10.2.3 לפחות 30% מחזיתות הבתים יצופו לוחות אבן בהירה.

עיבוד וסוג האבן והשילוב עם חומרים עמידים אחרים יהיו באישור אדריכל העיר. לא יותרו טיח או בניה חשופה לסוגיהם.

10.2.3 הכניסה לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה מחדר המדרגות המשותף.

11. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה, מגרש 900, יהווה שטח לבנייני ציבור.

11.1 תכליות מותרות:

במגרש 900: גני ילדים, טיפת חלב, מעונות יום או כל תכלית אחרת כמפורט בסעיף 190 בחוק התקנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

במקרה והתכליות במגרש 900 תיהנה שונות מגן ילדים, החניות הנוספות שתידרשנה עבור תכליות שהתקן שלהם מחמיר יותר, תמוקמנה בתחום השצ"פ, מגרש מסי 500, ותשמשה את השטח לבנייני ציבור. הכל כמסומן בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.

12. שטח לעיצוב נופי :

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוק ובו' באלכסון לסירוגין, מגרש 700, יהווה שטח לעיצוב נופי.

12.1 תכליות מותרות :

פיתוח גנני, מתקני משחק ויצירת חיץ למניעת מעבר כלי רכב לכביש מס' 665 (המשך שדרות נים).

12.2 השטח לעיצוב נופי יבוצע ע"י עיריית ראשלי"צ כחלק מעבודות הפיתוח בתחום התכנית.

13. שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח ציבורי פתוח.

13.1 תכליות מותרות :

שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, כיכרות, נטיעות, הקמת מתקני משחק, מדשאות, גינות, השקיה, ריהוט רחוב, תאורה, דרכי גישה ומעבר לרכב חרום, רכב מכבי אש ורכב אשפה, הקמת מתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון: קווי מים, מתקני ניקוז, שנאים, וכל מתקן הנדסי תת-קרקעי אחר.

13.2 מגרש 501 ישמש לנטיעת עצים שיהוו הפרדה נופית לבית העלמין, כתנאי למתן טופס איכלוס למבנה הראשון.

13.3 לא יותר מעבר כלי רכב בתחום מגרשים 500 (למעט רכב חרום) ו-700 וימנע כל חיבור תנועתי בין דרך מס' 2 לכביש מס' 665 (המשך שדרות נים).

14. דרכים וחניה :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרך מוצעת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע בו' יהווה שטח לדרך מאושרת.

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוק אדום באלכסון לסירוגין יהווה שטח לדרך משולבת מוצעת.

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוק בו' באלכסון לסירוגין יהווה שטח לדרך משולבת מאושרת.

השטח הצבוע בתשריט בקווים אדומים לסירוגין באלכסון יהווה שטח לדרך לביטול.

14.1 תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

14.2 חניה: מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שבנספח התנועה המצורף לתכנית זו. החניה תהיה על ו/או תת קרקעית, מקורה או לא מקורה בתחום המגרש.

80% מהחניה תהיה תחת מפלס ה-0.00, חלקה בקירוי מלא, ו-20% הנותרים בחניה על קרקעית.

14.3 קומות/מרתפי חניה :

שטח הקומה/המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש, ויבטיח אדמה חשופה ביתרת המגרש לצורך חלחול נגר עילי.

14.4 חניה בתחום השצ"פ ראה בתת סעיף 11.1 ו-13.3 לעיל.

14.5 תקן החניה בשב"צ יקבע בהתאם לשימוש המבוקש על פי התקן המאושר ביום קבלת ההיתר.

15. שטח לבית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסי שתי וערב ירוק באלכסון, מגרש 400, יהווה שטח לבית קברות-הרחבת בית עלמין קיים.

15.1 השטח המזרחי של בית העלמין ישמש לקבורה רוויה ואילו השטח המערבי לקבורת שדה.

15.2 לא תותר קבורה ביתרת השטח לקבורת שדה מעבר ל 50% ממנו, טרם מיצוי השטח המיועד לקבורה רוויה.

