

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מקומית רצ/1/24/4

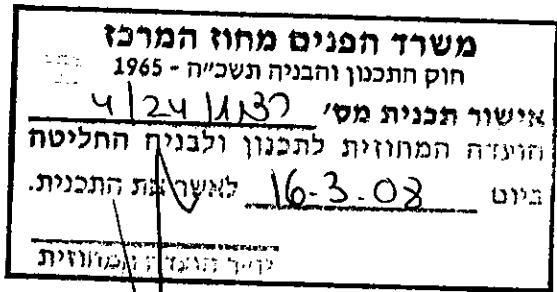
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

שינוי לתכנית רצ/1/24 ותכנית רצ/1/24א'

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

נכנית מפורטת מסיבת מס' 145/1 ידונה 11.11.08
ישיבת מסי' 9 בס' 7007 מיום 16.3.08
הוחלט
מזכיר הועדה
יושב ראש

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 16.3.08
תאריך 13.10.09
מתכנת המחוז תאריך



דצמבר 2008
מהדורה מס' 15

- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.
- המגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.
- המתכנן: אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים.

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**תכנית מקומית רצ/4/24/1**

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

שינוי לתכנית רצ/24/1 ותכנית רצ/24/1א'.

1. מקום התכנית: **מחוז :** המרכז
נפה : רחובות
מקום : ראשון לציון שכונת קיריית שימחה הולצברג.
גוש : 6288
חלקות : 3, 4, 6, 7, 9-11, 13, 14, 20-26, 28-30, 32-36, 39, 40, 42, 44-47, 53, 55, 56, 147-162, 165-194, 200-202, 207, 210-254
מנהל מקרקעי ישראל.
2. בעל הקרקע: **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.**
3. היוזם: **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.**
4. המגיש: **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.**
5. המתכנן: **אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 33038.**
רח' חנקין 40, רעננה 43465, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195
דואר אלקטרוני: **E-mail: doron@ohalyarc.co.il**
6. שטח התכנית: **181.327 דונם.**
7. גבול התכנית: **כמסומן בתשריט בקו כחול.**
8. מסמכי התכנית: **א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).
ב. תשריט בקני"מ 1: 1,250 ו 1: 12,500 כולל טבלת איחוד וחלוקה- (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
ג. נספח ג - טבלאות זכויות בניה בהתאם לרצ/24/1א ורצ/24/1.**
9. **מטרות התכנית:**
 - א. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בהסכמת בעלים.
 - ב. קביעת זיקת הנאה למעבר תשתית, ניקוז, הולכי רגל ורכב במגרשים למגורים כמסומן בתשריט.
 - ג. קביעת זיקת הנאה ברצועת השפ"פ הגובלת ברח' הפלמ"ח למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב עבור הכניסה לחניה ליח"ד הצמודות לרח' הפלמ"ח בלבד.
 - ד. שינוי בהוראות הבניה כך שגובה מבנה יהיה עד 10.5 מ'. לא תותר קומת עמודים.
 - ה. שינוי בשטח מגרש מינימלי.
10. **כפיפות לתכניות:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/1/1, רצ/1/1ג', רצ/24/1 וכן בתכנית מפורטת רצ/24/1א' למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. **הוראות התכנית:**
לחלקות 55, 56 תוכן תכנית מפורטת נפרדת.
לחלקה 44 תוכן תכנית מפורטת נפרדת.

12. הוראות הבניה :-

- א. זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י רצ/24/1 ורצ/24/1א' שבתוקף (בהתאם לטבלת הזכויות המצ"ב).
- ב. הבניה תהא בשתי קומות צמודות קרקע ללא קומת עמודים. גובה הבניין יהא עד 10.5 מ' במקום 11.5 מ' מרבי.
- ג. הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 ורצ/1/1/ג' יחולו על שטח התכנית אלא אם שונו על ידה במפורש.
- ד. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום המגרשים באזורים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- ה. בתחום רצועת השפ"פ הגובלת ברח' הפלמ"ח תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכן תירשם זיקת הנאה לגישה לחניה עבור יח"ד הגובלות ברח' הפלמ"ח, זאת במידה ולא ניתן להסדיר גישה ליח"ד מהרחובות הפנימיים.

13. הוראות מיוחדות :-

- א. במגרש 1 ששטחו כ-670 מ"ר, יחושבו זכויות הבניה משטח של 750 מ"ר (גודל מגרש מינימלי ע"פ תב"ע רצ/24/1).
- ב. בחלקה 42 בגוש: 6288 מגרשים: 165,164,163 חלה תכנית רצ/מק/1/10/24 בתוקף.
בחלקה 24 בגוש: 6288 מגרש: 91 חלה תכנית רצ/מק/1/24/12 בתוקף.
בחלקה 18 בגוש: 6288 מגרש: 251 חלה תכנית רצ/1/24/11 בתוקף.
בחלקה 12 בגוש: 6288 מגרש: 222 חלה תכנית רצ/1/24/13 בתוקף.
בחלקה 21 בגוש: 6288 מגרש: 72 חלה תכנית רצ/מק/1/24/9 בתוקף.
בחלקה 36 בגוש: 6288 מגרשים: 155-158 חלה תכנית רצ/מק/1/24/14 .
ח"ח 30 ח"ח 29 בגוש: 6288 מגרשים: 124-127,120 חלה תכנית רצ/מק/1/24/15
- ג. שטח המגרש המינימלי במגרשים הקטנים מ-750 מ"ר יקבע ע"פ שטחם הרשום.

14. מערכות תשתית עירוניות :-

- א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות באזורים המסומנים למעבר בתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. תותר העברת צנרת ביוב מהמגרשים הגובלים ברחוב הפלמ"ח דרך המגרשים הגובלים בהם ממזרח לחיבור לצנרת הביוב הראשית.

