

3863
2040 3118

11/4/91 - 11/11/91
11.4.91 - 31/11

מנהל המרכז
יחידת לוגיסטיקה הנדסית
בניין 700
מספר 11/11/91

מחלקת המרכז
האשון לעיון

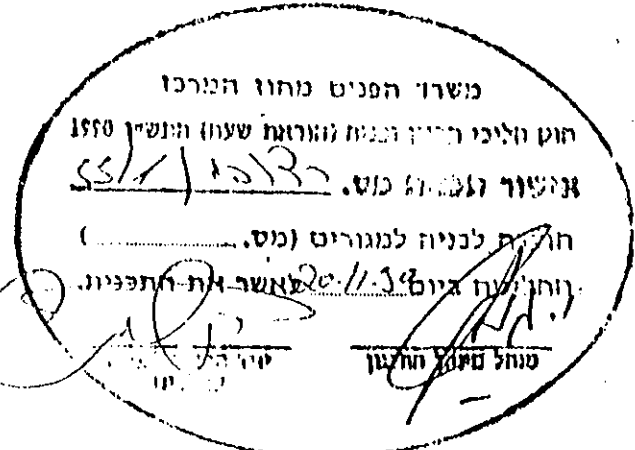
חוק הליכי התכנון (נוהלים שונים) ותש"ן 1990
תכנית בניה למגורים

תכנית שנייה למגורים ומגורים דצ/בא/55/1

מערב ראשון לעיון - שכונה "ב"

שראש בדיקה אודיטל ומתכנן ערים
אשכנזי ושות' אדריכלי ומתכנני ערים

חוק הליכי התכנון (נוהלים שונים) ותש"ן 1990
מספר 11/11/91
מספר 18-07-1998
נתקבל



אין לנו התנגדות עלונית לתכנית, בתנאי שיהיו מתקיימות
רשימת התכנון המוסמכות.
הוחלטנו וזיתנו לבר כי תכנון בלבד, אין זה כדי להקנות כל זכות
התכנית או לכל היתר ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נעשה חוק
ונהחם עמנו וכל היתר אחר בשטח התכנית כל עוד לא נעשה חוק
התכנית כל עוד לא נעשה חוק. בהתאם לפרק 10 של החוק
חובה ועפ"י כל דין.
למען חסר טקס לוחמת היתר, אין צורך בהחלטת
בגין השטח הכלול בתכנית, אין צורך בהחלטת הוועדה המקומית
בקיטום הסכס נאמור וזמן ועל פי כל דין חייב על כל חלקו שיהיה
מי שרכש מאתנו על מי זכויות כלשהן בשטח, הנה על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכת הסכס נאמור ועפ"י כל דין וזכות
ינתנת אך ורק במקודם מכת התכנית.

16 דצמבר 1990

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

8/11/91

נאריך

מרחב תכנון מחוזי : מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי : ראשון לציון
 שינוי למתאר : דצ/במ/1/55 - חוק הליכי התכנון (הודאת שעה) התש"ן 1990 - תכנית בניה לאגודים.

שטח התכנית : מערב ראשון לציון - שכונה ב'
 ג ר ש : 3946

ח ל ק ה : חלק מחלקה 107

שטח התכנית : 366.337 דונם

גבול התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

ה י ז מ י ט : עיריית ראשון לציון

מינהל מקרקעי ישראל

ה מ ת כ נ נ י ט : ישראל ברלב אדריכל ומתכנן ערים
 אלכס כהן אדריכל ומתכנן ערים
 כתובות : רח' הטייפן 70, רמת-השרון
 טלפון : 03-5400175

אין לצו התגרות עליונית לתכנית, הונחי שו ותויה מוגזמת עמ
רשימת זמכמן ומסמכות.
 חתימתו חיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוז
 חתכנית או לכל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
 ונחתק ענין מסכס בתנאים כגינו ואין חתימתנו זו בזה במקום
 הסכמה כל בעל זכויות הנדון ו/או לאישנות מוסמכת, למי כל
 חוזה ועסקי כל דבר ו/או זכויות הנדון ו/או לאישנות מוסמכת, למי כל
 למען חסר ספק מצהיר בענין זה שישנו או יישנה אף ידינו הסכם
 בגין השטח הנכיל בתכנית, והתחייבנו על התכנית להכרה זו הודאה
 בקיום הסכם נאמרי ו/או זכויות על זכויות לבטלו בגלל הסרתו עיי
 מי שרכש מאתנו על פיר זכויות כלשהן, בשטח, וא/ו על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכח הסכם נאמרי ועליו כל דין, שכן חתימתנו
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

