



10. מטרת התכנית
- א. קביעת תכליות ושימושים, קביעת מספר יחידות הדיור, שטחן, והוראות בינוי לגביהן.
- ב. קביעת חלוקה למגרשים בתחום התכנית.
- ג. קביעת קווי הבניין כמופיע בתשריט.
- ד. קביעת הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת דרך חדשה, שנוי מיקום ש.צ.פ. ושטחו.
- ו. קביעת שטח פרטי פתוח ומתחתיו חניון תת-קרקעי.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח המתחם.
- ח. קביעת קווי הבניין במרתף החניה.
- ט. קביעת זכות מעבר הדדית בין מגרשים חדשים 3,2,1 ו-4.

11. הבינוי
- א. הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי נספח הבינוי המצורף לתשריט. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי בתנאי שתשמר מגמת הבינוי.
- ב. כפוף לסעיף 12 ד' (1) להלן.

12. הוראות בניה
- א. צפיפות - מספר יחידות הדיור יהיה 200 יח"ד כמפורט בטבלה שבתשריט.
- ב. גובה - גובה הבנינים יהיה 6-9 קומות מעל קומה שחלקה קומת עמודים וחלקה דירות גן.
- ג. קווי בניה - קווי הבניה יהיו כמצוין בתשריט. קו בנין במרתף החניה יהיה "0" לכל הצדדים.
- ד. שטחי בניה - יהיו כמפורט בטבלה שבתשריט.
- (1) ניתן להעביר שטחי בניה עקריים ויחידות דיור בין הבנינים בתוך כל מבנן, אך לא בין המבננים.
- (2) חדרי יציאה לגג לא יחשבו במנין מספר הקומות המותר, ויהיו על פי הוראות תכנית תיקון למתאר רצ/1/1/ו' על תיקונה, שטחי החדרים יכללו בשטחי הבניה.
- (3) מחסנים פרטיים לשימוש הדיירים בקומת המרתפים או בקומת החניה, בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. יבואו במנין שטחי השרות כמפורט בטבלה שבתשריט ולא יבואו ע"ח מקומות החניה.
- ה. על מבננים 2,3,4 (פרידמן-חכשורי ואחרים) לא יאושרו תשריטי אחוד וחלוקה מחדש ע"י הועדה המקומית בטרם יהרסו כל המבנים המיועדים להריסה בתחום השטח המיועד לצרכי ציבור, אשר בתכנית זו ע"י ועל חשבון הבעלים.
- ו. חומרי גימור יהיו קשיחים מסוג פסיפס, גרנוליט או אבן נסודה או חומר שווה ערך באישור מהנדס העיר.
- ז. היתר הבניה לחניון התת-קרקעי יותנה בבדיקת אזור של היחידה לאיכות הסביבה של ראשון-לציון

13. זיקת הנאה וזכויות מעבר : א. בכל מבנן תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה לטובת המבננים האחרים.  
ב. בכל מבנן תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לצבור בשבילים ובשטח הפרטי הפתוח. ✓

14. חנית כלי רכב : החניה בכל המתחם תהיה ביחס של 1.5 מקום לכל יח"ד ובהתאם לנספח תנועה וחניה, הכל באישור מהנדס העיר. ✓

15. תכנית פיתוח : א. עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול:  
(1) פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של כל המגרשים בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים.  
(2) תנועה וחניה. ✓  
(3) גינון והשקייה. ✓  
(4) מים, תברואה וניקוז.  
(5) כל התשתיות, חיבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלויזיה בכבלים, יהיו תת-קרקעיות. ✓  
(6) תברואה ופינוי אשפה.  
ב. תכנית הפיתוח תאושר על ידי מהנדס העיר תהיה תנאי למתן היתרי הבניה. ✓

16. ביצוע עבודות הפיתוח : א. ✓ עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים, כולל השטח הפרטי הפתוח, יבוצעו ע"י ועל חשבון בעלי הקרקע.

ב. ✓ הוצאות תכנון פיתוח וביצוע עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, בדרכים ובמבני הצבור יחולו על בעלי הקרקע כמפורט בהסכם הפיתוח שיחתם עם העיריה.

ג. ✓ תנאי למתן תעודת גמר לבנין יהיה גמר ביצוע עבודות פיתוח בשטח הציבורי הפתוח הגובל באותו הבנין.

