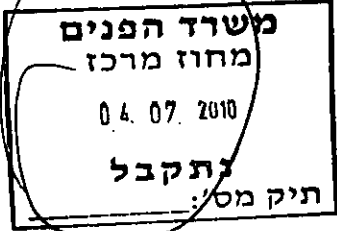
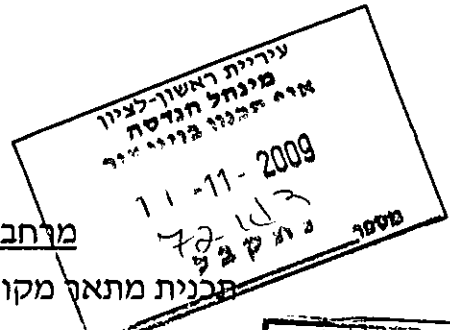
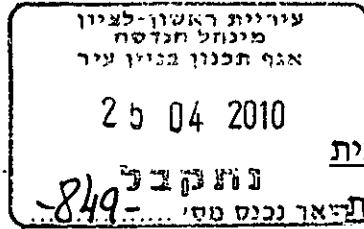
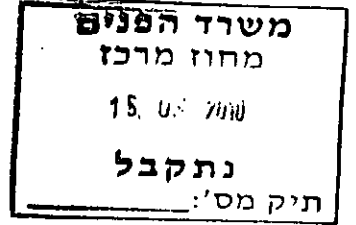


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון



תכנית מתאר מקומית ומפורטת רצ / מק / 1 / 2 / 3 / 18 / שינוי לתכנית מתאר רצ / 1 / 2 / 3 / רצ / 1 / 2 / 2 / 10 / תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים



- 1. פרטי התכנית
- 1.1. שם התכנית: תיאור נכנס מס' 849- נתקבל
- תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר ומפורטת מס/ רצ / מק / 1 / 2 / 3 / 18,
- שינוי לתכנית מתאר רצ / 1 / 2 / 3 / רצ / 1 / 2 / 2 / 10 / תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



- 1.2. תיאור המקום:
  - 1.2.1 מחוז: המרכז
  - 1.2.2 נפה: רחובות
  - 1.2.3 עיר: ראשון לציון
  - 1.2.4 גוש 3946
  - 1.2.5 חלקות 180, 181, 184 (חלק)
  - 1.3 כתובת: רח' בסקינד פינת רח' רוזינסקי, ראשל"צ.
  - 1.4 שטח התכנית: 9.671 ד"מ.
  - 1.5 גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה שבתשריט.
  - 1.6 מסמכי התכנית:
    - 1.6.1 תקנון בן 8 דפים
    - 1.6.2 תשריט בקני"מ- 500:1
    - 1.6.3 נספח מנחה בינוי וחזיתות למגרשים מס' [1] ומס' [180/3].
    - 1.6.4 נספח תנועה וחניה בקני"מ 500:1
    - 1.6.5 טבלת איזון והקצאות.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- 1.7 בעלי הקרקע : - עיריית ראשל"צ  
- חברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ
- 1.8 יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
- 1.9 המתכנן : אינג' יערן מיכאל,  
רח' הרצל 91, ראשל"צ.  
טל' - 03-9506723,  
פקס - 03-9506724.
2. מטרות התכנית :
- 2.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- 2.2 קביעת חלוקה למגרשים.
- 2.3 קביעת שטחים להרחבת דרכים.
- 2.4 קביעת קווי בניין והוראות בניה למגרשים מס' [1] ומס' [180/3].
- 2.5 העברת זכויות מקומה לקומה במגרשים מס' [1] ומס' [180/3] ללא שינוי סה"כ זכויות הבנייה .
- 2.6 העברת שטחי שירות לחניה מעל פני הקרקע לצרכי קומת חניה למגרשים מס' [1] ומס' [180/3].
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
שטחי החלקות, שיווצרו לאחר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כפי שמופיע בתשריט התכנית, יירשמו בספרי רשם המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.
4. השימושים המותרים
- 4.1 השימושים המותרים בתכנית זו, יהיו עפ"י השימושים והתכליות המאושרים בתכנית רצ / 1 / 2 / 3 , שטחי השירות עפ"י רצ/1 / 1/1 .
- 4.2 תנאים לשימוש מסחרי באזור התעשייה יהיו כלהלן :
- 4.2.1 היתרי הבנייה לשימוש מסחרי יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי, באישור הועדה המקומית. התכנית תפרט את השימושים לתעשייה ולמסחר, אשר יותרו במבנים. התכנית תאושר רק לאחר שיובטחו כל התנאים הנאותים לקיום המסחר כתכלית המותרת, באזור תעשייה וזאת ברמה גבוהה.
- 4.2.2 היתרי בנייה יוצאו רק לאחר שיובטחו לשביעות רצונה של הועדה המקומית התנאים הסביבתיים מבחינת תשתיות, הכבישים, המדרכות, דרכי הגישה, החניה, המקלט, הגינון, השילוט, התאורה, רהוט הרחוב וזאת עפ"י המפרט, שייקבע בתכנית הבינוי.