תאריך: 8/1/91

16 באוקטובר : ת א ד י ר

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מסי רצ/במ/1/55 מערב ראשון לציון שכונה ב.
2. גבולות התכנית : הקו החול בתשריט מהווה את גבולות התכנית.
3. מטמכי התכנית : א. 14 דפי הודאות התכנית (תקנון)
ב. תשריט נק.מ. 1:1250
ג. נטפח בינורי מנחה בק.מ. 1:1250
ד. נטפח תנועה ק.מ. 1:1250
4. שלמות התכנית : כל מטמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה
5. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההודאות הכלולות בתכנית מתאר מקומית כראש"צ מסי רצ/2000 (שבהפקדה) (להלן "תכנית המתאר"), כדבות השינויים שאושרו בה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הודאות תכנית המתאר והודאות תכנית זו, תהיינה ההודאות תכנית זו קובעות.
6. ציונים בתשריט : כל הציונים והסימנים המופיעים בתשריט המצורף ערוכים על פי תקנון בנין ערים, מחוז המרכז, תשי"ח 1958.
7. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לבינורי ופיתוח שכונת מגורים שנתכננה ב-1,750 יחיד וככל השרותים הציבוריים והתשתיות הדרושים וכן לקבוע :
7.1 שטח לאיזור מגורים מיוחד
7.2 שטח לאיזור מסחר ומשרדים
7.3 שטחים למיבני ציבור וחינוך
7.4 שטחים ציבוריים פתוחים
7.5 זדכים ציבוריים
7.6 חניה פרטית, ציבורית
7.7 שטחים פרטיים עם זכות מעבר לציבור
7.8 שטחים למגורש פרטי מיוחד ולמגורש ציבורי מיוחד.
7.9 תכנית בינורי מנחה והודאות בינורי

התכנית תהיה חייבת לתכנית בתנאי שיהיו נעשה מונטאז' מכל
 תוכנית המוסמכות
 הן המוסמכות והן המונטאז' תהיינה חייבות להקנות כל זכות ליתר
 וכל בעל קנין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נעשה השטח
 ובעמנו הסכם מחאים בגיט התכנית או בזה במקום
 וכל בעל זכות בשטח הנדון ו/או נגד ושות' המונטאז' לשי כל
 ועסי כל דין.
 הסר סטק מוצהר כזה כי אם נעשה זה ייעשה על הינו זכות
 נשטח הכלול בתכנית, אין בווייתו של הווייתו כל זכות ו/או
 ז הסכם כאמור ו/או וינור על הווייתו ליתר חבלל ו/או עיי
 רבש מאתנו על פיר זכויות כללית קשות ו/או על כל זכות
 ו העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועסי כל דין, שכן ותימנו
 ז אך ורק מנקודת לבט, תכנונית

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז
 8/1/91

- 7.10 הוראות לתשתיות (אספקת מים, ביוב, ניקוז כבישים, חשמל, תקשורת וכ"ל).
- 7.11 הוראות לפיתוח ונוף
- 7.12 אזורי תכנון
- 7.13 הוראות לאבטחת דמת פיתוח ואחזקה נאותה של השטחים הפרטיים.

