

22-12-1991

נתקבל

ח"ט מס' 2000/רצ

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון 4000/25

שנתי תכנית מתאר רצ/1/1/3/12/1

שנתי תכנית מתאר רצ/1/1/1, רצ/1/1/ג, רצ/2000

אגף תכנון והנדסה
מחלקת תכנון

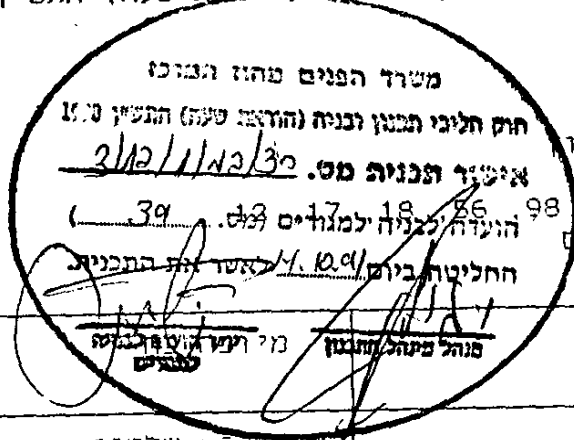
1990

02-12-1991

נתקבל ב:

מספר

חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן



מחוז : המרכז
נפה : רחובות
עיר : ראשון לציון
גוש : 3923
חלקות : 103, 105, 98, 86, 18, 17, 39
שטח התכנית : 134.1 דונם
בעל הקרקע :

חתימה	בעלים	חלקה מס'
	קרית הדר בע"מ	17
	" "	18
	" "	98
	דן הלל	105
	דן הלל קרית הדר בע"מ פרדס אביבה בע"מ	103
 גנליניק נכסים והשקעות בע"מ	בלומה גרוסמן רבקה שפירא ברד נחום דודק חב' למימון והשקעות בע"מ משפ' יוסף קמינסקי בע"מ ז'ולייט נכסים והשקעות בע"מ אריה נכסים בע"מ	12
	דן הלל רחל הלל מאירה מילמן גינדי יעקב ורות אורלפינר שמואל וזוהר	56
	עו"ד ז. אורלפינר ו/או עו"ד גינדי ביחד עם עו"ד ז. שלמון	
	עו"ד ז. שלמון	
	עו"ד ז. שלמון	

ה י ו ד ס : ועדה מקומית ראשון לציון

ג. א. ר. אורבך
מחנדים אורעלים

ועדה מקומית לבנייה דואר - ליון
תכנית מתאר מס' 32/מא/1/1/ג
ישירות מס' 39
17.10.91

- 11.9.1990 : עדכון
- 16.9.1990 : עדכון
- 9.12.1990 : עדכון
- 22.1.1991 : עדכון
- 24.1.1991 : עדכון
- 15.4.1991 : עדכון

החלט
אשר על
מחנדים אורעלים

התכנית שמה תחולתה ותשריטה

תכנית זו תקרא תכנית שינוי תכנית מתאר רצ/מב/1/12/3 ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבולות התכנית

גבולות התכנית המסומנים בקו כחול כהה בגוש 3923 והכוללים את החלקות הבאות: 105, 103, 98, 56, 18, 17, 12.

3. מטרת התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטחים כדלקמן:

א. המשך פיתוח איזור המגורים במקום בכיוון דרום, ע"י יצירת מגרשים למגורים ב' ולמגורים ג'.

ב. יצירת איזור למבני ציבור.

ג. קביעת מערכת דרכים ושטחים צבוריים פתוחים.

ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתכניות מתאר

על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית המתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג' בתוקף ורצ/2000/מופקדת כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זאת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית המתאר יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

5. רשימת התכליות באיזורים

5.1 לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

5.2 איזור מגורים ב'

5.2.1 שמושים מותרים:

א. מבנה מגורים.

ב. מקלטים.

ג. חניות מקורות.

5.2.2 גודל מגרש, שטח רצפות, אחוזי בניה, מספר יחידות

ומספר קומות יהיו בהתאם לטבלת הגבלות הבניה

לאיזורים והתשריט.