15.3 תכליות ושימושים:

קביעת גבולות השטח המיועד לצרכי קבורה ולשירותים נלווים:

15.3.1 לפחות 50% משטח הרחבת בית העלמין יקבע בצפיפות של 750 קברים לדונם, לקבורה בקומות, בגובה מרבי של עד 4 קומות קבורה סה"כ.

15.3.2 הקצאת 3.0 דונם משטח בית הקברות לקבורת מסופקים, בשטח מסומן בתשריט באות א'.

15.3.3 תקבע רצועת גינון ברוחב 5 מ' בשטחי ההרחבה כמתבקש עפ"י הוראות תמ"א 19, למעט בגבול שטחי קבורה קיימים בקו בנין 0.

15.3.4 לא יותרו בתי מלאכה לתעשיית שיש.

15.4 הוראות בינוי בשטח לבית קברות:

תנאי למתן היתרי בניה ו/או לקבורה בפועל יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, לאישורה של הועדה המקומית ראשון לציון. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר בכפוף לאמור בהוראות תמ"א 19 ובנוסף תכלול את הפרוט של הנושאים שלהלן:

15.4.1 מיקומם של התכליות המפורטות בתת סעיפים 15.1, 15.3 לעיל ו-15.5 בהמשך, בתחום בית הקברות.

15.4.2 מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.

15.4.3 מערכות טלפון, חשמל ותאורה.

15.4.4 מערכות שבילים, ניקוז, שטח מגוון, שערים וגדרות מקיפים.

15.4.5 שטחי חניה ציבורית למכוניות פרטיות וחניון לאוטובוסים בתחום המגרש.

15.4.6 תנאי למתן היתרי בניה ו/או לקבורה בפועל הינו אישור משרד

הבריאות לתכנית הבינוי והנחיות הקבורה על פי פקודת בריאות העם, 1940.

15.4.7 לא יוצא היתר לבינוי בפועל ו/או לא תאושר תכנית הבינוי ולא תוחל

בתחום התכנית בטרם הוסדר תשלום הוצאות עריכת התכנית וביצועה.

15.5 גדרות:

15.5.1 הגדר המקיפה את בית העלמין הקיים בקטע דרך מסי 8 וכן את בית העלמין המוצע בשטח התכנית, תיבנה על פי פרט הגדר המופיע בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו ובאישור אדריכל העיר.

15.5.2 במסגרת היתרי בניה למבנים יש להטמיע את הריסת הגדר בתחום בית העלמין הקיים ע"פ סעיף 15.5.1.

15.5.3 עבודות ההריסה ובניית הגדרות תעשה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

15.5.4 לאורך הגדר המקיפה את בית העלמין, יש להציג בתכנית הבינוי והפיתוח צמחייה גבוהה.

15.6 דרכי גישה:

לא תותר גישת כלי רכב והולכי רגל לבית הקברות מתוך ודרך שכונת מגורים שבתחום התכנית.

16. טבלת הוראות וזכויות בניה:

יעוד	מס' מתחם	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' מבנים במגרש	מס' יחיד מכס' במגרש	מספר קומות	קוי בנין מיני ב-מ' במגרש				שטח בניה ליח"ד ממוצעת ב-מ"ר			
							ק	צ	א	ח	מעל ה-0.00		מתחת ה-0.00	
											סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות
מ ג ו ר י ם ג	1 מ	100A	1.441	1	14	5 ק' מעל קומת/מרתף חניה ובנוסף חדר בעליית הגג או חדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה (א)	לקומת מרתף/חניה 0.0 מ' (ג)				100	35	-	80
							100B							
							101A							
							101B							
							102A							
							102B							
							103A							
							103B							
							104A							
							104B							
							105A							
							105B							
							106A							
							106B							
							107A							
							107B							
							סה"כ			20.880				

הערות:

- חדר בעליית הגג או על הגג הינו בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד שבקומה אחרונה, ויחשב כחלק מהשטח העיקרי.
- בכל מתחם בין המגרשים המסומנים באותו מספר סידורי ובסיומת שונה (A ו-B) יבנו בנינים צמודים זה לזה (קו בנין 0.0 מ' בין בנינים מחייב) כמסומן בנספח הבינוי המנחה וכן בתשריט המצורפים לתכנית.
- יובטחו 20% משטח המגרש, פנויים ממרתף על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי.
- גובה קומת/מרתף חניה 2.40 מ', נמדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	גובה/ מספר קומות	קוי בנין מיני ב-מ'			שטח בניה מרבי ב-מ"ר / % משטח המגרש				
				קידמי	צדדי	אחורי	מעל ה-0.00		מתחת ה-0.00		
							סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות	
שטח לבניני ציבור	900	1.644	4 ק'	ע"פ התשריט	על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי המחייב לנושא קוי בנין			120%	30%	-	-
שטח לבית-קברות	400 כולל חלוקת משנה א'	30.770	---		ק.ב לקברים קיימים על פי מצב קיים.	5	5	-	-	-	-

17. הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית למעט לבית קברות :

תנאי למתן היתר בניה ראשון, הינו אישור מהנדס ואדריכל העיר לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית שיקבע בין היתר: מפלסי 0.00, הנחיות עיצוב ופיתוח עקרוניים למבנים ולשטחים הלא מבונים, כולל פתרונות פינוי אשפה, צוברי גז, אוורור מרתפים, וכן יענה על הנושאים הבאים:

- 17.1 עיצוב אדריכלי כללי כולל חומרי גמר: בכל המתחמים תשמר חזות תכנונית דומה ואחידה ככל האפשר.
- 17.2 שטח הגינון במגרש למגורים יהיה לפחות 30% משטח המגרש.
- 17.3 מערכות תשתית וחיבור מגרשים פרטיים אליהן כגון: מערכות תאורה, מים, תיעול, חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו'.
- 17.4 תכנון שטחים ציבוריים כולל תשתיות על ותת קרקעיות וכן ציון שלבי ביצוע.
- 17.5 מערכת תנועה ותחבורה עם התייחסות להתחברות השכונה למרקם העירוני של ראשלי"צ.
- 17.6 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
- 17.7 תכנון מפורט לפתרון ביוב ואישורו ע"י הועדה המקומית. התכנון יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו ביצוע פיתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 17.8 תנאי למתן היתר בניה ראשון, הינו נספח פיתוח ונוף לאישור מהנדס הועדה המקומית. הנספח יציג בין היתר את הגדר המפרידה בין בית העלמין למגורים וכן צמחיה לאורך הגדר.
- 17.9 תנאי למתן היתר בניה ראשון, הינו תכנון אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה העירונית. ראה גם סעיף 19 בהמשך.
- 17.10 תנאי למתן היתר בניה ראשון, הינו נספח ניקוז, באישור רשות הניקוז העירונית, אשר יציג בין היתר פתרונות להשהיית מי נגר עילי לצורך חלחול טבעי.
- 17.11 תנאי למתן טופס אכלוס למתחם מ3 הינו תחילת ביצוע שצ"פ 500.
- 17.12 תנאי למתן טופס איכלוס לבנין האחרון בתכנית הינו ביצוע שצ"פ 502.

18. הנחיות כלליות לתשתיות ופיתוח:

18.1 פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה בכבלים, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים.

18.2 באישור מיוחד של מהנדס העיר יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים מעבר לקוי הבניה ועד לגבול המגרש וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

18.3 חשמל ומתקנים הנדסיים:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה.

הקמת שנאים ומתקנים הנדסיים תהיה בכל שטח/יעוד, הכול עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, כחלק מביצוע הרשת עפ"י דרישת חברת החשמל ובתאום איתה. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת למתקן או קו חשמל כלשהו אלא באישור חברת חשמל ומהנדס הרשות. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

18.3.1 הקמת חדרי שנאים בין קווי הבניין לגבול המגרש באזור מגורים ג' מיוחד, תותר רק באשור מיוחד של מהנדס העיר.

18.3.2 חדרי השנאים יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו כתנאי למתן היתרי הבניה.