- 8. איזור מגורים מיוחד : השטח הצבוע בצבע צהוב ומותחם חום הוא שטח מגורים מיוחד. בשטח זה תותר בניית בתי קומות למגורים. שטח זה מחולק למגורים. בכל מגרש תיבנה קבוצת בנייני מגורים שתכונה להלן "רחבה".
 - 8.1 הרחבה היא היחידה המינימלית לבניוי הפיתוח.
 - 8.2 תותר ברחבה בניית דירות צמודות קרקע אליהן תותר הצמדה של חלק מהמגרש המשותף כאינה פרטית.
 - 8.3 לפחות 16% מכמות הדירות ברחבה תהיינה דירות של עד 3 חדרים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
 - 8.4 תותר ברחבה הקמת נדיכת שחיה פרטית.
 - 8.5 בניוי הרחבה וגובה הבניינים יהיה לפי תכנית בניוי מנחה, חתכים וקרונוגרם, תכנית בניוי לביצוע והוראות הבניה, (ראה להלן).
 - 8.6 תותר בניית מקלטים, חודי מכונות, חודי מרנספורמציה, חודי אשפה, חניות, מוטנים צמודים לדירות בקומות עמודים ובקומות מסד ומרתף.
 - 8.7 ברחבות אטומות על ידי קו בצבן תידר תיבנה קולנוזה (מעבר עמודים מקומה) כחזית הרחוב.
 - 8.8 בקומות עמודים יותר השימוש בפנתונים, בתנאי שבצמוד לשטח הפשוטו קיימת חצר באורך של 100 מ"ר לפחות.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון ומוסמכות. החימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא דוקא השטח ונתנם עמנו זככם מהיום בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות ויש להודות ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל רצון ועסי כל דין. למען הסר ספק ויצוה בזה כנסת או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, וזין כנ"ל תהיה חתימתנו הכרח או הודאת בקצם הסכם טמור ו/או ויתור על דרישה לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש סאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, וא/ו על כל זכות אחרת והסמדה לנו מכה הסכם כאמור ועסי כל דין, שכן חתימתנו נחתמת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

8/11/91

8.9 בכל וחובה יוקצה שטח פתוח משותף רציף לשימוש כגן פרטי של הדחבה, בגודל של לא פחות מ-15% משטח המגדש של הדחבה. שטח זה יפתח ויגונן על ידי היזם הברנה ועל חשבוננו, על פי תכנית פיתוח שהיא חלק מהיתר הבניה, וזק על ידו 3 שנים מיום קבלת תעודת הגמר.

8.10 שטח זה אינו כולל חניה. תותר בניה פרטית פתוחות בחצרות ובמדרגות בתנאי שיבנו לפי עיצוב מנחה אחיד כחלק מן הבקשה להיתר הבניה.

פרטיות אלו לא יחשבו בזכרונות הבניה ובתנאי שיהיו פתוחות ולא מקורות (למעט צמחיה).

8.11 תותר הקמת גדרות הפרדה בין החצרות הפרטיות לפי עיצוב מנחה אחיד כחלק מן הבקשה להיתר בניה ותכנית הפיתוח.

8.12 קרוי בנין יהיו כמתואר בתשריט ובתכנית הבינוי המנחה.

8.13 כל רחבה תכלול חניה פרטית בתחום המגדש. החניה תהיה בשטח המשותף בקומת המרזים/מסד, או מנתח לשטח הפתוח המשותף, לפי נטפח הבינוי המנחה וחתכים מקורו יים. (ראה הוראות חניה להלן).

כל 4 דחבות מהוות איזור תכנון (מס' 6-1).

תנאי מאת היתר הבניה לדחבה יהיה הכנת תכנית בינוי טביצונ לאיזור

תכנון (מאמר להלן) בק.מ. 1:500

8.14 **התנאים לקניית לחכנית בתנאי שוו תהיה מתואמת עם**
 והתנאים המוסמכות.
 חנייה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס
 ויבניות או לכל בעל ענין אזור בשטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח
 ונחוחם עמנו הסכם מחוזים הבינו והיו חנויותיו והדאה במקום
 הסכמה כל בעל זכות בשטח **הסל מלך** או כל ושלח נוספת לסיכל
 חוזה ועמי כל דין.
 למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם לישא או ייעשה על היזם והיזם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין חנויותיו של היזם יעשו כדן יזם
 בקיום הסכם כאמור ו/או ויותר על זכותו להסל' בגלל הפיתוח
 מי שרכש נשאתו על פיו זכויות כלשונן הישות, ואז על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמי כל דין, שכן חנויותיו
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

תאריך 8/1/91

9. איזור מגורים מיוחד-מרכז : השטח הצבוע בצבע צהוב מותחם חום וקוים אלכטוניים בחום, הוא שטח איזור מגורים מיוחד-מרכז, שהוא חלק מבניני המרכז השכונתי. בשטח זה תותר בניית בית קומות למגורים.

9.1 איזור זה כפול באיזור תכנון 7 הכולל את כל בניני המרכז השכונתי ויבוצע לפי תכנית בינוי לפיצוע בק.מ. 1:500 של כל המרכז השכונתי.

