

23/09/09

4017885

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/1/26  
המהווה שינוי לתכניות רצ/מק/26/1/1/1 ורצ/1/1/1

1. המקום: מחוז- המרכז  
נפה - רחובות  
עיר - ראשון לציון

2. גבולות התכנית: אזורי מגורים א ו-ב בכל תחום מרחב תכנון המקומי והבניה תשכ"ה 65 ראשון לציון פרט לתחום הסביבה החופית. עדה מקומית לבניה ראשון-לציון

3. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון מפורטת מסי 210/1/1/1/1 דונה ג' ע"ע

4. עורך התכנית: אגף התכנון במינהל תכנון והנדסה. הוחלט מיום 28.11.09 ישיבה מסי 210/1/1/1/1

5. מסמכי התכנית: תקנון - 2 דפים  
נספח מנחה

6. מטרת התכנית: תוספת שימוש במרתפים כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי באזור מגורים א ו- ב וקביעת הוראות בדבר התנאים להתרת השימוש האמור.

7. הוראות בניה: במרתף של המבנים צמודי הקרקע שמי מדייריהם הוא בעל מקצוע חופשי ניתן להתיר קיום עסק לעיסוקו בתנאים הבאים:

א. יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר, באישור מהנדס העיר, ובלבד שעומד בהוראות החוק והתקנות ביחס למידות והתנאים הפיזיים של המבנה.

ב. תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.

ג. חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו.

ד. לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית.

ה. תותר התקנת שירותים ופינת קפה.

ו. פתרון החניה - תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף, באישור מהנדס העיר.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס' 210/1/1/1/1  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה ביום 28.11.09 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

8. תנאי להיתר בניה :
- א. הצהרת מבקש ההיתר על זהות בעל המקצוע החופשי המבקש את מיקום משרדו בקומת המרתף, והוכחת בעלות כאמור.
- ב. רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) לפיה הכניסה החיצונית תותר כל עוד מתגורר בבית כולו בעל המקצוע החופשי ועם הפסקת השימוש על ידו, בטל ההיתר לכניסה החיצונית למרתף.
- ג. ההיתר לכניסה החיצונית למרתף יהא לתקופת השימוש במרתף כמשרד לבעל המקצוע החופשי המתגורר בבית עצמו ולתקופה זו בלבד, עם הפסקת השימוש במרתף כמשרד ו/או העברת החזקה בדירה למי שאינו עונה על תנאי תכנית זו – יהא ההיתר בטל ומבוטל והכניסה החיצונית תיסגר באופן קשיח להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ד. הארנונה למשרד בקומת המרתף תחוייב בסוג נכס "משרד" ולא ביעוד מגורים.
9. הקלות בקווי הבניין וברצועה לתכנון בהתאם לאישור המועצה הארצית מיום 21.04.09 –
- א. אושר קו בניין, עבור המוצע בתכנית, מדרך מהירה מס' 20 ודרך פרברית מהירה מס' 431 לפי תמ"א 3.
- ב. אושר צמצום רצועה לתכנון, עבור המוצע בתכנית, של דרך מהירה מס' 4 ודרך ראשית מס' 44 לפי תמ"א 3.
- ג. אושר קו בניין, עבור המוצע בתכנית, ממסילת ברזל לפי תמ"א 23.
10. אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית מיום 24.06.09 –
- תחום הסביבה החופית הוחרג מהתכנית, ראה סעיף 2 דלעיל בתקנון וסימון בהתאם בתשריט המצורף, התכנית אושרה ע"י הולחוי"ף.
11. נספח מנחה : הנספח המצורף לתכנית זו הינו נספח התמצאות מנחה בלבד, ניתן יהיה להכיל הוראות תכנית זו על תכניות עתידיות באזורי מגורים א ו - ב באמצעות הפניה מפורשת בתקנות התכנית.
12. יחס לתכניות : כל הוראות התכניות שאינן בסתירה לתכנית זו לרבות הנחיות תכנית רצ/מק/1/26 תשארנה בתוקפן למעט ההוראות ששוננו באמצעות תכנית זו.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.