

פקודת אפי חלק

המנהל לתכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין טיר  
אדריכלות

4333

אישור

4497

עמוד 4192

משרד הפנים  
רמלה מינהל  
17-07-1995  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שנוי מתאר רצ/1/8/ב'2/  
אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים  
המהווה שנוי לתכניות :  
רצ/1/8, רצ/1/1, רצ/1/1/ג', רצ/2000

1995-06-21

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' רצ/1/8/ב'2/  
לאחוד וחלוקה מחדש, שינוי לתכניות מס' רצ/1/8,  
רצ/1/1, רצ/1/1/ג' ו-רצ/2000.

2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:500  
מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים  
הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. שטח התכנית : 53,123 מ"ר.

4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.

5. תחולת הנוכנית : תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה  
בתשריט המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות : גוש : 3929  
חלקות : 122-163, 322-361, 378 (חלק).

7. ה י ו ז מ : הועדה המקומית לתכנון ולבניה

8. בעלי הקרקע : ש ו נ י ס .

9. עורך התכנית : פרחי ושות' הנדסאים בע"מ.

10. מטמכי התכנית : א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500.  
ב. תכנית בנין ערוכה בקנ"מ 1:500.  
ג. תכנית חליקה אנליטית ערוכה ע"י המודדים  
גיטניו-נהמיאס.  
ד. תקנות התכנית.  
ה. לוח הקצאה וטבלת איזון בין הבעלים, ערוכים  
ע"י הנדסאים י. אלרואי.

מבאב-מקדמי-ראשל"צ  
נושאר הפנים נוחז נורכז  
חוק התכנון והבניה ושכ"ו-1965  
אישור תכנית מס. 282/95  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט  
ביום 28.2.95 לאשר את התכנית  
מנוכיל לתכנון

11. מטרת התכנית : שנוי יעוד משטח צבורי פתוח לפי רצ/8/1 ליעוד כדלקמן:

- א. אזור מגורים "ב" מיוחד - 2-3 קומות.
- ב. אזור מגורים "ג" מיוחד - ע+7, ע+9, ע+11 קומות.
- ג. שטח לבניני צבור, שטח צבורי פתוח, דרכים, רחובות משולבים ושבילים להולכי רגל.
- ד. אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת גדלי מגרשים, קוי בנין מינימליים ורוחב חזית מינימלי כמפורט בתכנית החלוקה האנליטית ובתכנית הבנוי המצורפים.
- ו. קביעת זכויות הבניה כמפורט ותשריט.

12. יחס התכנית לתכנית הראשית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר-מקומית ראשון לציון על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. הוצאות : א. הוצאות התכנית כולל: תכנון, חדידות, שמאות, שכר טרחת עו"ד, וכל הוצאות הדישום יחולו על הבעלים ויחולקו ע"י הועדה המקומית באופן יחסי בין כל הבעלים.  
ב. עבודות הפיתוח בשטח התכנית יבוצעו ע"י עיריית ראשון לציון. ההוצאות עבור ביצוע עבודות אלו יחולו על הבעלים, תמורת אגרות והיטלים.

14. רישום השטחים הציבוריים : השטחים בתכנית זו הרישומים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב ראשון לציון וירשמו על שט עיריית ראשון לציון.

15. הבינוי : א. הבינוי בשטח התכנית יבוצע על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו והמהווה ולק בלתי נפרד ממנה.  
ב. הוצאת היחיד בניה תהיה על ניי תכנית בנוי לביצוע הית עיצוב אדריכלי, שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.  
ג. שטחי הני מספר יחידות הזיור יהיו כמפורט בטבלה המצורף לתכנית זו ועל פי טבלת האיזון.  
ד. חומרי הגמר של בניני המגורים יהיו מסוג עמיד כפי שתקבע תכנית הבינוי לביצוע ותכנית העיצוב האדריכלי.  
ה. המבנים בתחום התכנית יבנו בקירות משותפים. אין צורך בחתימת שכנים לבניה בקו הקיר המשותף על פי תכנית הבינוי.  
ו. גגות המונים הנמוכים יהיו מרעפים כמפורט בתכנית. צוב האדריכלי.

ז. בשטח הצבורי הפתוח בגבול המזרחי לאורך רח' על כנפי נשרים, יוקם קיר אקוסטי דקורטיבי על פי תכנית הבינוי לביצוע.