9.2 מטפח הקומות יהיה לפי תכנית הבינוי המנחה.
 9.3 תותר בניית קומת קרקע כפופה בה יותר השימוש למשרדים, בנקים, משרדים ציבוריים, מרפאות, גלדיות אמנות. (לא יותר שימוש לתנויות).

9.4 קו בנין כדחוב הוא 0 מ'.

9.5 בחזית הדחוב תיבנה קולונדה (מעבר עמודים מקורה) ברוחב 4 מ' עם זכות מעבר לציבור.

9.6 חניה תיבנה לכל דירה ובנוסף חניה לשטח לשימוש אחד לפי תקן החניה 4513.

10. איזור מסחרי ומשרדים : השטח הצבוע בצבע אפור מותחם טגול הוא שטח מסחרי.

10.1 בשטח זה תותר בניית בנינים חד-קומתיים בהם יותר השימוש למסחר לכל סוגיו. גובה הקומה נמו יהיה 5.5 מטר.

10.2 השטח מחולק למגדשים המהווים חלק מהמרכז השכונתי הכלול באיזור תכנון 7. בינוי המגדשים יבוצע לפי תכנית בינוי מנחה, הוראות בינוי ועיצוב ותכניות בינוי לפיצוע בק.מ. 1:500 של כל איזור התכנון.

תותר בניית חניה בשטח המגדש הנותר מאחורי

וכן חניה תת-קרקעית בקומת מעד או מרתף לפי תקן חניה (כאמור בהלכו).

חניה תהיה מותרת אפילו בתחנות המגורים ע"י הפועל אבהים וגם בנייה ע"י יום השטח המסחרי, בעיצוב לפי תכנית הבינוי לפיצוע.

קו בנין כדחוב הוא 0 מ'.

לא התנגדות עקרונית לחכמת, בתנאי שוו תוציא מתואמת עם

10.3. עמנו הסכם מתאים בגינתו ו/או חניונו ו/או כח במקום ו/או כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל ועמי כל דין.

10.4. ו/או ספק מצוהר בה כי אם נעשה זה יעשה על ידיו הסכם השטח הכלול בחכמת, זין בחתימתו ו/או חכמתו או ו/או ו/או כח במקום ו/או חניונו ו/או כח במקום ו/או כל בעל זכות בשטח, ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל ועמי כל דין.

מינהל סקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

8/1/91

10.5. בחינת קידום תיכונה קולנועית למעלה ממאות
מקומות וזאת של 4 אלף עם צוות מעלה
לצוות.

11. שנתו לצוות איננו יחיד : השנת הצוות וזאת עומדת וזאת וזאת
שנתו לצוות איננו יחיד.

11.1. בשנת זה תומר בנית וביניהם לצוות איננו
והיננו ופועלנו באמצעות ונכונים ונכונים
היננו.

12. דרך : השנת הצוות בצמת אלוהים וזאת שנתו לדרך חדשה.
המדינת החדשה מוצאת על ידי תכנית הבינוני
האנחנו וזאת נטונו והמדינת.

13. מעלה מיני או חת-קדקתי : תודע ונית מעלה לזה לכי דגל מיני או
חת-קדקתי על אמת לקיים קשר וביחודתי
בין השנייה לבין השנייה והמדינת,
האם "ד" או הפארק מצוות.

14. קשר למ.ד. : בנית המעלה לזה לכי דגל בין השכונה
בין האם.ד. והמצאת לצוות ונית
האם.ד.

15. שנתו פועלנו עם צוות מעלה לצוות : השנת הצוות בצמת היננו עם
פועלנו אלוהים וזאת שנתו
פועלנו עם צוות מעלה לצוות.

השנת הצוות בצמת היננו עם
פועלנו אלוהים וזאת שנתו
פועלנו עם צוות מעלה לצוות.

16. שטח למגדש מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע דקט לבן עם פסים אלכטורניים בצבע חום הוא שטח למגדש מיוחד. הבניה במגדש זה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ולפני הוראות ותכנית זו.

יעוד הבנין יקבע: בית-אבות; מלון דיירות; משוואות.

