

20.1.94

מחוז המרכז

משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - תל אביב  
 20-01-1994  
 תיק מס

תכנון מקומי ראשון לציון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990

צו תכנון והנדסה

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/במ/1/14/13 א'  
 לאחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים המהווה שינוי תכנון  
 לתכניות: רצ/1/1, רצ/1/1/ג', ו- רצ/2000 (המופקדת)

נתקבל ב: 13-01-1994

עיריית ראשון לציון  
 המינהל לתכנון הנדסי  
 איגוד תכנון בנין טור  
 אדריכלות

מספר 150/94

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' רצ/במ/1/14/13 א' לאחוד וחלוקה מחדש, שנוי לתכניות מס' רצ/1/1, רצ/1/1/ג', ו- רצ/2000 (המופקדת).
2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו והערורך בקנה מדה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 95.712 מ"ר.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים ב"תשריט" בקו כחול כהה.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה ב"תשריט" המצורף לתכנית.
6. ג ו ש : 6286.
7. חלקות : 3 (חלק), 4, 5, 6, 7, 8, 22 (חלק).
8. ה י ז ם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב מקומי ראל"צ.
9. בעלי הקרקע : ש ו נ י ם.
10. עורך התכנית : פרחי ושות' אדריכלים בע"מ.
11. מסמכי התכנית : א. "תשריט" ערוך בקנ"מ 1:1250.

אושרה י.פ. מס' 4205  
 עמוד 2853 מיום 28.3.94

ב. תכנית בנוי ערוכה בקנ"מ 1:500.

ג. תקנות התכנית

ד. טבלת שטחי מגרשים, יח"ד ושטחי בניה.

ה. לוח הקצאות וטבלת איזון בין הבעלים, ערוכים ע"י שמאי מקרקעין.

ו. היתר חסות לסעיף 53 לחוק/א/1

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. כס/גא/1/13/14/13  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 84)  
 החליטה ביום 6/12/93 לאשר את התכנית.  
 מינהל מחוז המרכז

התכנון והנדסה  
 ועדה רלוונטית לבניה ראשון לציון  
 30/12/93  
 6.12.93  
 י.פ. ראשון לציון  
 מינהל מחוז המרכז

12. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד חקלאי ליעודים כדלקמן:
1. אזור מגורים "ב" - 2 קומות.
  2. אזור מגורים "ג" - 4 קומות.
  3. אזור מגורים "ג" מיוחד - 9 קומות, וקומת חניה תת-קרקעית.
  4. שטח לבניני צבור, שטח צבורי פתוח, דרכים ורחובות משולבים.
- ב. אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סימן ז'  
פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
ג. קביעת מגרשים לבניה וגודלם.  
ד. קביעת זכויות הבניה כמפורט בתשריט.  
ה. הקמת חלק מחניון תת-קרקעי של מגרשים באזור מגורים ג' מיוחד מתחת לש.פ.פ.  
ו. שמירת זכות מעבר להולכי רגל בש.פ.פ.
13. שטחי הבניה המותרים : א. גודל המגרשים יהיה כמסומן בתשריט ובטבלת שטחי המגרשים, יח"ד ושטחי בניה.  
ב. שטחי הבניה:-
- (1) באזורי המגורים שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלת שטחי המגרשים, יח"ד ושטחי בניה המצורף לתכנית זו ועל פי טבלת האיזון.
  - (2) במגרש לבנין ציבורי שטחי הבניה יהיו 40% בקומה ומספר הקומות המותר יהיה 3 בלבד, ובסה"כ 120%.
14. ה ב נ ו י : א. הבינוי בשטח התכנית יבוצע על פי תכנית הבנוי העקרונית המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
שינויים קלים בבינוי יהיו בסמכות הועדה המקומית, כל עוד אין שינוי במספר הקומות, יח"ד, וזכויות בניה.  
ב. הוצאת היתרי בניה תהיה על פי תכנית בינוי לבצוע, לכל מתחם, ותכנית עצוב אדריכלי, שתוכן ע"י הבעלים ותאושר ע"י הועדה המקומית.  
ג. גגות המבנים באזור מגורים ב' יהיו מרעפים כפי שיפורט בתכנית העצוב האדריכלי.  
ד. (1) קוי הבנין לאזור המגורים:-  
אזור ב' - לצד : 3 מ', לאחור : 5 מ'  
אזור ג' - לצד : 4 מ', לאחור : 5 מ'  
ג' מיוחד - לצד : 2 מ', לאחור : 10 מ'  
לחזית : כמסומן בתשריט.  
(2) קוי הבנין לשטח לבנין ציבורי:-  
5 מ' - לכל הצדדים.  
ה. בין המגרשים 22 ו-20, 21 ו-23, 25 ו-24, 26 ו-27, 28 ו-29, 30 ו-31, 32 ו-34, 33 ו-35 לא יוקמו גדרות, וזאת על מנת לאפשר כניסה משותפת לחניה.  
ו. בין המגרשים הנ"ל תרשם זיקת הנאה לצורך כניסה לחניה.  
ז. חומרי הגמר של בניני המגורים יהיו מסוג עמיד כדוגמת אבן, פסיפס קרמי, גרנוולייט או שווה ערך וכפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.

