

י"ח התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס. ר"צ/187/2 נידונה
בישיבה מס. 147/א/א/א מיום 20.1.74
הוחלט א"ש
מוזכר הועדה
יושב ראש

תכנית מס. ר"צ/187/2
שנוי לתכנית מס. ר"צ/187/1

- מזרז - המרכז
- נפה - רחובות
- עיר - ראשון לציון
- גוש - 3933
- חלקות - 55-45, 55-55, 61-63, 67, 69, 71, 72, 73, 76, 78, 79, 82, 85, 87, 88, 96, 105-109, 112, 126, 127, 131-135, 156, 160-165, 166, 171, 174, 175, 177, 178, 184, 186, 188, 190, 192-196, 199, 200, 202, 204, 205, 210, 211, 216, 217 א', 217 ב'.

עדיפות ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
א"ח תכנון בנין טור
אדריכלות

2. שטח התכנית : 59.214 מ².
3. התכנית תקרא תכנית מס. ר"צ/187/2, שנוי לתכנית מס. ר"צ/187/1.
4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשריט המצורף.
5. החשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. בעלי הקרקע : שונים.
7. יוזמי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
8. עורך התכנית : אביאל כץ - אדריכל, רה" שלמה המלך 51, תל-אביב.
9. מטרה התכנית :
 - א. להפקיע שטחים לדרכים.
 - ב. לבטל דרכים קיימות.
 - ג. להפקיע שטחים לצרכי צבור.
 - ד. לקבוע שטחים לאחד והלוקה חדשה.
 - ה. לקבוע בניה בקירות משותפים.
 - ו. לקבוע זכויות בניה.
 - ז. לקבוע מספר מקסימלי של יחידות דיור.
 - ח. לקבוע הנהיית לגבי חזית הבנינים הפונים לרה" רוטשילד.

א. חשוב אהוזי הבניה יהיה כדלקמן:
מהלקוח עד 1000 מ² - מהשטח ברוטו.
מהלקוח שבין 1000 מ² ל-2000 מ² - 90% של השטח
מהלקוח שבין 2000 מ² ל-3000 מ² - 75% של השטח
מהלקוח שבין 3000 מ² ומעלה - 60% של השטח

ב. הקורים המסמנים את הבנינים, בחשריט, מראים על גבולות התכנון בלבד ושנויים שיאושרו ע"י הועדה המקומית לגבי גודל הבנינים או הדירות לא יראום משנוי התכנית.

ג. על השטח המסחרי לאורך רה" רוטשילד המותחם בקו אדום, בחשריט המצורף, לא יוצאו יחידות בניה עד להכנת תכנית בנין ארכיטקטונית שאושר ע"י הועדה המקומית. לא יוצאו יחידות בניה אלא לאחר קבלת האשורים כדלקמן:

- (1) גובה הבנין - אשור משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית.
- (2) הסדורים התברואתיים - אשור לשכת הבריאות.
- (3) הסדורים להגנה מפני אש - אשור מכבי אש.
- (4) סדורי הניה - אשור משרד התחבורה.

ה. זכויות הבניה יהיו בהתאם לסבלה כדלקמן:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

החכם תכנון מומי
תכנית מס. ר"צ/187/2
הועדה המחוזית בישיבתה ה-9/1/74
מיום 19.6.73 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כלל לתכנון

יושב ראש הועדה

מספר יחיד דירוד	שטח כנ"ה למגורים	שטח מסחרי	גובה הנכס	דרישה כנ"ה	שטח לדוכי חשוב זכויות בניה	הפקעה או קימה	שטח לפי הפקעה	
30	2458		2+7+y דירוד 11	2458=165%x1490	1490 =75%x735 =90%x1043	340	735 953 45 45	53 213 214 188
30	2420		2+7+y דירוד 11	2420=165%x1517	1517 10%x340	500	1615 340	46 265
14	1137		7+y	1137=165%x689	689=90%x919	350	919	47
36	2048	480	5+y+n 4+y	3128=165%x1896 541=120%x451	1896=60%x3160 451	1693	3160 451	67 72
18	1510		7+y; 4+y	1510=165%x 915	915 915	303	915	82
24	1699		4+y	1699=120%x1416	1416=90%x1574	485	1574	85
28	2141	400	5+y+n	2541=165%x1540	1540=75%x2054	734	2054	87
33	2174	400	5+y+n	2574=165%x1560	1560=75%x2079	840	2079	88
8	607		4+y	607=120%x506	506	54	506	96
26	1866		6,5+y	1866=165%x1132	1132=90%x1258	253	1258	108
12	900		4+y	900=120%x750	750	185	750	112
4	360		4+y	360=120%x300	300	46	300	126
8	494		4+y	494=120%x412	412	100	412	127
8	497		4+y	497=120%x414	414		414	131
4	342		4+y	342=120%x285	285		285	132
16	949		4+y	949=120%x791	791	341	791	133
24	1560		6+y	1560=165%x946	946=90%x1051	471	1051	134
8	648		4+y	648=120%x540	540	130	540	160
8	653		4+y	653=120%x544	544	165	544	161
8	614		4+y	614=120%x512	512	52	512	164 164
10	833	200	5+y+n	833=165%x505	505			166
14	1320		7+y	1320=165%x800	800	254	745 55	171 172
8	572		4+y	572=120%x477	477	37	477	174
10	947	180	5+y+n	1127=165%x683	683	305	683	177
10	689	220	5+y+n	909=165%x551	551	167	551	178
8	611		4+y	611=120%x509	509		509	183
8	722		4+y	722=120%x602	602	230	80 522	149 186
15	939	300	5+y+n	1239=165%x751	751	355	649 102	190 191
16	1079		4+y	1079=120%x899	899	138	899	192
8	605		4+y	605=120%x504	504	203	504	195
10	918	290	5+y+n	1208=165%x732	732	178	654 78	196 198
8	648		4+y	648=120%x540	540	38	502 38	199 173
20	1448	360	5+y+n	1808=165%x1096	1096=90%x1218	778	687 531	60 61
15	1130	360	5+y+n	1490=165%x900	900=90%x1003	499	890 107	502
10			5+y+n	1625=165%x985	980=90%x1088	628	1088	
10			5+y+n	1301=165%x789		594	789	