18.4 ניקוז:

18.4.1 תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

18.4.2 כל קווי הניקוז והתיעול אשר יעברו בשטח בית העלמין על פי התכנית, תותר הנחתם רק תחת שבילים קיימים/מתוכננים ובלבד שלא יפריעו לשטחי קבורה. בכל מקרה של עבודות בתחום בית העלמין הקיים ו/או המוצע, על המבצע לתאם מראש ובכתב עם חברה קדישא ראשלי"צ, לא להפריע לעבודות הקבורה, להחזיר את המצב לקדמותו ללא דיחוי ולפצות על כל נזק מכל סוג שהוא במידה ויגרם.

18.5 ביוב:

18.5.1 תכניות המים והביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

18.5.2 כל קווי המים והביוב אשר יעברו בשטח בית העלמין על פי התכנית, תותר הנחתם רק תחת שבילים קיימים/מתוכננים ובלבד שלא יפריעו לשטחי קבורה. בכל מקרה של עבודות בתחום בית העלמין הקיים ו/או המוצע על המבצע לתאם מראש ובכתב עם חברה קדישא ראשלי"צ, לא להפריע לעבודות הקבורה, להחזיר את המצב לקדמותו ללא דיחוי ולפצות על כל נזק מכל סוג שהוא במידה ויגרם.

18.6 תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

18.7 גדרות/קירות תמך :

- 18.7.1 כל גדר שתבנה לגבולות המתחם למגורים תהיה בבניה קשה, בגובה של 40 ס"מ מפני הקרקע הגבוהה, ומעליה גדר קלה ממתכת מגולוונת או מעץ, של עד 1.6 מ' מפני הקרקע הגבוהה ולא פחות מהנדרש בתקן. סה"כ הגדר/קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ' מפני המדרכה, השטח הציבורי או גבול מתחם למגורים שכן.
- 18.7.2 במידה והפרשי הגובה עולים על 3.5 מ', יבנה הקיר בדרגים מגוונים. הדרוג עומקו לא יפחת מ-1.0 מ' לכל אחד. הגדר תכלול: ארונות תקשורת וחשמל אשר יהיו בתוך נישות בנויות בתוך הגדר.
- 18.7.3 לא תותר כל הפרדה בגבולות המשותפים בין המגרשים במתחם, לחזיתות הפונות לשטח הציבורי המשותף בכל מתחם ומתחם.

18.8 כיבוי אש :

- 18.8.1 תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 14x8 מ', במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה, ויעודה לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
- 18.8.2 הוצאת היתרי הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות.
- 18.8.3 אזורי תנועה ורחבות ההיערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס של 30 טון.

19 איכות הסביבה :

- 19.1 תכניות הבינוי והשימושים המוצעים וכן תוצאות בדיקה אקוסטית יוגשו לחוות דעת של היחידה הסביבתית בעיריית ראשלי"צ.
- 19.2 תנאי למתן היתרי בניה הינו אישורו של פתרון אקוסטי בגבול התכנית עם כביש מס' 4313, כביש מס' 665 (המשך שדרות נים), בהתאם ובהתאמה לפתרון האקוסטי המתוכנן ומאושר בתכנית רצ/18/22/1 ממערב. ✓
- 19.3 תנאי להיתרי בניה בשכונה החדשה הוא הקמת קיר אקוסטי בגובה של לפחות 1.80 מ' לאורך הצד המזרחי של הדרך בין בית העלמין ובין שכונת כפר אריה לכל אורכו על פי הנחיות היחידה הסביבתית ראשלי"צ. ✓
- 19.4 ביצוע הפתרון האקוסטי, במידה וידרש, יהיה על חשבון בעלי הקרקע, ובאחריות יוזם התכנית, ויהווה תנאי למתן טופס איכלוס למתחמים מ3, מ4.

20 יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה הקלה מתמ"א 19 ושינוי לתכנית מתאר מקומית רצ/1/1, לתכנית שינוי מתאר רצ/3/22/1, לתכנית מפורטת רצ/16/1, ולתכנית מ"ח 85, בנושאים אותם היא משנה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל או כל תכנית אחרת, תיחנה הוראות תכנית זו עדיפות.