- 5.2.3 תותר בנית מרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכוונות והסקה, חניה פרטית, מבני עזר, חדרי משחקים או חדרי הובי. בכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 50.0 מ"ר ליחידה.
- 5.2.4 לא תותר בנית מבני עזר מחוץ למפלס המרתף למעט מיבני עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחידה.
- 5.2.5 בבנינים בהם לא יבנה מרתף תותר בנית מבנה עזר בשטח של 25.0 מ"ר ליחידה ליעדים הבאים:

- א. מבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 18.0 מ"ר ליחידה אך לא פחות מ-15.0 מ"ר ליחידה.
- ב. מבנה עזר בהתאם לחוק בשטח של עד כ-10 מ"ר.

5.3 איזור מגורים ג'

שמושים מותרים.

- א. מבני מגורים.
 ב. מקלטים.
 א. חניות.

- 5.3.1 גודל מגרש, שטח רצפות, אחוזי בניה, מספר יחידות ומספר קומות יהיו בהתאם לטבלת הגבלות הבניה לאיזורים והתשריט.
- 5.3.2 תותר בנית מרתפים לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכוונות והסקה, חניה פרטית.
- 5.3.3 אופן הבנוי של איזור המגורים.
 הבניה תבוצע ב-4 מגדלים, 2 מגדלים בני 39 יח', 2 מגדלים בני 36 יחידות, סה"כ 150 יח', היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי על כל השטח באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
 30% מכלל מבני המגורים יהיו דירות בנות 3 חדרים, עד 85 מ"ר.

5.4 איזור מבני ציבור

- 5.4.1 באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים הקבועים באזור לבניני צבור עפ"י תכנית המתאר רצ/2000 המופקדת.
- 5.4.2 גודל מגרש ואחוזי בניה ומספר קומות בהתאם למפורט בטבלת הגבלות הבניה לאזורים.

5.5 איזור ציבורי פתוח.

5.5.1 שמושים מותרים:

כל השמושים המותרים עפ"י תכנית המתאר רצ/2000

5.5.2 היתרי בניה.

היתרי בניה לשמושים המותרים והעישוב הארכיטקטוני והסביבתי ותנאים אחרים יקבעו ע"י הועדה המקומית.

6 ת ש ת י ת

כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות.

6.1 ניקוז ותיעול.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושמוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בכל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות חכלול פחרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים.

6.2 אספקת מים.

לא יותר היתר בניה, פעילות ושמוש בלי שתובטח הספקת מים בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

6.3 ביוב.

לא יוצא היתר בניה, היתר לשמוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר בניה תפורט ותסומן השיטה ומערכת החיבור למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות.

6.4 תשתיות לחשמל, טלפון ובזק יהיו תת-קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תהיינה תת-קרקעיות.

באיזור מגורים ב' בשטח ציבורי פתוח.
באיזור מגורים ג' בשטח פרטי פתוח.

6.5 חניה.

6.5.1 לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב.

6.5.2 לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי.

6.5.3 באיזור מגורים ב' יוקצו 2 מקומות חניה ליחידה.
באיזור מגורים ג' עפ"י התקן.

6.6 דרכים ותנועה.

מערכת הדרכים באשור מהנדס העיר.

6.7 חשמל.

הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה, שמוש ופעילות בקיום התניות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות וברשת תת-קרקעית.

7. תכנית פתוח

7.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העיריה אישר תכנית פיתוח לכל השטח ולאחר שיחתם הסכם פיתוח בין הבעלים לבין העיריה.

7.2 תכנית הפתוח לכל תחום התוכנית תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים, תעול וניקוז, גדרות, קירות תומכים, ביתני אשפה, מתקנים שונים, שבילים סוגי ריצוף שטחים מגוננים, אבני שפה, חומרי גמר לצפוי מבנים, גדרות, אנטנה מרכזית וגשר להולכי רגל מעל רח' שפרינצק. כמו כן תכלול תכנית הפתוח תשתיות לבזק, טלפון, חשמל ותחנות טרנספורמציה.

7.3 ביצוע הפיתוח בשלבים עפ"י עקרונות הסכם הפתוח יהווה תנאי למתן היתר בניה, השלמת הפיתוח ו/או מתן תעודות גמר.

7.4 פיתוח חלקה 56 יהיה בלתי תלוי בשאר החלקות וההיפך.

8. אופן הבנוי

8.1 אופן הבנוי צריך להיות תואם לעקרונות הארכיטקטוניים של תכנית זו בנושאים כגון: אחידות בחזיתות, חתכי מבנים, צפויים חצוניים בהתאם לנספח הבנוי המצורף לתכנית לפי דרישות הועדה המקומית.