17. מגדש ציבורי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע דקט חום עם פסים אלכטורניים בצבע חום הוא שטח למגדש ציבורי מיוחד. הבניה במגדש זה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ולפני הוראות ותכנית זו.

יעוד הבנין יקבע בעתיד ע"י עיריית ראשלי"צ.

18. חנייה: החניה תהיה בתחום המגדשים והרחבות בהתאם לתקן של עיריית ראשון לציון, לפי שיקבע מעת לעת.

18. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ומותרות עליו כל התכליות בהתאם לתכנית מותאם ראשלי"צ.

- 18.1 פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע על פי תכנית בינוי לביצוע של איזור תכנון.
- 18.2 יותר ביצוע חלק מהשטח הציבורי הכלול באיזור תכנון, לפי שלבי הביצוע.
- 18.3 בשטח הציבורי הפתוח לא תותר בניה פרט לשטחים בשורה של המרכז השכונתי, בהן תותר הקמת פרגולות, אהלים, מבנים קלים זמניים לבידוד ונופש לצורך אירועים, ירידים וחגיגות.

18.4 בשטח הציבורי הפתוח תותר בנית דרכים, רשויות תכנון המוסמכות. אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית בתנאי שזו תהיה מתאמת עם חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לחום חכנית או לספקל ענין זמור בשטח החכנית כל עוד לא רשמה השטח וכוחם ע"פ מוסמך או מוסמך או בראש במקום הסמכה כל לפי שטח הנדרש והתאמת המוסמכות, יסרי כל חוות ועמיי כל המוסמך הנדרש או עשה או סמכה על ידיו הסכם למען הסר ססין מוצהר וזוהי תנאי או עשה או סמכה על ידיו הסכם כגון אשטח הכלול בחכנית אין התחייבותי על חכנית זו בהתאם בקיום הסכם כאמור ו/או אחר על זכותנו לבחור בגלל חסימת עיי מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח זמנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמיי כל זמן שכן התחמתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנונית.

19. תוכנית הארץ

19.1 תוכנית הארץ של השטח שבין ימין דות והימין ב

השטח באחוז	שטח במ"ר		שטח מגדש אינ'מאכ'י	סה"כ מס' יחידות	מס' המגדשים	מספרי המגדשים	איזור מכנון	סוג הבניה/יעוד המגדש	איזור
	המגדש	סה"כ							
44.7%		163,713	שטח הרחבה כונה	1678	24	11-14; 21-24; 31-34; 41-44; 51-54; 61-64;	1 - 6	בניה נרחבת 3 קומות	א י ז ד
1.9%		7,251	2,000	72	3	202; 204; 206	7	מגורים נמוכי השכונת' 4 קומות	א י ז ד
1.3%		4,669		-	2	201; 205	7	מסחרי ומשרדים	א י ז ד
0.6%	0.6%	177,826	2,193	-	1	203	7	יעוד עתידי - משרדים, מסחרי, מגורים, מרפאות	א י ז ד
			45,986	-	2	301; 302; 303	7	בתי ספר, מתני"ס, גני חובה, מועדון תנועת'	א י ז ד
			3,916	-	2	305; 307	שונים	גני יכדים	א י ז ד
			2,030	-	2	306; 308	שונים	מטונות יום	א י ז ד
			1,500	-	2	309; 310	7	בתי כנסת	א י ז ד
4.9%		54,628	1,196	-	1	207	7	ציבורי מיוחד - אוסדות	א י ז ד
			12,961	-	7	401-403; 413-415; 481; 432	7	מרכז השכונת'	א י ז ד
11.9%		43,675	30,714	-	22	404-412; 416-430	שונים	באיזורי המגורים	א י ז ד
			90,208					מסוככות	א י ז ד
								שכונתיות	א י ז ד
								עידונו הקפיוח	א י ז ד
24.6%									א י ז ד
100%			366,337						א י ז ד

משרד תכנון ופיקוח ירושלים
תחום המרכז

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנחה שיש להגיש את התוכנית כולה כפי שהיא, וכל זכות לירושם תהיה נתונה לזכות התוכנית כולה. אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית כפי שהיא, וכל זכות לירושם תהיה נתונה לזכות התוכנית כולה. אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית כפי שהיא, וכל זכות לירושם תהיה נתונה לזכות התוכנית כולה.