5. הוראות בניה וזכויות למגרשים מס' [1] ומס' [180/3]
- 5.1 הוראות לעיצוב ארכיטקטוני וקווי בניין למגרש מס' [1] יהיו:
- 5.1.1 בקומת הקרקע תהיה קולונדה בקו בניין 0 בחזית החלקה, בשני הכיוונים.
- 5.1.2 קווי בניין- בקומת קרקע- 3 מ' בחזית, 4 מ'- צדדי.
- 5.1.3 קווי בניין בקומות ב', ג': חזית- 5 מ', צדדי- 4 מ'.
- 5.2 תותר הקמת קומת חניה מעל קומת הקרקע עם רמפת עליה עפ"י רצ/1/1/יא .
- 5.2.1 קווי בניין לקומת חניה יהיו: חזית- 0, צדדי- 4 מ'.
- 5.2.2 השימושים בקומה זו יותרו לחניה ושטחי שירות בלבד.
- 5.2.3 שטחי קומת חניה ייחושבו כשטחי שירות המותרים במסגרת שטחי שירות עפ"י תכנית זו.
- 5.3 זכויות בניה:
- 5.3.1 זכויות בניה למטרות עיקריות יישארו במסגרת זכויות המותרות .
- 5.3.2 חלוקת זכויות בניה למטרות עיקריות תהיה כלהלן:
- 50%- קומת קרקע;
- 20%- גלריה;
- 30%- קומה ב';
- 20%- קומה ג'.
- 5.3.3 זכויות בניה לשטחי שירות עפ"י רצ/1/1/יג בתוספת העברת שטח חניה מעל הקרקע .
- 5.3.4 שטחי שירות יכללו: מ.מ.ק; מעברים ציבוריים; חדרי מדרגות; רמפה לרכב; קומת חניה; מעלית; מחסנים הכול עפ"י רצ/1/1/יג, רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו .
- 5.4 גובה הבניין- 4 קומות- 16 מ'.
- 5.4.1 מעל מפלס 16 מ' תותר הצבת מתקנים טכניים למערכות שונות, עם מעקה ארכיטקטוני מסביב.
- 5.5 הוראות בדבר שיעור וחלוקת גינון:
- 5.5.1 סה"כ שטחי גינון במגרש מס 1 יהיו- 30%.
- 5.5.2 חלוקת שטחי הגינון: 9% בקומת קרקע וקומה א' (חניה); 16% בקומה ב'; 5% בקומה ג'.

- 5.6 הוראות לעיצוב ארכיטקטוני וקווי בניין למגרש מס' [180/3] יהיו :
- 5.6.1 בקומת הקרקע תהיה קולונדה בקו בניין 0 בחזית החלקה, בשני הכיוונים.
- 5.6.2 קווי בניין- בקומת קרקע- 3 מ' בחזית, 4 מ'- צדדי.
- 5.6.3 קווי בניין בקומות ב', ג' : חזית- 8 מ', צדדי- 4 מ'.
- 5.7 תותר הקמת קומת חניה מעל קומת הקרקע עם רמפת עליה עפ"י רצ/1/1/יא .
- 5.7.1 קווי בניין לקומת חניה יהיו : חזית- 0, צדדי- 4 מ'.
- 5.7.2 השימושים בקומה זו יותרו לחניה ושטחי שירות בלבד.
- 5.7.3 שטחי קומת חניה ייחשבו כשטחי שירות המותרים במסגרת שטחי שירות עפ"י תכנית זו וזאת בנוסף לשטחי שירות המותרים מעל פני הקרקע עפ"י תכנית רצ/1/1/יג'.
- 5.8 זכויות בניה :
- 5.8.1 זכויות בניה למטרות עיקריות יישארו במסגרת זכויות המותרות .
- 5.8.2 חישוב זכויות הבניה – עיקרי ושירות – יהיה לפי גודל מגרש של 2001 מ"ר.
- 5.8.3 חלוקת זכויות בניה למטרות עיקריות תהיה כלהלן :
- 50%- קומת קרקע ;
- 35%- קומה ב' ;
- 35%- קומה ג'.
- 5.8.4 זכויות בניה לשטחי שירות עפ"י רצ/1/1/יג בתוספת העברת שטח חניה מעל הקרקע.
- 5.8.5 שטחי שירות יכללו : מ.מ.ק ; מעברים ציבוריים ; חדרי מדרגות ; רמפה לרכב ; קומת חניה ; מעלית ; מחסנים הכול עפ"י רצ/1/1/יג, רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו .
- חלוקת שטחים אלו תהיה :
- 30% - שרות ;
- 20% - אחסנה ;
- 20% - גלריה.
- 5.9 גובה הבניין- 4 קומות- 16 מ'.
- 5.9.1 מעל מפלס 16 מ' תותר הצבת מתקנים טכניים למערכות שונות, עם מעקה ארכיטקטוני מסביב. גובה מירבי של הבניין – 20 מ'.

