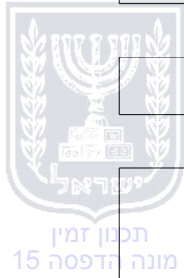


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0514612

מתחם דגניה - רצ/מק/1/8/52/1



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מתחם מגורים סביב רחוב דגניה ובחזית לרחוב צבי פרנק בו בנויים בנייני מגורים ישנים. התכנית מבקשת לשפר תכנית מתחם להתחדשות עירונית, ע"י הוספת שטחי בניה למגורים מכוח סעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה וזאת ללא שינוי במספר יחיד והוספת שימושים למסחר ותעסוקה מכוח סעיף 62א (א) סעיף קטן 11 לחוק התכנון והבניה.

בחזית הפונה לרחוב צבי פרנק התכנית תאפשר בנית מסד בן 4 קומות שיכלול מסחר ותעסוקה ומעליו 2 מגדלי מגורים בני 23 קומות, קומת גג וקומה טכנית כ"א.

התכנית מחלקת את השצ"פ הצפוני, על מנת לאפשר רצף לקומת מסד מסחרית על רחוב צבי פרנק ולאפשר מעבר הולכי רגל לכיוון מתחם המגורים על רחוב דגניה ודרומה.

התכנית מרחיבה את הדרך בפינת הרחובות צבי פרנק והגדוד העברי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם דגניה - רצ/מק/1/52/8/1

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0514612

מספר התכנית

9.920 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 11

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182241
קואורדינאטה Y	653093

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	דגניה	14	
ראשון לציון	דגניה	9	
ראשון לציון	דגניה	16	
ראשון לציון	דגניה	18	
ראשון לציון	דגניה	4	
ראשון לציון	דגניה	11	
ראשון לציון	דגניה	2	
ראשון לציון	דגניה	12	
ראשון לציון	דגניה	10	
ראשון לציון	דגניה	6	
ראשון לציון	דגניה	8	
ראשון לציון	הגדוד העברי	74	
ראשון לציון	הגדוד העברי	70	
ראשון לציון	הגדוד העברי	72	
ראשון לציון	הגדוד העברי	76	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	753, 757, 762, 767, 769-773, 775-777	548, 555-557, 751, 763-766, 778

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

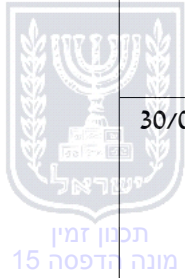
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 1	שינוי	הוראות תכנית רצ/1/1 המאושרת על תיקוניה, ככל שהן חלות לתחום תכנית זו, בין במישרין ובין מכח הפניה של תכניות מאושרות בטלות	1646		30/07/1970
רצ / 1 / 8 / 52	שינוי		6377	2574	15/02/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאה רובננקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	15/02/2018	רביב קונפורטי	17/04/2018		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	20/03/2018	לאה רובננקו	02/04/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		19/03/2018	אבירם אגאי	02/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		23/05/2017	ברנרד גטניו	01/03/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130206		alizash@rassco.co.il

1.8.2 יזם

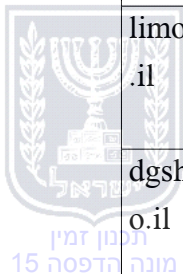
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130206		alizash@rassco.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5456175	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547777		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		limor@lru.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	berni@datamap.com
	שמאי	רביב קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020		Koni@krs-realestate.com
אדריכל נוף	אדריכל	דניאל שחר	23680		הרצליה	הקרן הקימת	14	09-9742030		danshach@zahav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו מגדילה את זכויות הבניה מכוח סעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה ומוסיפה שימושים למסחר ומשרדים מכוח סעיף 62א (א) סעיף קטן 11 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.

ב. הגדרה של יעודי הקרקע למגורים ע"פ מבא"ת.

ג. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים, התכנית כוללת לוח הקצאות.

ד. הרחבת הדרך בפינת רחוב צבי פרנק ע"מ לאפשר שיפור בהסדרי התנועה ברחוב ע"ח מגורים.

ה. קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי ושימושי הקרקע:

הוספת שימושים למסחר ותעסוקה בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה בתאי שטח 101 ו-106 לפי תכנית רצ/1/8/52 מכוח סעיף 62א (א) סעיף קטן 11 לחוק התכנון והבניה.