ח. רוחב חזית למגרשים שיעודם ב' מיוחד יהיה על פי תכנית החלוקה האנליטית המצורפת לתכנית זו.

ט. קוי בנין לחזית - יהיו כמסומן בתשריט. קוי בנין לצד - יהיו כמסומן בתכנית הבינוי, אולם לא פחות מ- 2 מ', או קיר משותף.

קוי בנין - יהיו כמסומן בתכנית הבינוי, אולם לא יפחת מ- 4 מ'.

16. הפיתוח : עבודות הפיתוח בשטח התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח כוללת, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר, ואשר תכלול בין השאר:

- א. פירוט מפלסי הבניה.
- ב. מפלסי החצרות והרחובות.
- ג. פתרונות החניה.
- ד. גינון, השקיה.
- ה. גידור.
- ו. מערכות תח-קרקעיות.

כל החשתיות בתחום התכנית תהיינה תח-קרקעיות. לא יוצאו היתרי בניה למבני המגורים אלא אם כן מפלסי הבניה ופיתוח החצרות יהיו על פי תכנית הפיתוח.

17. זכויות הבניה : א. גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט ובתכנית החלוקה האנליטית.

- ב. שטחי הבניה יחויבים לבנינים יחושבו כדלקמן:
  - (1) למגרשים יחודי הקרקע (ב' מיוחד) - 80% משטח הבניה.
  - (2) למגרשים רב-דווייה (ג' מיוחד) - לפי 100 ליח"ד, כמפורט ותשריט ובטח המאוזן.

- ג. (1) לדירות המודות הקרקע ניתן יהיה לבנות מרתף עומק עד 50 מ"ר ליח"ד לשמושים: חדרי משחקים, מחסנים, תחביבים וכיוצ"ב.
- (2) לדירות העליונות ניתן יהיה להוסיף 14 מ"ר עלית גג בחלל גג הרעפים.
- (3) באזור הבניה הרוויה ניתן יהיה לבנות מחסנים יחידים לדיירים במרתף בשטח של עד 6 מ"ר יח"ד. בכל מקרה שטח המחסנים בקומת המרתף לא יעלה על קונטור הבנין.

- ד. (1) במגרשים 1001 ו-1003 שיעודם ג' מיוחד  
תבננה בקומות העליונות 4 יח"ד קוטג' דו-  
מפלסיות.
- (2) במגרשים שיעודם ג' מיוחד תבננה דירות  
קטנות כדלקמן:  
מגרש 1001 - 5 יח"ד בגודל 3 חדרים ובשטח  
עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר  
כל אחת.
- מגרש 1002 - 6 יח"ד בגודל 3 חדרים ובשטח  
עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר  
כל אחת.
- ו- 8 יח"ד בנות 3 חדרים,  
והיתר 27 יח"ד בנות 4 חדרים  
כל אחת.
- מגרש 1003 - 5 יח"ד בגודל 3 חדרים בשטח  
עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר.  
כל אחת.
- הנ"ל ללא שינוי שטח הבניה הכולל.

18. חניית כלי רכב : החניה לכל מבנה תהיה על פי החוק, לפי קובץ התקנות  
מס' 4513, כמסומן בתכנית הפיחוו, ולשביעות רצון  
מהנדס העיר.

19. היטל השבחה : הועדה המקומית חטיל על בעלי קרקע ותגבה מהם היטל  
השבחה, בהתאם לחוק.

20. זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורו הסופי,  
כחוק.

21. אחוד וחלוקה : החלקות 122-163, 322-334, 336-346, 350-359, 378  
(חלק) יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן  
ז' לחוק, שלא בהסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום  
המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.  
החלקות 347, 348, 349, 335, 360, 361 אינן נכללות  
במסגרת האחוד והחלוקה מחדש.

פרחי ושות' אדריכלים בע"מ  
רח' אדם הכהן 16, ת"א 64585  
טל 5243524 פקס 03-5230425

חתימת עורך התכנית

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 212/81/33
נידונה
ישיבה מס' 101 המאוחדת מיום 28.2.91
חתימת יוזם התכנית
חתימת הוועדה

תאריך: 25-03-1991

12 05 1995