א. באזור המגורים - למגורים בלבד. המחסנים באזורי מגורים יוצמדו לדירות המגורים.

15. שימושים מותרים

ב. בשטח ציבורי פתוח: גינון, ספסלי ישיבה, תאורת רחוב וכדומה, מתקנים למשחקים, מקלטים ציבוריים וכל השימושים המותרים בש.צ.פ. לפי תכנית רצ/2000 המופקדת.

ג. בשטח לבניני ציבור:  
(1) בתי ספר.  
(2) מבני חינוך אחרים.  
(3) מתנ"סים.  
(4) כל המבנים האחרים המשמשים בבתי ספר.  
(5) אולם ספורט.  
(6) כל התכליות האחרות המותרות על פי סעיף מס' 188 לחוק.

3. בשטח פנימי פארק גמל צמחייה והולכי רגל

עבודות הפיתוח בשטח התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח כללית, שתוכן ע"י מהנדס העיר, תוך 3 חדשים ממועד אישור התכנית, ואשר תכלול בין השאר:

16. הפיתוח

א. פירוט מפלסי הכניסה הקובעת לבנינים.  
ב. מפלסי החצרות והרחובות.  
ג. פתרונות החניה.  
ד. גינון והשקייה.  
ה. גידור.  
ו. מערכות תת-קרקעיות.

פיתוח התכנית יעשה במתחמים שיאפשרו הוצאת היתר בניה במתחמים אלה.  
כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.  
לא יוצאו היתרי בניה למבני המגורים אלא אם כן מפלסי הבניה ופיתוח החצרות יהיו על פי תכנית הפתוח.

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

פירוט החניות לפי תכנית הבינוי וטבלת מקומות החניה המצורפת אליה.

18. יחס התכנית לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ראשון לציון על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

19. **הוצאות** : 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, על פי סעיף 69 לחוק.
- ב. עבודות הפיתוח בשטח התכנית יבוצעו ע"י עיריית ראשון לציון. ההוצאות עבור ביצוע עבודות אלו יחולו על הבעלים, ע"י אגרות והיטלים עפ"י החוק.
20. **איכות הסביבה** : א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.  
ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.  
ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
ד. טופס 4 ינתן ו/או שמוש והפעלה יותרו רק לאחר בצוע של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.  
ה. טרם מתן תוקף, תציג הרשות המקומית לוח זמנים להתחברות למערכת המרכזית.
21. **היטל השבחה** : הועדה המקומית תטיל על בעלי הקרקע ותגבה מהם היטל השבחה, בהתאם לחוק. בחישוב היטל השבחה יובא בחשבון ההפקעה העודפת שמעל 40% משטח התכנית.
22. **רשום השטחים הציבוריים** : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב ראשון לציון וירשמו על שם עיריית ראשון לציון.
23. **אחוד וחלוקה** : השטחים הכלולים בתכנית (דהיינו גוש 6286 חלקות 3 (חלק), 4, 5, 6, 7, 8, 22 (חלק), יאוחדו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא הסכמת בעלים וירשמו בספרי האחוזה לפי סעיף 125 לחוק. כל בעל רשום של קרקע בתחום השטח המיועד לאחוד וחלוקה יקבל זכויות בהתאם לטבלת האיזון.
24. **תחילת ביצוע** : כתחילת ביצוע התכנית יחשבו ביצוע הפעולות הבאות תוך שנתיים מיום אישורה:  
א. יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות הדיור.  
ב. בצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחבור אליו.