- 5.10 הוראות בדבר שיעור וחלוקת גינון :
- 5.10.1 סה"כ שטחי גינון במגרש מס' [180/3] יהיו - 30%.
- 5.10.2 חלוקת שטחי הגינון : 10% בקומת קרקע, 8% בקומה א' (חניה), 12% בקומה ב'.
- 5.11 הוראות בדבר תנועה וחניה
- 5.11.1 הוראות תנועה יהיו עפ"י נספח התנועה למגרש מס' [1].
- 5.11.2 דרישות חניה לבניין יסופקו במסגרת קומת חניה (מעל ק. קרקע).
- 5.12 חלוקת מגרש מס' [180/3]
- 5.12.1 תותר חלוקת המגרש לשניים, כך שגודל המגרש המינימלי יהיה 0.937 ד'. לגבי מגרש מינימלי ייקוימו תנאים, כאילו היה לפי תכנית רצ/1/3/2.
6. הוראות כלליות
- 6.1 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.
- 6.1.1 על תחום התכנית יחולו הוראות והגבלות בניה, הנובעות מהמישור האופקי של המגבליה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.
- 6.2 תנאים למתן היתר בניה
- 6.2.1 תכנית בינוי ופיתוח-
- מתן היתרי בניה בתחום התכנית יותנה בהכנתה של תכנית בינוי ופיתוח באישורו של מהנדס העיר, למעט אזור ש.צ.פ. (להלן "תכנית הבינוי").
- מסמכי תכנית הבינוי יכללו:**
- א. תכנית כללית בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית הכוללת חלוקה למגרשים, והערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את העמדת הבניינים,
- ציון מס' הקומות, שבילי כניסה, מפלסי הכניסה הקובעת, סימון שטחי ירק וגינון, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים, גדרות, נטיעות והשקיה, ציון מפלסים בפיתוח, פרטים ופרטי גמר עקרוניים, חזיתות רשאיות לרחובות, מיסעה ורוחב מדרכה וכן כל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.

ב. חתכים עקרוניים בשטח התכנית.

ג. תכנית תיאום מערכות התשתיות.

ד. מיקום תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת החשמל.

ה. תכנית תנועה וחניה, ערוכה ע"י יועץ תנועה מוסמך.

### 6.2.2 פינוי והריסה

תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי והריסת המבנים הקיימים על המגרש.

### 6.3 היתרי בניה

בקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את הבניינים ואת יתר השטח הבלתי מובנה במגרשים.

בקשה להיתר תידון ותאושר עפ"י:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום הבניין.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי הגיבון.

ג. חומרי גמר: יהיו מחומרים עמידים. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

ד. פיתוח: גיבון ונטיעות בתחומי המגרש באישור אדריכל העיר. שטחי הגיבון יהיו בהתאם לתכנית מתאר רצ / 1 / 1 / יד', אלא אם שונו בתכנית זו.

ה. איכות הסביבה- מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

**ניקוז**- פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

**שפכים**- בכמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום הבניין. **פסולת מוצקה**- כמויות מרביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום הבניין.

**איכות אויר**- שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר.

**אחסון**- קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

#### 6.4 חניה

1. מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה על פי תקנות להתקנת מקומות החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
2. מקומות החניה במגרש הפרטי והציבורי יהיו בתחומי המגרש.
3. פריקה וטעינה וחניה תפעולית יהיו על פני הקרקע בתחום המגרש.

#### 7. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 8. הוצאות תכנון:

הוצאות התכנון, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה כולל מדידות, יחולו על בעלי הקרקע וייגבו ע"י הועדה המקומית, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה- 1965.

#### 9. הפקעות

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית ראש"צ בספרי המקרקעין כחוק.

#### 10. יחס לתכניות תקפות

הוראות תכניות רצ / 1 / 2 / 3 ; רצ / 1 / 2 / 2 / 10 ; רצ / 1 / 1 / 1 יגי חלות על תכנית זו, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.  
במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

#### 11. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

הועדה המקומית ראשלייז

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ תאריך

המתכנן:

אינג' יערון מיכאל  
מ.ר. 23439

\_\_\_\_\_ אינג' יערון מיכאל

\_\_\_\_\_ תאריך 4.11.09