15. הוצאות עריכת התכנית :-

הוצאות עריכת התכנית הכוללות: תכנון עיר, תכנון נופי ופיתוח, תכנון תשתית לסוגיה, מדידות ותכנית לצורכי רישום, יעוץ משפטי ואגרות, יחולו על הבעלים או החוכרים (אם ישנם), המוציאים אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הזכויות שלהם מכלל התכנית.

16. הפקעות :-

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון ללא תמורה, או יוקנו לטובתה בדרך אחרת.

17. הטל השבחה :- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

18. בצוע התכנית :-

המועד המשוער לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.

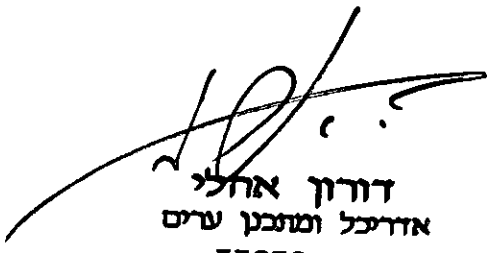
19. חתימות:-

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימתו של המנהל
 מהואמה עם רשויות התכנון רטוסמכית.
 חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
 למומש 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 היקצה השטח ונחרם עמנו
 הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידינו רסכס בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיומם הסכס כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו י"י מי שרכש מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/א על כל זכות אחרת
 העומדת לנו ביכת רסכס כאמור ועפ"י כל דין, שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מינכודה מבט חתימה,
 והיא תקפה ל-30 חודשים מנהל משרד התכנון והתמורה,
 תאריך: 04-01-2009

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 חתימתו בפעלים אולם מ"ש אב אילנה
 גרין הפכ"ל - כל שליה באו צ"א -

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
ראשון-לציון

המגיש והיוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון


דורון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים

מ.ה. 33038
 מתכנן התכנית: דורון אהלי - אדריכל ומתכנן ערים

עדכונים:

מהדורה 1 - 30.01.98	מהדורה 6 - 01.12.98	מהדורה 11 - 15.11.05
מהדורה 2 - 10.02.98	מהדורה 7 - 12.12.99	מהדורה 12 - 15.05.07
מהדורה 3 - 15.03.98	מהדורה 8 - 14.09.00	מהדורה 14 - 12.12.08, 7.08.08
מהדורה 4 - 13.04.98	מהדורה 9 - 22.10.00	מהדורה 15 - 08.12.08
מהדורה 5 - 01.07.98	מהדורה 10 - 15.10.01	

זכויות בניה בהתאם לרצ/1/24/א

משני		% בניה עיקרי מתואם	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
תת-קרקעי מתחת למפלס הכניסה הקובעת	עילי מעל מפלס הכניסה הקובעת				
מרתף עד 60 מ"ר ליחי	עד 80 מ"ר ליחידה	63.9	2	512	1
- -	- -	63.9	2	510	2
- -	- -	58.7	2	543	3
- -	- -	58.0	2	552	4
- -	- -	58.0	2	504	5
- -	- -	58.0	2	525	6
- -	- -	58.0	2	570	7
- -	- -	58.0	2	545	8
- -	- -	58.0	2	546	9
- -	- -	58.0	2	566	10
- -	- -	58.0	2	540	11
- -	- -	58.0	2	627	12
- -	- -	58.0	2	582	13
- -	- -	58.0	2	675	14
			28	7797	סה"כ

קווי בנין			אורך חזית מינימלית	מס' קומות	מס' יח"ל למגרש	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי				
5 מ'	3 מ' ** או 0	בהתאם לתשריט	17 מ'	2	2	מגורים א'

* שטחי השרות כוללים: מרתף, מחסן, מרפסות שרות, מזווה, מרחב מוגן דירתי, חניה מקורה. במקרה של סככה - קוי בנין: חזית 0 מ', צדדי 2 מ', או 0 בקרוי קל.
 ** קו בנין 0 ל 2 יחי בקיר משותף.

זכויות בניה לפי רצ/24/1

קווי בנין מינימליים		מס' יח' למגרש	גובה או מס' קומות	אחוזי בניה מקסימליים	חזית מינימלית למגרש	שטח מגרש מינימלי	האזור	
צדדי	אחורי	קדמי	2	א 2 קומות ב ניתן לבנות גם 2 קומות (בחצאי מפלסים) על עמודים כולל מוסך ומקלט, גג רעפים עליון כולל דוד מים חמים וקולטן. חלק שני, גג בטון שטוח ניתן לשמוש כמרפסת פתוחה לא במסגרת אחוזים. סה"כ הגובה לא יעלה על 11.50 מ'.	שטח המקלט לא יכלל בחשבון. מבנה עזר כולל מוסך מתחת לעמודים לא יכללו בחשבון. שטח ברוטו של יחידה שטח מגרש X 47 % 2 47 % X 750 2 אחוז בניה מקסימלי לקומה 35% סה"כ 47%	18 מ'	750 מ"ר	מגורים
3	5	בהתאם לתשריט	1	2 קומות	מסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	מסחר	
1	1	כמסומן בתשריט	1	2 קומות	50% משטח המגרש בקומה	מפורט כמפורט	בניני ציבור	
1	1	כמסומן בתשריט	1	2 קומות	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	מפורט כמפורט	בניני ציבור	
1	1	כמסומן בתשריט	1	3 קומות	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית 35% משטח המגרש בקומה מקסימום בקומת הקרקע 45% סה"כ 105	מפורט כמפורט	מגרש מיוחד לק.ח.	