19.2 זכויות הבניה בשטחים לבנייני ציבור 100%.

19.3 יעודים שטחים וזכויות בניה בשטח פרטי

הערות: 1. השטחים במחיצה ארבעים בקירוב.

2. מט. הקומות על פי נטפון בנרי מנתה.

3. שטח דירה ממוצע 125 מ"ר.

יעוד	מזור תכנון	מט. מגדש רחבה מ"ר בניה מ"ר	שטח מגדש זכויות רחבה מ"ר בניה מ"ר	מט. מגדש רחבה	מגודים מיוחד
1	69	8,625	6,700	11	
	79	9,875	7,676	12	
	72	9,000	7,075	13	1
	56	7,000	5,421	14	
2	44	5,500	4,299	21	
	73	9,125	7,073	22	
	82	10,250	8,012	23	2
	63	7,875	6,153	24	
3	72	9,000	7,037	31	
	37	4,625	3,653	32	
	81	10,125	7,941	33	3
	95	11,875	9,236	34	
4	69	8,625	6,724	41	
	80	10,000	7,766	42	
	75	9,375	7,322	43	4
	62	7,750	6,058	44	
5	55	6,875	5,387	51	
	62	7,750	6,100	52	
	69	8,625	6,736	53	5
	54	6,750	5,279	54	
6	73	9,125	7,170	61	
	72	9,000	7,030	62	
	97	12,125	9,514	63	6
	86	10,750	8,351	64	
7	24	3,000	2,515	202	
	24	3,000	2,412	204	7
	24	3,000	2,324	206	

מגודים מיוחד

מגודים מיוחד מרכז

ט"ה מגודים מיוחד

מסודי

מגדש מיוחד

ט"ה מסודי ומיוחד

ט"ה פרטי

1750 218,750 170,964

אין לנו תעודות עסקיות למכירת פתחי שני חלקי מתחמת מג

השטח המכונה "המסודי" וכן הן פרי לקנייה על זכויות לקוח

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות המכונה "המגדש" או לכל היותר זכויות

מינהל מקרקעי ישראל
חלקו המרכזי

8/1/1

20.0 בינוני ופיתוח: הכנת תכניות בינוני ופיתוח הוא תנאי להוצאת היטרי בניה בשטחי התכנית.

20.1 נטפח בינוני מנחה בק.מ. 1:1250 מצודף לתכנית זו. עידכון ושינוי נטפח הבינוני המנחה הוא בטמכות הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית לפא צורך בהפקדה. השטח המינימלי לשינוי הוא איזור תכנון שלט (ראה להלן "איזור תכנון").

20.2 תכנית בינוני לביצוע בק.מ. 1:500 שתפרט את כל הוראות הבינוני והשיצוב הארכיטקטוני והגמוד, תוכן לקראת הוצאת היטרי בניה, עבור כל איזור תכנון בשלמותו.

אישור הבינוני לביצוע יהיה בטמכותה של הועדה המקומית ובלבד שלא ישונה: מט' יח' הדיור; מט' קומות; שטח דצפות כולל.

20.3 תכנית בינוני לביצוע בק.מ. 1:500 תקבע בין היטר את מפלטי קרקע טופיט, מפלטי כניטה לבניינים, גובה בניינים, גאות הבניינים, חצרות, חניונים, חניכים אופייניים על הבניינים, החובות והדרכים המשולבות. התכנית תלווה בהוראות שיצוב גאות בניינים ופרגולות וחומרי גימוד. התכנית תלווה בתכנית פיתוח ונוף שתכלול בין היטר הוראות לנטישת, שיצוב מודכות ודרכים משולבים, קידות תמך, אדרות, תאודה ושיכום, תחנות אוטובוטים, מתקני אשפה ופטוכות, שיפועי ניקוז, דיהוט ורוב וכו'.