8.2 הרחובות בין המגרשים השונים המופיעים בתכנית כדרכים מס' 7, 8, 5 (חלק) 6, 4, 3, 2, יהיו רחובות הולנדיים מרוצפים בריצוף משתלב בגוונים שונים משולב עם גינון, הכל בהתאם לנספח הבנוי המחייב ובאישור מהנדס העיר.

8.3 גשר להולכי רגל - מעל רח' שפרינצק בין האיזור הבנוי לשטח צבורי פתוח יוקם גשר מעבר להולכי רגל ע"י היזם (הבעלים) ועל חשבוננו. היזם יקבל בתמורה את זכויות הפרסום על הגשר.

9. אחוד וחלוקה

9.1 יבוצע בהסכמת הבעלים עפ"י לוח הקצאות אשר יוסכם על הבעלים ויהיה תנאי להפקדת התכנית.

9.2 לחלקה 56 יבוצע 'אחוד וחלוקה' בנפרד.

10. פינויים והריסות

כל הפינויים וההריסות של מבנים, סככות וחממות הקיימים בתחום התכנית יבוצעו ע"י הבעלים ועל חשבונכם, ויהיו תנאי להוצאת היתר בניה.

רשום והפקעה

10.1 הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

10.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים, שטחים למבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל וירשמו במסגרת האחוד והחלוקה מחדש על שם הרשות המקומית ללא תמורה. הועדה המקומית תהיה רשאית לתפוס חזקה בתוואי רח' שפרינצק ללא תמורה עם מתן תוקף לתוכנית.

10.3 השטח הפרטי פתוח ישאר בבעלות פרטית.

10.4 כל הנאמר לעיל בסעיף 10 יחול בנפרד לחלקה 56.

11. היטל השבחה

11.1 היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

11.2 תחשיבי היטל השבחה לגבי חלקה 56 יחושבו בנפרד.

12. שלבי ביצוע

12.1 תחילת ביצוע התכנית תהיה תוך שנתיים מיום אשורה.

לתחילת ביצוע התכנית ייחשבו הפעולות הבאות:

א. הבטחת רשום השטחים הצבוריים ע"ש העיריה.

ב. ביצוע כל התשתיות והבניה של 30% מהשלדים של המבנים למגורים.

ג. ביצוע גנון בש.צ.פ. ובנית מבני ומתקני הציבור בש.ב.צ. ביחס שווה להתקדמות הבניה למגורים.

12.2 כל הנאמר לעיל חל גם בנפרד לגבי חלקה 56.

13. הוצאות עריכת התכנית

הוצאות עריכת התכנית על נספחיה השונים יחולו על בעלי הקרקע.

איזור	סימון בתשריט	גודל מגרש או חלקה או חלקה נסו מינימלי במ'	בניה מירבית כולל מרפסות		מס' יח' לדונם נסו	מאור הבנין ומס' קומות	קוי בנין וגבולות מגרש			
			% בניה בקומה	% בניה מירבי למגרש או חלקה			צדדי	קדמי	אחורי	
מגורים ב'	כחול	500-1000	30%	60%	4	קוטג' 2 קומות	3'	5	5	
מגורים ג'	צהוב	לפי תשריט	22.5%	157.5%	12	ק + 7	5	5	5	
בניני ציבור	חום תחום חום כהה	לפי תשריט	40%	120%	-	3	3	5	5	
שטח ציבורי פתוח		ירוק	כמפורט במכנית המתאר רצ/2000 המופקדת							

ה ע ר ו ת :

1. הבניה למגורים בהתאם לנספח הבנוי.
2. קו בנין לש.צ.פ. 5 מ'.
3. ניתן לנצל את חלל הגגות המשופעים מחוץ לתחשיב אחוזי הבניה ללא צורך באשור הועדה עד שטח של 14 מ"ר ועד גובה של 2.5 מ' - 1.5 מ'.
4. פירי מעליות יחושבו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
5. הקמת מתקנים הנדסיים הדרושים לפי החוק כגון: מתקני מזוג אויר, קולטי שמש וכו', אינם דורשים אשור נפרד וזניתנים במסגרת ההיתר ולאחר בדיקה של אדריכל המבנה.
6. באזור מגורים ב' ו-ג' מרפסות פתוחות לא תכללנה באחוזי הבניה, במידה והם עומדים במסגרת קווי הבנין המותרים.
7. לא ינתנו הקלות נוספות מעבר לאחוזי הבניה המותרים בתקנון זה.