ד. ✓ אגרות והיטלים ישולמו כחוק.

17. יחס התכנית לתכנית הראשית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ראשון לציון על תיקוניה, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר להוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.

18. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

19. הפקעות זריסום : א. כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון כבעלים בכל דרך אחרת.  
 ב. תרשם הערת אזהרה בטבו כי לא תנתן תעודת גמר (טופס 4) למבנו הרביעי, אלא לאחר סגירת הכניסה לחניה מרחוב בלבן.

20. זמן ביצוע : תקופת ביצוע משוערת - 5 שנים.  
 פרחי ושות' אזולכלים בע"מ  
 י. פרחי ש, פרחי א, אקדמון  
 רחוב אדם הכהן 16 תל אביב 64585  
 טל. 5243524, 5239997, 03-5230425

פרחי אקדמון בע"מ  
 רחוב אדם הכהן 5 תל אביב 64585  
 טל. 239957

א. א. משט"ו ד. חפץ  
 אביעטקטים וכו' ערים  
 רח' מנה יגון 5 תל אביב  
 טל. 9915

חתימת עורכי התכנית

חתימת יוזם התכנית

תאריך

חתימת בעלי הקרקע ראה דף מס' 5 ו-6.  
 פרידמו חכשורי

חב' להנדסה ולבניה בע"מ  
 כביש ירושלים 30 אזור  
 חלקה 181 טל. 03-5564575-9

חלקה 182

פרידמו חכשורי

חב' להנדסה ולבניה בע"מ  
 כביש ירושלים 30 אזור

חלקה 184

טל. 03-5564575-9

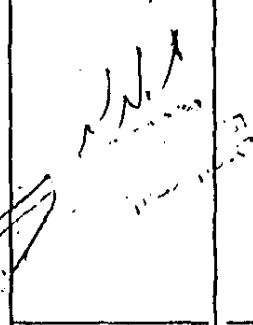
פרידמו חכשורי

חב' להנדסה ולבניה בע"מ

כביש ירושלים 30 אזור  
 חלקה 224 טל. 03-5564575-9

חלקה 225

(20010)

חתימה	בעלי זכות חתימה	בעלים עפ"י נסח	מס' חלקה	גוש
<del>פרידמן חכשורי</del> חב' להנדסה ולכי"מ בע"מ כביש ירושלים 30, אזור טל. 03-5564675-9	פרידמן חכשורי חב' לבנין בע"מ ע"י: חכשורי ישעיהו ת.ז. 4364257 או בנר אהובה ת.ז. 4364655	פרידמן חכשורי חב' לבנין בע"מ	181 ✓	3939 ✓
	בעלי חניות חרבג'ו וולי מס' דרכון: 75-2141182 חרבג'ו הנרי מס' דרכון: 75-335593 ע"י עו"ד מאירי חיים ת.ז. 491859	אוקבה בע"מ	182 ✓	
<del>פרידמן חכשורי</del> חב' להנדסה ולכי"מ בע"מ כביש ירושלים 30, אזור טל. 03-5564675-9	יפוי כח לחב' פרידמן חכשורי ע"י: ישעיהו חכשורי ת.ז. 4364257 או בנר אהובה ת.ז. 4364655	לנדסטין אברהם רגב ברוך רגב דוד	184 ✓	
<del>פרידמן חכשורי</del> חב' להנדסה ולכי"מ בע"מ כביש ירושלים 30, אזור טל. 03-5564675-9	יפוי כח לחב' פרידמן חכשורי ע"י: ישעיהו חכשורי ת.ז. 4364257 או בנר אהובה ת.ז. 4364655	זהבי אבינועם בן עזר ישעיהו בן עזר ערן בן עזר עודד בן עזר חנה	185 ✓	

חתימה	בעלי זכות חתימה	בעלים עפ"י נסח	מס' חלקה	גוש
<p><del>פרידמן חשודי</del>            חב' להנדסה ויבנה בע"מ            כ"ש ירושלים 30, אזור            טל. 03-5564375-9</p>	יפוי כח לחב' פרידמן חשודי ע"י: ישעיהו חשודי ת.ז. 4364257 או בנר אהובה ת.ז. 4364655	סנובאום ישראל מושקוביץ טובה ארו צפורה	224 ✓	3939
	ע"י עו"ד מאירי חיים ת.ז. 491859	חרבג'ו זולי	225 ✓	