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

התאחדות אדריכלים בע"מ  
ש. פרתי א. אדרמן  
תל אביב 64589  
טל. 03-5230425, 03-5239997, 03-5213524

חתימת עורך התכנית

חתימת יוזם התכנית

תאריך : 22-11-1992  
05-01-1993  
20-01-1993  
16-06-1993  
12-01-1994

7444181	אדריכל	3	חלקה	*
4682563	אדריכל	4	חלקה	*
023726978	אדריכל	5	חלקה	
350451	אדריכל	6	חלקה	
023726978	אדריכל	7	חלקה	*
023726978	אדריכל	8	חלקה	*
023726978	אדריכל	89	חלקה	*

(20082)

מסמך א.א.מ.  
לזו"ש ונ"ה  
נכסים בע"מ

ש.א.ט.  
יבוא ושיווק בע"מ  
ח.פ. 9-155447-1  
03-525523

19873389  
חברה להתיישבות בע"מ

הדר-מ. הנדסה  
קבלני בניין בע"מ  
866123

**טבלת שטחי חורשיים יחיד ושטחי בניה**

שטח חורש	סריח שטחי שרות		סריח שטחים עיקריים בנזיר	סריח שטח חורש יציאה נכבד עלית גג בנזיר גג העצים	סריח שטח חורש	שטח	יחיד	שטח בנזיר	סריח חורש
	מסל כמקובל	מחזור לקומה							
580	3* 40	2* 60	480	50	1* 80	175	2	635.3	1
580	3* 40	2* 60	480	50	1* 80	175	2	588.1	2
580	3* 40	2* 60	480	50	1* 80	175	2	584.5	3
580	3* 40	2* 60	480	50	1* 80	175	2	580.9	4
948	3* 80	2* 120	748	100	1* 128	130	4	1063	5
563	3* 40	2* 60	463	50	1* 73	170	2	716.2	6
563	3* 40	2* 60	463	50	1* 73	170	2	725	7
564	3* 40	2* 60	464	50	1* 74	170	2	662.5	8
570	3* 40	2* 60	470	50	1* 80	170	2	600	9
564	3* 40	2* 60	464	50	1* 74	170	2	608.4	10
570	3* 40	2* 60	470	50	1* 80	170	2	603	11
578	3* 40	2* 60	478	50	1* 82	173	2	582.8	12
578	3* 40	2* 60	478	50	1* 82	173	2	595.6	13
578	3* 40	2* 60	478	50	1* 82	173	2	570.9	14
578	3* 40	2* 60	478	50	1* 82	173	2	568	15
803	3* 60	2* 90	653	75	1* 122	152	3	770	16
803	3* 60	2* 90	653	75	1* 122	152	3	726	17
803	3* 60	2* 90	653	75	1* 122	152	3	726	18
795	3* 60	2* 90	645	75	1* 120	150	3	764.6	19
1490	4* 150	300	1040	80	1* 80	110	8	1034.1	20
1490	4* 150	300	1040	80	1* 80	110	8	1034.1	21
1490	4* 150	300	1040	80	1* 80	110	8	964.5	22
1490	4* 150	300	1040	80	1* 80	110	8	964.5	23
1466	4* 150	300	1016	80	1* 80	107	8	961.7	24
1490	4* 150	300	1040	80	1* 80	110	8	926	25
1490	4* 150	300	1040	80	1* 80	110	8	926	26
1494	4* 150	300	1044	80	1* 80	110.5	8	967.1	27
1494	4* 150	300	1044	80	1* 80	110.5	8	967.1	28
1494	4* 150	300	1044	80	1* 80	110.5	8	926	29
1494	4* 150	300	1044	80	1* 80	110.5	8	926	30
1524	4* 150	300	1074	80	1* 82	114	8	961.7	31
1524	4* 150	300	1074	80	1* 82	114	8	964.5	32
1524	4* 150	300	1074	80	1* 82	114	8	964.5	33
1524	4* 150	300	1074	80	1* 82	114	8	1034.1	34
1524	4* 150	300	1074	80	1* 82	114	8	1034.1	35
8460	4* 2600	1200	4660	160		125	36	3121	100
8460	4* 2600	1200	4660	160		125	36	3121	101
53.100	8.480	8.520	36.100				244	34.489	סריח

1\* נולדים צמודי קרקע ובנייתם גן בבתיים המדורגים ניתן לבנות מרחף בונאי שהאישה אליו נותר הרירה בלבד.

2\* עבור תניה מקורה.

3\* עבור מרחב מוגן וחור הטקה/ מזהג איר.

4\* ניתן לבנות מחסנים פרטיים. צמודים לניצוח בשטח 6 מ"ר נמו לניחוד

\*\*\* תוקף ביום 16.6.93 עיפי חוז-דעת שמואלית שהוכנה ע"י פנינה אבן-תן.