טבלת החלקות הרפרצלציה

הערות	מצב חדש		זכויות הבניה האורטיות		מצב קיים		שטח החלקה ברזס	מספר החלקה
	מספר יח' דיור	שטח החלקה	מספר יח' דיור	גובה ואחוזים מותרים	זכויות הבניה בפועל	חלק הכלול ברפרצלציה		
כיון שעל אחת החלקות קיים בנק, נלקה בחשבון, בהכנות החדש שטח של 200 מ ² בקומת הקרקע למטרת בנק.	18	680	16	ע+4 30% בקומה	איך	370	570	48
					אפשרות	254	316	49
					למשש את זכויות הבניה	240	249	55
	12	460	12	ע+4 30% בקומה	אפשרות	150	206	50
"					152	210	52	
"					306	306	57	
	12	400	1	ע+4 30% בקומה	"	77	77	51
					4	168	228	53
					6	337	337	58
					4	50	50	59
	12	310	3	ע+4 30% בקומה	"	197	197	56
					9	450	560	204
	זכויות הבניה נוצלו בחלק שאינו נכלל ברפרצלציה					45	637	61
						45	531	61
טאז זכויות הבניה נתנו בחלקי המגרשים שמחוץ למסגרת הרפרצלציה	6	165	16	(חא%40)+ (חא%30)	יש אפשרות	348	1088	63
	6	240	16	" "	למשש רק חלק מהזכויות	290	789	156
כל הזכויות הבניה נתנו בחלק המגרש שאינו כולל ברפרצלציה						30	896	202
					בפעלות העיריה		221	203
					בפעלות העיריה		395	54

הערות: בקשר לאיזון - ראה טבלת בעליות והקצאות שהוכנה על ידי השמאי זאב כהן והמנהל חלק מתכנית זאת.

11. הוראות לחלוקה חדשה (א) מותר יהיה לבצע את החלוקה החדשה הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.
(ב) החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לתסריט המצורף וחרשם בספרי המקרקעין לפי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, 1965.
(ג) שטחי החלקות לאחד הבצוע, כנחן בטבלת השטחים, ניתנים לסנויים קלים, כתוצאה ממדידות באחר, ודבר זה לא ייחשב כשנוי התכנית הזאת.
12. חניה לכלי רכב (א) בשטחים המיועדים לחניה פרטית לא תותר הקמת גדרות או מבנים כלשהם והם ישמשו לחנית כלי רכב בלבד.
(ב) לגבי שטחי חניה או מעברים המשותפים לשתי חלקות או יותר, יירשמו בספרי המקרקעין זכויות מעבר הודיות לדירי הבתים שהשטחים נכללים במגרשיהם.
13. שלבי בצוע : לא תבוצע בניה על חלקה או אחד וחלוקה מחדש של חלקות כל עוד לא יהרסו או תוכטח הריסתם של מבנים מיועדים להריסה הקיימים על חלקה או חלקות אלה.
14. מס השבחה : חכנית זאת תהיה כפופה להיטלי מס השבחה, בהתאם לסעיף 270 לחוק התכנון והבניה 1965, כפי שיוטלו ע"י הועדה המקומית.
15. כפופות : חכנית זו תהיה כפופה להגבלות שבתכנית המפורטת מס. ר"צ/1/1 פרט לאלו מהגבלותיהן ששנו בתכנית זו.
16. הפקעה : השטחים המסומנים לדרכים צבוריות, לשטחים צבוריים פתוחים ושטחים לבניני צבור יהיו מיועדים להפקעה ויועברו על סמ עיריית ראשון לציון ללא תמורה.

חתימת יוזמי התכנית:

חתימת עורך התכנית:

אביאל בעה אדוויכל
דחי שלמה המלך 51 תל-אביב

תאריך: 15/1/1973
2.10.71