ו. שינויים גיאומטריים בתאי שטח 102 ו-106, לפי תכנית רצ/1/8/52, ללא שינוי בזכויות ו/או בסה"כ שטח הייעוד וזאת ע"מ לאפשר רצף מבני על חזית צבי פרנק וגישה להולכי רגל ברחוב דגניה.

ז. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה.

ח. הקטנת קווי בנין בתאי השטח 107, 108 ו-109 מ-4 מ' ל-3 מ' במזרח ומ-7 מ' ל-6 מ' בצפון/דרום.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402
מבנים ומוסדות ציבור	105
מגורים ד'	107 - 109
מגורים מסחר ותעסוקה	101, 106
שטח ציבורי פתוח	102 - 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101, 106
מבנה להריסה	דרך מאושרת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	109 - 107
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	106, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	103, 102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,023.5	10.30
דרך קיימת	1,400	14.09
מבני ציבור	460	4.63
מגורים מיוחד	5,383	54.17
שטח ציבורי פתוח	1,670.5	16.81
סה"כ	9,937	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,427.05	24.34
דרך מוצעת	41.07	0.41
מבנים ומוסדות ציבור	464.55	4.66
מגורים ד'	2,670.24	26.78
מגורים מסחר ותעסוקה	2,688.17	26.96
שטח ציבורי פתוח	1,680.69	16.85
סה"כ	9,971.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים.
- ב. מסחר, מרפאות ומשרדים שאינם מהווים מטרד למגורים, באישור היחידה הסביבתית.
- ג. שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכד'.
- ד. מחסנים פרטיים לדיירים.
- ה. חניה תת-קרקעית.
- ו. מתקנים טכניים.

4.1.2**הוראות****א בינוי ו/או פיתוח**

תותר הקמת מבנה מגורים הכולל 23 קומות מגורים, קומת חדרי על הגג או קומה חלקית ובנוסף קומה טכנית על הגג מעל מסד הכולל קומת מסחר ו-3 קומות משרדים. קומות המשרדים ימוקמו מעל קומת המסחר שתהיה במפלס רחוב צבי פרנק. הכניסה ללובי המגורים תהיה נפרדת מהכניסה לאזורי המסחר והמשרדים. תותר בניית מחסנים בקומות החניון, בקומת קרקע ובקומות המגורים. בכל מקרה הכניסה למחסן תהיה נפרדת, שלא מתוך יחידות הדיר, גודל המחסנים עד 6 מ"ר ליחיד. תותר העברת שטחים משטח עיקרי לשטח שרות. תותר העברת שטחים בין מגרשים 101 ו-106 בשטח שלא יעלה על 5% ממסחר ומשרדים למגורים.

ב**ניהול מי נגר**

יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש כשטח לחלחול, בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית זו.

4.2**מגורים ד'****4.2.1****שימושים**

- א. מגורים.
- ב. שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכד'.
- ג. מחסנים פרטיים לדיירים.
- ד. חנייה תת קרקעית.
- ה. מתקנים טכניים.

4.2.2**הוראות****א בינוי ו/או פיתוח**

תותר הקמת מבנה מגורים בתחום המגרש הכולל 9 קומות מגורים וקומת חדרי על הגג או קומה חלקית מעל קומת קרקע בגובה 4 מ'. על הגג יותר לבנות מתקנים טכניים בגובה של 2 קומות. תותר בניית מחסנים בקומות החניון, בקומת קרקע ובקומות המגורים. בכל מקרה הכניסה למחסן תהיה נפרדת, שלא מתוך יחידות הדיר, גודל המחסנים עד 6 מ"ר ליחיד. במקרה של דירות גן לא יותרו גינות פרטיות לכיוון החזית הפונה לרחוב.

ב**ניהול מי נגר**

יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש כשטח לחלחול, בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית זו.

