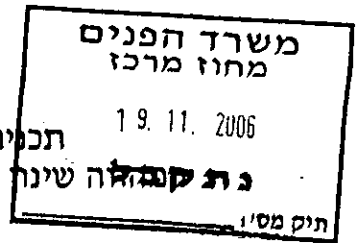
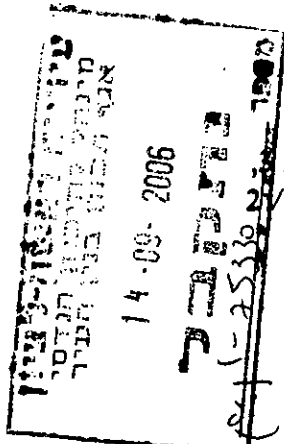


4016321

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון



תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/מק/196/9/3
לתכנית מתאר ומפורטת רצ/מק/196/9/2 ורצ/מק/196/9/4
ורצ/מק/196/9/4



1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/מק/196/9/3
המהווה שינוי לתכנית מס' רצ/מק/196/9/2
ורצ/מק/196/9/9

2. המקום:

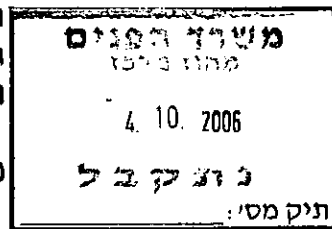
מחוז - המרכז

נפה - רחובות

גוש : 6287

חלקות : 117 - 119, 121, 122, 126, 141, 147 (חלק),
214 (חלק)

מיקום : ממזרח - רח' יגאל אלון.
ממערב - רח' הקוקיה.
שכונת נוה הדרים.



3. שטח התכנית:

27.951 דונם.

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט המצורף לתכנית.

5. היוזם:

ניצקו השקעות ובנין בע"מ, ז'בוטינסקי 65, ראש"צ
טל: 03-9673650 ; פקס: 03-9673651

6. בעלי הקרקע:

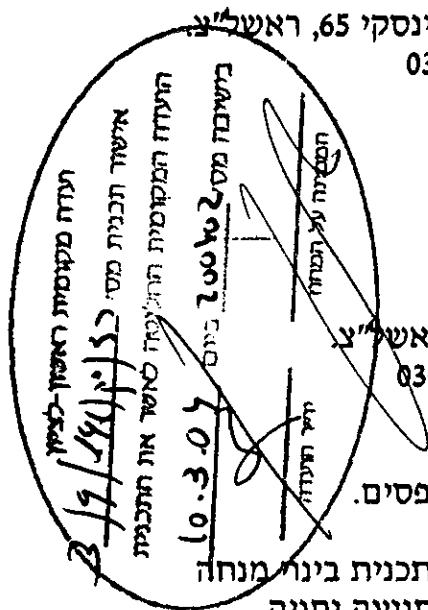
ניצקו השקעות ובנין בע"מ
ז'בוטינסקי 65, ראש"צ.

7. עורך התוכנית:

גולומב אדריכלים, רוטשילד 49, ראש"צ
טל: 03-9667625 ; פקס: 03-9667626

8. מסמכי התכנית:

א. תקנון התכנית ובו 6 דפים מודפסים.
ב. תשריט ערוך בקב"מ 1:500 ובו תכנית בינוי מנחה
הערוכה בקב"מ 1:500 + נספח תנועה וחניה.



9. מטרת התכנית:

- א. שינוי בינוי ותוספת 20% במס' יחידות הדיור מ- 260 יח"ד ל-312 יח"ד. ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ב. הרחבת רחוב הקוקיה ב – 2.5 מ'.
- ג. הסדרת יציאת כלי רכב לרחוב יגאל אלון.
- ד. הגדלת ש.צ.פ.
- ה. העברת זכויות ממגרש למגרש ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה.

10. הוראות בניה:

- א. זכויות הבניה, תכליות, שימושים, ההוראות והתקנות המתיחסות לתכנית תהיינה על פי רצ/מק/196/9 /2 ורצ/מק/196/9 /4 בתוקף.
- ב. מס' יח"ד בתחום התכנית – 312 יח"ד.
- ג. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 95 מ"ר.
- ד. לא תותר תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו.
- ה. גובה בנינים – על פי נספח הבינוי.
- ו. קוי בניה – קוי הבניה יהיו כמצוין בתשריט.
- ז. זכויות ותכליות הש.ב.צ על פי רצ/מק/196/9 /1 ורצ/מק/196/9 /1 על תיקוניה.
- ח. מחסנים – ע"פי רצ/מק/196/9 /1 ורצ/מק/196/9 /1
- ט. חמרי גמר – מחומר קשיח כגון אבן, פסיפס, גרנוליט וכד'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

11. הבינוי:

- הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת לתשריט.
- הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי בתנאי שתשמר מגמת הבנוי לפי התשריט.

