

21.1.92

11/187/32

א.ג.א

המנהל לתכנון הנדסה  
אגף תכנון בנין עיר  
אדריכלות

23

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שנוי מתאר ומפורטת מס' רצ/187/11  
המהווה שנוי לתכניות מס' רצ' 1/1; 1/1; 1/1  
2/187; רצ/2000 (המופקדת)  
אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

הו"ת והתכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

חכנית מפורטת מס' 11/187/32 גידולה

ישיבת מס' 101. פמ"א. מיום 4.12.91

החלטת מועדון הוועדה

שם ראש

אגף תכנון הנדסה  
מחוז המרכז

15-01-1992

מספר

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/11/187 - לאחוד וחלוקה מחדש, שנוי לתכנית מס' רצ/2/187; 1/1; 1/1; 1/1; ו-רצ/2000 (המופקדת).
2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 8,367 מ"ר.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה והמסומן בתשריט המצורף לתכנית.
6. ג ו ו ח ח ל ק ו ת : 3933 :  
190, 191, 156 (חלק), 63 (חלק), 201, 202, 203, 204 (חלק) :  
48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61.
7. רחובות גובלים : מדרום : רח' רוטשילד.  
ממערב : רח' מוהוליבר.  
ממזרח : רח' ויצבארד.
8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
9. בעלי הקרקע : עיריית ראשון לציון ואחרים.
10. עורך התכנית : פרמי אדריכלים בע"מ.

משרד הפנים מחוז מרכז  
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 11/187/32

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.12.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

11. מסרת התכנית

: תכנית זו באה לשנות הוראות תכנית מס' רצ/2/187,  
רצ/1/1/1; רצ/1/1/1ג; ו-רצ/2000, כדלקמן:

- א. קביעת שטח מסחרי מיוחד, הכולל שימור מבנה אורוות הברון, ומבנה למגורים ומסחר.
- ב. קביעת שטח צבורי פתוח.
- ג. קביעת דרכים חדשות, וביטול דרכים קיימות.
- ד. קביעת שטח מסחרי, הכולל משרדים, מסחר ואופיס.
- ה. קביעת חלקות לאחוד וחלוקה חדשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ו. קביעת הוראות הבנוי.
- ז. קביעת שטחי הבניה.

12. יחס לתכנית  
ה ס ת א ר

: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ראשון לציון על תיקוניה, במידה ולא שוננו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זו.

13. הוראות הבניה  
בתחום התכנית

- א. : במתחם המיועד כאזור מסחרי וכשטח לאחוד וחלוקה מחדש יקבעו זכויות הבניה על פי הוראות תכנית המתאר רצ/2000 (המופקדת) ועל פי טבלאות האיזון המצורפות לתכנית זו.
- ב. בשאר השטחים בתחום התכנית יקבעו הוראות הבניה על פי תכנית רצ/2/187 (בתוקף).
- ג. השמושים המסחריים במבנה אורוות הברון ובמבנה החדש שלידו יהיו כדלקמן:
  - (1) גלריות אומנות.
  - (2) חנויות בעלי אופי מיוחד כגון: בוטיקים, ספרים, אופנה וכיוצ"ב.
  - (3) לא יותרו חנויות לממכר מזון מהיר כגון: פלפל, סטקיות, פיצוחים וכיוצ"ב.
- ד. השמושים המסחריים יותרו רק לאחר אשור האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון לציון.

13א' מכנים לשימור

14. ה ו צ א ו ת

- א. : "על המבנים המיועדים לשימור יחולו הוראות התוספת הרביעית (שימור) לחוק התכנון והבניה".
- א. הוצאות התכנית כולל: תכנון, מדידות, שמאות, שכר טרחת עו"ד, וכל הוצאות הרישום יחולו על הבעלים ויחולקו ע"י הועדה המקומית באופן יחסי בין כל הבעלים.
- ב. עבודות פיתוח בשטח הצבורי הפתוח יבוצעו ע"י העיריה. ההוצאות עבור ביצוע עבודות אלו יחולו על הבעלים ויחולקו ע"י הועדה המקומית באופן יחסי בין כל הבעלים.