21. נטפח תחבורה: לתכנית זו מצודף נטפח תחבורה המגדיר בין היטר את

עין לנו התבונה קדוניה 9 ארבעה פתחי עמ. המזה המאמת ינון שוילח והכנון המוסמכות. וייתכן צו תיתן לעיני הכנון בלכה, אין כח כרי לחקות כל זמא ינון. המבנה זה לכל בעל ענין זומר בשטח התכנית כל עוד לא וקדחה ודדף המבנה עמנו ושלט מהותית זו ג. ודף ותיכוננו זו בונה במקום מסמכות כל בעל זכות בשטח תהדון ו/או כל ושות מסמכות/לזו ע"י וזה מעיני ינון. ינון אשר קבע המדבר בזה מודיע עליה זו יתעשה על ידי ינון. בין השטח הכולל כחון עין הוחל להחליט ותתיכוננו כ חדר והתחנן קיים ושלט מהותית על וטיות כלשהו בשטח זהו על כל זכות זו ת והשפדות לנו מכה ומכר טאריח ועמרי כל ינון, שכן ההיתרון יונח זך ורק מקדחה כרס הכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

8/1/91

ואריד

22. תשתיות:

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כאנו: מיט, ביוב, מל"כ, חשמל תקשורת טלויזיה גז וכו'.

- 22.1 לפי הצורך יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום האגרושים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.
- 22.2 בנית מבני עזר לתשתיות כאנו: תחנות טרנספורמציה, חדר מאגד של "בזק" וכו', ינתנו בתחום מתחמי המגורים.
- באיזור מגורים מיוחד יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מן המבנה ומקומם יצוין בתכנית בינוי לביצוע.

22.3 בנוסף לנטפחי הבינוי תוכן תכנית מערכות תשתית בה יקבעו מערכות התשתית הראשונות הנ"ל ויצורפו אליה הוראות מנחות. תכנית זאת תשאש תכנית מנחה להכנת תכנית בינוי לביצוע ותאושר על ידי מהנדס העיר.

23. איזורי תכנון: התכנית מחולקת לאיזורי תכנון המסומנים בתשריט

בקר מרוסק בצבע כחול ובמספר בעיגול.
 כל איזור תכנון כולל מספר אגושים פרטיים וציבוריים.

איזורי תכנון 6-1 כוללים איזורי מגורים מיוחד איזור תכנון 7 מהווה את המרכז השכונתי וכולל איזור מגורים מיוחד - מרכז ושטח מסחרי.
 כל בית שפר מהווה איזור תכנון.

23.1 תנאי, להיתר בניה הוא אישור תכנית בינוי

לביצוע ק.מ. 1:500 (ראה כעיל) של איזור

תכנון.

תוך בנית חלק מאיזור תכנון באישור
 תנאי היתר ובתנאי שבאיזור מגורים מיוחד
 תיבנה לא פחות מדחבה שלטמה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תחת מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. חתימתנו חיה לצרכי תכנון כלכלי בה כדי להקנות כל זכות לתכנית או לכל בעל ענין או להשטח התכנית כל עוד לא יקבע אחרת ונחתם עמנו הסכם מוזנים בלי תנאי חתימתנו זו באז במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל זכות מוסמכות, לפי כל חוות ועסי כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר יסאלי אן בעשה או לעשה על ידינו הסכם בגין ששטח הכלול בתכנית ה"ל בהחלטתנו על רח בית זכ יז זה החיזת בקיום הסכם כאמור ו/או דחה על זכרנו לבטלו בגלל חסרתו עיי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת חעומדת לנו מכח הסכם כאמור ועסי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

תאריך 8/1/91

- 24. שלבי ביצוע : תורת הבניה בשלבים ובתנאים
- 24.1 שיבנו דחבות שלמות בשכונות וכפי הסדר וכא במפורד.
- 24.2 שיבנו התשתיות והשדרות המבניים והציבוריים הדרושים לאותו השלב.
- 25. היתרי בניה : לא ינתן היתר בניה אלא אם יתמלאו בין היתר התנאים הבאים :

25.1 יובטח הטכט פיתוח בין העיריה לבין הגופים המפתחים.
 תוגש תכנית בינוי ופיתוח של הבנין, או הרחבה, בק.מ. 1:250 התואמת את תכנית הבינוי לביצוע של איזור הפיתוח בו נמצא הבנין או הרחבה, כולל תכנית נמיעות והשקיה.

25.2 יובטחו תנאי הביצוע והאימור של הבנינים והפיתוח, לפי התכניות המאושרות.

25.3 יובטחו לאורך זמן תנאי אחזקה המבניים והגנים הפרטיים של כל דחבה עפ"י האמור בתקנון אחזקה מיוחד אשר יהווה חלק מהטכט הפיתוח בין מ.מ.י. לבין היזם המהורה נספח לתכנית זו.