4.2	מגורים ד'	
4.3	שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	א. גינון ונטיעות. ב. שבילים למעבר רכב שרות וחירום וגישה לחניונים תת קרקעיים (כולל חניות רכב חירום). ג. פרגולות, מצללות וריהוט גן. ד. מתקנים טכניים (כגון: חדר טרפו, חדרים טכניים ומתקני אוורור לחניונים). ה. חניה תת-קרקעית.
4.3.2	הוראות	
א	ניהול מי נגר	יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש כשטח לחלחול, בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית זו.
4.4	דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים	א. דרכים, מדרכות, שבילים ומתקנים טכניים לאוורור החניונים. ב. באישור מהנדס העיר תותר הקמת עד 3 קומות מרתף שימשו חניון באזור הצמוד לתאי שטח 101 ו-106.
4.4.2	הוראות	
א	הנחיות מיוחדות	תתאפשר חניה מתחת לדרכים ולשצ"פ בהתאם לנספח התנועה.
4.5	דרך מוצעת	
4.5.1	שימושים	א. דרכים, מדרכות, שבילים ומתקנים טכניים לאוורור החניונים.
4.5.2	הוראות	
א	הנחיות מיוחדות	תתאפשר חניה מתחת לדרכים ולשצ"פ בהתאם לנספח התנועה.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	שימושים	שימוש ציבורי לצרכי חינוך, תרבות, רווחה ודת, לפי צורכי השכונה ולפי החלטת הרשות המקומית.
4.6.2	הוראות	
א	הנחיות מיוחדות	ניתן לבנות מבנים רב תכליתיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותעסוקה	101	1390	11050 (1)	3315 (2)	19890	85	61	29 (3)	3	0	3	0	5
מגורים מסחר ותעסוקה	106	1288	11050 (1)	3315 (2)	19890	85	66	29 (3)	3	0	0	0	5
מגורים ד'	107	889	2800	1092	5712	28	32	11 (4)	3	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים ד'	108	892	2800	1092	5712	28	31	11 (4)	3	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים ד'	109	878	2800	1092	5712	28	32	11 (4)	3	(5)	(5)	(5)	(5)
שטח ציבורי פתוח	102	1172			3516				3				
שטח ציבורי פתוח	103	418			1254				3				
דרך מאושרת	401	2415			450				3				
מבנים ומוסדות ציבור	105	464	742	371				4					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 2125 מ"ר למסחר ותעסוקה ו- 8925 מ"ר למגורים.

(2) מתוכם 637.5 מ"ר למסחר ותעסוקה ו- 2677.5 מ"ר למגורים.

(3) ק. קרקע כפולה מסחרית

3 קומות משרדים

23 קומות מגורים

קומת חדרים על הגג/קומה חלקית

גג טכני.

(4) ק. קרקע, 9 קומות מגורים, קומת חדרים על הגג/קומה חלקית וגג טכני.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	יותר עד 3 קומות מרתפי חניה תת-קרקעיים בתחום המגרשים. תתאפשר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח. תותר חניה מתחת לדרכים קיימות כמסומן בנספח התחבורה. מתחת לשטח הציבורי הפתוח יוקצו מקומות חניה לטובת המסחר והתעסוקה ולא תותר חסימתם ו/או הקצאתם ליחידות הדיור המתוכננות במתחם. כל החניות תהיינה תת-קרקעיות. תקן חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מספר החניות יהיה לפי תקן 1.5:1, וע"פ נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו. גג החניון יתחבר למפלס רח' צבי פרנק בתחום שצ"פ 102. תתאפשר גישה להולכי רגל ולמוגבלים בין רח' צבי פרנק לשצ"פ 102 ולמגרש 106, כמו כן יש לאפשר ערוגות לנטיעה על גבי גג החניון ע"פ נספח הבינוי ופיתוח המצורף.
6.2	חשמל	חדרי טרנספורמטור ישולבו בתחום המגרשים, במבנים או בחניונים, באישור כל הגורמים המוסמכים, ותוך אבטחת גישה חופשית לחברת החשמל. הקמת תחנת שנאים תהיה בהתאם להנחיית המשרד לאיכות הסביבה וחברת חשמל.
6.3	הוראות פיתוח	א. אשפה : מתקני אצירת אשפה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה. ב. גינון במגרשי מגורים : 1. לפחות 30% משטח כלל המגרשים יותר מגוון על גג החניון ללא בניה מעל או סלילה כלשהי. לפחות 50% מהשטח הנ"ל יהיה על פני הקרקע. 2. רחבות כיבוי האש במגרשים תהינה מרוצפות באבנים משתלבות. ג. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו ע"י ועל חשבון בעלי ההיתר.
6.4	ניהול מי נגר	מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית הנגר, כגון : חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', בהתאם לתמ"א 34/ב/4. משטחי ההשהיה יהיו מחופים ויינטעו בשיחים ובעצים. חזית השטח הציבורי הפתוח לרחוב דגניה תישמר כשטח חלחול של כ-15% משטח השטח הציבורי הפתוח, ותשמש לנטיעת עצים, מדשאה וצמחי כיסוי נמוכים. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. דרכים וחניות/מגרשי חניה : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן חומרים נקבוביים וחדירים. בקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 34/ב/4 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילי בתחום התכנית.
6.5	פסולת בניין	הריסת מבנים, פינוי הפסולת והובלתה לאתר הפסולת ע"י ועל חשבון היזם. פסולת בניה ועפר ישונעו לאתר פסולת מוצקה המאושר ע"י עיריית ראשלי"צ על חשבון בעל ההיתר. פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי.