21. איחוד וחלוקה :
השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ללא הסכמת בעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי החוק. טבלאות איחוד וחלוקה יהיו תנאי להפקדת התכנית.
22. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין :
הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור מפות לצרכי רישום ערוכות ע"י מודד מוסמך, ע"י הועדה המקומית.
23. הריסת מבנים קיימים :
תנאי למתן היתרי בניה הינו הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה, או העתקתם למקום אחר. הכל באישור מהנדס העיר.
24. זיקת הנאה למעבר בין מגרשים בקומת חניה, וזיקת הנאה למעבר בין מגרשים בקומת החצר המשותפת :
תירשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל בקומת חניה ובחצר המשותפת, עבור דיירי המגרשים המפורטים להלן :
בין מגרשים מס' : 100A, 100B, 101A ו-101B המהווים את מתחם מס' 1
בין המגרשים מס' : 102A, 102B, 103A ו-103B המהווים את מתחם מס' 2
בין המגרשים מס' : 104A, 104B, 105A ו-105B המהווים את מתחם מס' 3
בין המגרשים מס' : 106A, 106B, 107A ו-107B המהווים את מתחם מס' 4
ותור ותירשם זיקת הנאה למעבר בין המגרשים הרשומים לעיל.
לא יותר מעבר כלי רכב בתחום החצר המשותפת. הכניסה לרכב לכל מתחם ומתחם הינה משותפת וממוקמת שווה בשווה על גבול מגרש משותף בין שני המגרשים במתחם, הגובלים בכביש הגישה למתחם. סימון כניסה זו מראה מגמת תכנון בלבד. שינוי במקום הכניסה בעת התכנון המפורט לא יהווה שינוי לתכנית זו.
ותור ותירשם זיקת הנאה למעבר ממגרש למגרש וההיפך במגרשים הרשומים לעיל, למעבר הולכי רגל בקומת החצר המשותפת למתחם. לא יותר גידור כל שהוא בגבולות המשותפים בין המגרשים הפונים אל החצר המשותפת של אותו מתחם. קומת החניה והחצר הפנימית תהיה משותפת לשימוש כל דיירי המתחם. סימון החצר המשותפת מראה על מגמת תכנון, שינוי בקונטור או במיקומה לא יהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר שטח מינימלי עבור חצר משותפת מרכזית לרווחת הדיירים, הכל כמסומן בתכנית הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.
25. היטל השבחה :
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
26. רישום שטחים והפקעות לצרכי ציבור :
26.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם לפי סעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
26.2 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל יופקעו זכויות השימוש והחזקה.
27. משך ביצוע התכנית :
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

אין לנו התנגדות עסקיתית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה
 כתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 להתימנה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
 למוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימו
 הסכם זהאים בנינו ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח ונדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל
 הוראה ועפ"י כל דין.
 טעון אשר שמה מוסדר מזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידנו הסכם בנין השטח הפקול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרח או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יזמורה על זכותנו לבטלי בגלל הפרת ע"י מי שרכש מאתנו
 על בנין זכותנו בשטח, ו/או ש"י כל זכות אחרת
 לעיניית בנין זכות אדם באזור ועפ"י כל דין, שבו
 תישגו נתינת אד ורק מקום תישגו נתינת רבנות.
 היא תקפה ל-30 חודשים מתאריך חתימתה.
דוד צהר
אדריכל
 תאריך: 23-03-2006

28. חתימות:

היוזם:

המגיש:

בעלי הקרקע:

(Handwritten signatures and stamps)

עורך התכנית:

דביר-יחיעם אדריכלים
 מרגולין 4 ראשל"צ
 טל. 03-9655821 פקס. 03-9677559

תאריך:		
16.8.1998	5.7.00	27.1.03
2.9.1998	7.8.00	4.5.03
3.11.1998	24.8.00	22.6.03
30.11.1998	5.11.00	16.2.04
17.12.1998	4.4.01	4.5.04
9.12.1998	11.6.01	meiro38 1.9.04
8.2.1999	15.7.01	meiro39 10.1.05
8.3.1999	17.7.01	meiro40 17.01.05
18.11.1999	24.2.02	meiro41 31.01.05
11.2.00	7.4.02	<u>meiro42 20.02.06</u>
14.5.00	4.6.02	
11.6.00	21.8.02	
19.6.00	17.9.02	