15. רישום השטחים  
הציבוריים

: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ו/או הרשות המקומית, וירשמו על שם עירית ראשל"צ עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

16. ה ב י נ ו י

- א. : הקווים המתחמים את הבניינים בתשריט מראים את מגמת התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמה זו, בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים.
- ב. הבינוי בשטח התכנית יבוצע על פי תכנית בינוי שתוכן למבנים השונים. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית.
- ג. ניתן יהיה במסגרת תכנית הבינוי לבצע שינויים בבינוי ככל שידרש מפיתוח סופי של הפרויקטים מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד.

17. חניית כלי רכב : א. חניית כלי הרכב למבנן המאוחד של אורוות הברון יהיה בחניון תת-קרקעי.
- ב. אחזקת החניון תהיה על ידי חברת אחזקה כמפורט בסעיף 18 להלן.
- ג. מסמך החניה יהיה באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
18. נהול ואחזקה : תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות היזם כי עם גמר הקמת הפרויקט תוקם על ידו חברת נהול ואחזקה, אשר תתפעל ותתחזק את המערכות השונות, החניונים, השטחים המגוננים וכיוצ"ב.
19. הוראות איכות הסביבה : א. השמושים המסחריים בתחום התכנית יהיו על פי המפורט בסעיף 13 לעיל ובאישור האגף לאיכות הסביבה.
- ב. פנוי האשפה מהפרויקט יהיה על פי הנחיות בדבר אופן פינוי האשפה ומיקום האיסוף במבנה, שינתנו ע"י האגף לתברואה בעיריית ראשון לציון.
- ג. זיהום אויר ורעש בתחום הפרויקט יהיו בהתאם לתקנים ישראלים ובאישור האגף לאיכות הסביבה.
20. תכנית פיתוח : א. עבודות הפיתוח בתחום התכנית תבוצענה ע"י היזמים ובעלי הקרקע על פי תכנית פיתוח אשר תכלול פרוט כל הגבהים של כל המפלסים הכלולים בתכנית של בעלי הקרקע ובמגרשים גובלים, על כל מגרש תוגש תכנית פיתוח עם פתרון חניה, גינון, אינסטלציה סניטרית, גידור, נקוז ותעול על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, הוראות ביצוע ואחזקת שטחים כגון: פיתוח, גינון וכו'.
- ב. כל בעל קרקע של מגרש יחתום על התחייבות לבצע הפיתוח בהתאם להנחיות מחלקת מהנדס העיר וינתנו ערבויות מתאימות לביצוע התכנית עפ"י דרישות מהנדס העיר. מתן התחייבות זו יהיה תנאי להיתר בניה.
- ג. כל התשתיות כגון: חשמל, תאורה, בזק, מים, ביוב, טל"כ וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות.
21. מבנים להריסה : לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור פינוי והריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.
22. אחוד וחלוקה חדשה : א. חלקות 203,59-55 וחלקי חלקות 63,156,48-54, 204 בגוש 3933 כלולות בתחום השטח לאחוד וחלוקה חדשה. זכויות בעלי חלקות אלו יוקצו בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה המצורפות לתכנית זו כנספח ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
- ב. מגרש מס' 2003 ישועבד בזכות מעבר לרכב במפלס הקרקע, לכל רוחב המגרש, לטובת מגרש מס' 2002.
- ג. מימוש הבניה החדשה במתחם זה יבוצע בפרויקט אחד בתכנית כוללת שתוגש לאשור הועדה המקומית.

23. היטל השבחה : היטל השבחה יקבע על פי החוק.

24. סדך ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 30 שנה מיום אשורה הסופי כחוק ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יהיה לאחר מועד אשורה הסופי של התכנית.

---

הודעה על הפקדת התכנית נתפרסמה בילקוט הפרסומים מספר ..... ביום .....  
עמוד ....., תכנית זו אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית ביום .....  
הודעה בדבר אשורה של התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ... ביום .....

פרחי אדריכלים בע"מ  
רח' אלט הכהן 16 ת"א 585 64  
טל. 243574 - 239992

---

חתימת עורך התכנית

---

חתימת יוזמי התכנית  
תאריך: 20.03.1989  
01.02.1990  
10.08.1990  
05.11.1990  
27.03.1991