6.5

פסולת בניין

הריסת מבנים, פינוי הפסולת והובלתה לאתר הפסולת ע"י ועל חשבון היזם. פסולת בניה ועפר ישונעו לאתר מיחזור חומרי בנין המאושר ע"י עיריית ראש"צ על חשבון בעל ההיתר. פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

א. למבנים במגרשים 101 ו-106 ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מסמך חלוקה ומתחמי פינוי אשר נערך ע"י שמאי ומצורף לתכנית זו.
ג. תנאי למתן היתרי בניה בכל מגרש הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, לרבות פינוי השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור ודרכים והבטחת ביצועם בפועל.

6.7

תשתיות

א. העתקת תשתיות קיימות או ביטולן תבוצע ע"י ועל חשבון בעלי ההיתר.
ב. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים בגבול המגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.
ג. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתיאום ובהסכמת הרשויות המוסמכות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

6.8

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

6.10

כתב שיפוי

על היזם להמציא לעירייה ולוועדה כתב שיפוי במקרים של תביעות לפי סעיף 197 בגין תכנית זו.

6.11

הריסות ופינויים

א. מבנים המיועדים לפינוי ייהרסו ע"י בעלי ההיתר ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתרי בניה על השטחים המפונים.
ב. חלוקת המתחמים והקשר בין מבנים לפינוי להיתרים חדשים תקבע ע"י שמאי כך שיהיה עודף כלכלי בין כל הפינויים במתחם להיתר המיועד הקשור בו.

6.12

הנחיות מיוחדות

א. למבנים במגרשים 101 ו-106 ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטח גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ותנאי למתן טופס 4 תחילת פעולתו בפועל של המתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.

הנחיות מיוחדות**6.12**

ב. בעל ההיתר להקמת כל בנין יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף קטן א' לשנה אחת לפחות ויחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

ג. בעל ההיתר יחתום כתנאי למתן טופס 4 כי יחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה לחתום על הרשאה לעיריית ראשון לציון כי במקרה שהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזק בעצמה את הבית ולגבות את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי כביש הגישה לרח' הגדוד העברי	לא יינתן היתר בניה ליותר מ- 63 יחידות דיור עד לפינוי כביש הגישה לרח' הגדוד העברי.
2	הסדרת רחוב הגדוד העברי	היתר בניה ל- 70 יחידות הדיור האחרונות במתחם מותנה בהסדרת רח' הגדוד העברי, כולל החניות הציבוריות ע"פ תכנית באישור משרד התחבורה.
3	אישור אכלוס למגרש 101 ו/או 106	תנאי למתן אישור אכלוס למגרש 101 ו/או 106 (האחרון מביניהם) יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית, לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות תכנית הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לענין זה "התחלת ביצוע" (בכל מגרש ומגרש) משמעו הוצאת היתר לבנין במגרש, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש, ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת המרתף.

התכנית והתיאומים הנדרשים בסעיף 7.1, שלבי ביצוע, יערכו ע"י היזם/קבלן ועל חשבונו.