שינוי תכנית מתאר רצ/במ/1/12/3

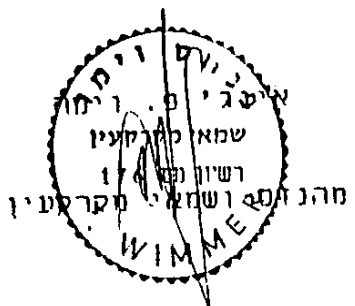
נספח ללוח ההקצאות על יסוד זכויות בעלים

עקרונות .א

1. הבסיס להכנת לוח ההקצאות הוא הסכם חלוקה ופיתוח שנחתם בין הבעלים של חלקות 12, 17, 18, 105.98, ו-103 בגוש 3923.
2. עפ"י המצב התיכנוני המוצע הוקצו המגרשים כדלהלן:
 - 2.1 44 מגרשים באיזור ב' בגודל 1 דונם ל-4 יח"ד כ"א.
 - 2.2 מגרש מסי 2045 בגודל 12.5 דונם באיזור ג' להקמת 150 יחידות דיור בבתי בני 6 קומות, כדלהלן:
 - 2 בניינים בני 6 קומות, 6 דירות בקומה ובס"ה 36 יח"ד בבנין.
 - 2 בניינים בני 6 קומות, 6 דירות בקומה + 3 דירות גג ובסה"כ 39 יח"ד בבנין.
 - בכל קומה של הבנין נקבעו 2 דירות, מתוך 6 הדירות כדירות בנות 3 חדרים כ"א, עפ"י הקבוע בתקנון החכנית.
3. כל אחד מהבעלים קיבל את חלקו היחסי במגרש 2045.
4. כל המגרשים באיזור ב' חולקו עפ"י החלק היחסי של כל בעל - קרוב ככל הניתן למגרשו המקורי.

תחשיבים ב

1. הבסיס לעריכת התחשיבים הוא לקטין למינימום אפשרי את תשלומי איזון.
2. מספר החדרים הכולל במגרש 2045 הוא 714, בדירות בנות 3+6 חדרים.
גודל חדר ממוצע 27.5 מ"ר.
3. חישוב השווי נקבע, בין היתר, עפ"י הגורמים והשיקולים הבאים:
 - מיקום הנכסים במערכת העירונית.
 - רמת הפיתוח של התשתית העירונית.
 - רמת המחירים בשוק המקרקעין המקומי.
 - גודל הנכסים.
4. עפ"י סקר מחירים וניתוחם על רקע הגורמים והשיקולים הנ"ל, סביר יהיה לקבוע כדלהלן:
 - שווי קרקע ממוצע לחדר בבניה רוויה 8000 דולר לחדר.
 - שווי קרקע ממוצע ליחידת מגורים צמודת קרקע 80,000 דולר למגרש של 250 מ"ר.



16.10.1990

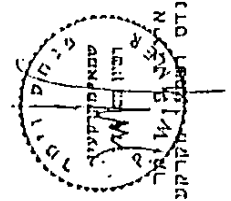
P. WIMMER CIV Engineer & Real Estate Appraiser
 פ. ווימער הנדס בנן ושמאי מקרקעין
 P. WIMMER CIV Engineer & Real Estate Appraiser
 פ. ווימער הנדס בנן ושמאי מקרקעין

נספח לתכנית רצ/מ/1/12/3

זוה הצאמא על יסוד זכריות בעלים
 יש 3922 חלקה 56 שמת רשום 9189 מ"ר

מבז מוצע			מבז קיים		
תשומי אידון	שווי יחסי	יבד	יבד	חלקים	שמות הבעלים
אין תשומי אידון	50%	2047.2048	מגורים מוכרז	1/8	מאירה מילסן
		2049		1/8	זן הלל
אין תשומי אידון	50%	2050.2051	מקלאי	2/8	רחל הלל
		2052		278/2000	בינדי רות
	50%			278/2000	בינדי יעקב
	100%			222/2000	אולפניר שמואל
	100%			222/2000	אולפניר זרה

תחמת מעלי הנכס
 ר. 15184
 ת. 15184
 ר. 15184
 ת. 15184



הנדס ושמאי מקרקעין

24.1.1991