25.4 תוגש דשימת חומרי אימור בקירות חומ וגגות.
 א. בקירות חומ יותר השימוש רק בחומרים עמידים הניתנים לניקוי בשטיפה.
 ב. גגות שמוחים ירוצפו או יכוסו בשכבת

מאושרת עקרונית לתכנית, בתנאי שחולל מתאמת עם
 ההתכנון המוסמכת.
 יתקנו היזה לצרכי חנוון בלבד, ויש בה כדי לחקוק על זכות ליוון
 ונחם עמו ופלט נוחים בניהולו ויש בה חשיבות חשימה
 וקטמו כל כד יתקנו בשכונת הגדול ו/או כל שמוסמכת על כל
 וזוה עפ"י כל המלל מחוץ
 לענין הסר ס"ק המלל מחוץ כי אם נשיית זה
 בנין השטוח הכלול בתוכנית, אין וותימותו על חקיקת הכרה או הודאה
 בקיום הטכט הנסאר נ/ש ויתור על זכוותו לצטלל פולל המרתו ע"י
 מי שרכש סמחור על פד זכויות כלשהן בשטח, וא"ו על כל זכות
 אחרת העומדת לנו סכח הטכט כמפורד קפסי כל דין, שכן וותימותו
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז
 8/1/91

25.6 היחיד והבניה לבתי הספר יהיו מלווים בחובות
 זמן אקוטיות של היחידה לאיכות הסביבה של
 היחידה, חובות זמן זו תתייחס לרעש בשטחי
 האירוסים, הטפוזים, והבניה וכד'.
 25.7 חומר הקמת מנסחת אנומנות מרכזית אמת בלבד
 לכל יחידה.

26. זכויות הבניה : שטח הבניה האחרון למגורים נכלל את כל שטחי
 הבניה.

לא יכללו בגבול שטח הבניה האחרון :

- 26.1 שטחי שדה המוני יבנים מוגנים תפקודית לפי
 אדמת המוני גבול המני, כגון : מקלט,
 מחנה העקה, איצו ארז, אינדוד, חודי
 מכונות וזשמל, חודי אשפה ובריכות מים.
- 26.2 מנופים אקודים עם זכות אמור לצמוד.
- 26.3 מרפסות שאינן מקודות בכל מפלט שהוא.
- 26.4 פרגולות שאינן מקודות (למעט צמחיה).

27. וישום שטחים :

כל השטחים המיועדים כשטחים ציבוריים
 יופקדו ללא תמורה וישמו ע"ש עיריית
 ראשון לציון עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון
 והבניה 1965, או ישמו ע"ש העירייה בודד
 אחרת. היחיד הבניה יוצא לאחר הגשת
 תכנית לצרכי וישום לאישור תעודות
 (חומר הגשת תכנית עפ"י מחוזים שיקבעו).

28. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע חדר שנתיים מיום אישורה כחוק.
 מיום תבוצת החשתיים יחשבו כביצוע התכנית.

29. מדידות : תכנית הביתוח יוגשו על דקת תכנית מדידה

הכוללת תלוקה. היחיד בניה יוצא בק לאור
 הגשת תכנית לצרכי וישום, באישור תעודה
 המקומית והמטו צית. בתכנית מסומנים גבולות
 המגדשים בצורה גרפית בלבד. תלוקת המגדשים
 תישנה על פי המסמך בתשרים על ידי מודד מוסמך
 שיטמו את פירות המגדשים אחרי הגמת תכנית
 מדידה. אי-התאמה בתישובי השטחים לא תיושב
 כטמיה מהתכנית ובלבד שתישמר התייחסות בין
 האי צורים המיועדים להפקתה לבין יחיד האי צורים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחי שזו תהיה מתואמת עם
 ושויות התכנון המוסמכות.
 נוזלמנהגו הינה לנו כי התכנון בליכי, אין זה כדי להקנות כל זכות ליוזם
 התכנית או לכל בעל ענין המרי בטט והתכנית כל עוד לא הוקמה השטח
 גיהם עמנו וסמל לפניה ויבו היתר והתכנון או כגון במקום
 הסכמת כל בעל זכות בטט והיתר תמו על וטמו כוסמכה לטר כל