טבלת זכויות בעיה

מדינת בנין	מצב מוצע					מדינת בנין	מצב קיים									
	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה		שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה					
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר				
8 מעל 14 קרקע	4828	1600	3228	32	6	5032	1800	3232	32	1	4811	1600	3211	32	13	
9	5231	1600	3631	36	7	5673	1800	3873	36	2	5231	1600	3631	36	11	
9	5231	1600	3631	36	8	5671	1800	3871	30	3	5231	1600	3631	36	12	
14	6766	2400	4366	52	9	5671	2090	3871	32	4	6766	2400	4366	52	10	
14	6765	2025	4365	52	10	5671	2039	3871	32	5	6765	2025	4365	52	11	
9	5231	1600	3631	36	11	5671	1800	3871	30	6	5231	1600	3631	36	13	
9	5231	1600	3631	36	12	5673	1800	3873	36	7	5231	1600	3631	36	14	
8	4811	1600	3211	32	13	5032	1800	3232	32	8	4811	1600	3211	32	15	
4,129	44,094	4,129	14,400	29,694	312	4,129	44,094	4,129	14,400	29,694	260	4,129	44,094	4,129	14,400	29,694

12. זיקת הנאה
וזכויות מעבר:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ולהולכי רגל וזכויות מעבר למגרשים הבאים בינם לבין עצמם כמפורט להלן: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, על פי הקבוע בתכנית רצ/196/9 ורצ/מק/196/4/9 בתוקף.
בנוסף, יתאפשר מעבר ושימוש בין המגרשים לצרכי קוי תקשורת, חשמל, גז, טלויזיה וכי"ב.
זיקת ההנאה וזכויות המעבר תירשמה בלישכת רישום המקרקעין בין בדרך של רישום זיקת הנאה ובין בתקנון המוסכם.
2. במגרש הש.צ.פ מס' 16 – תותר כניסת ויציאת כלי רכב לרח' יגאל אלון ושימוש כנתיב האצה להשתלבות כלי רכב עפ"י ת.ב.ע מאושרת רצ/מק/196/4/9

13. חנית כלי רכב:

- סה"כ חניות בתחום התכנית – 508
חניות עיליות – 395
חניות תת קרקעיות – 113
על פי תקן חניה של 2 חניות לדירת גן/גג. 1.6 חניות לדירה. החניה תהיה בתחום המגרש הנ"ל.

14. תכנית פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על ידי היזם ועל חשבוננו, על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול:
1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של כל המגרשים בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
 2. תנועה וחניה.
 3. גינון והשקיה.
 4. מים, תברואה וניקוז.
 5. כל התשתיות, חיבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלויזיה בכבלים, יהיו תת-קרקעיות.
 6. תברואה ופינוי אשפה.
 7. חדרי שנאים ישולבו בתוך הבנינים, בתיאום עם חברת החשמל ויסומנו בתכנית הפיתוח.
 8. הקמת חדרי שנאים, מיקומם וסדר בנייתם, תהיה באחריות מפתח המקרקעין.
 9. יבוצע מיגון אקוסטי לאורך רח' יגאל אלון באישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית ראש"צ.
- ב. אישור תכנית פיתוח כאמור תהווה תנאי למתן היתר בניה.

15. שירותי כבאות:

- א. לכל בנין מגורים גבוה יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8 x 14 מ', במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניות רכבי כיבוי אש בלבד.
- ב. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).
- ג. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים ושטחי המסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיות.
- ד. מגדלי מגורים מעל 42 מ':
1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדל כולל הדירות.
 2. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המגדל.
 3. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
 4. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
 5. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
 6. תותקן מערכת תקשורת כבאים עם נקודת התחברות בכל מפלס חדרי המדרגות ובלובי מעליות.

16. יחס התוכנית לתכ' המתאר: על תוכנית זו תחולנה הוראות תכניות: רצ/מק/196/9/2, רצ/196/9, רצ/מק/196/4/9 ורצ/1/1 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר להוראות תכנית זו יכריעו הוראות תוכנית זו.

17. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יפקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדן.

19. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך כ - 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות

ניצקו השקעות ובנין בע"מ היזום: ניצקו השקעות ובנין בע"מ

ניצקו השקעות ובנין בע"מ בעלי הקרקע: ניצקו השקעות ובנין בע"מ

אדריכלים המתכנן: גולומב אדריכלים
גולומב גדעון
מ.ר. 25154

תאריך:
10.01.2001
18.02.2002
18.06.2002
16.02.2003
03.03.2003
27.03.2003
15.04.2003
15.12.2005
12.07.2006
08.08.2006
12.09.2006