

28/5/66 417-18/22/1/30 (1/30) 4008403

משרד הפנים  
 מנהל פתח תקוה - רמת  
 10-1-1966

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון  
 תכנית שינוי מתאר מקומית ומפורטת מס' רצ/1/1/18/22/1 איחוד  
 וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון  
 והבניה תשכ"ה 1965

המהווה שינוי לתכנית מס' רצ/1/1/1, רצ/1/1/16/1 ותכנית רצ/1/1/16/1 והבניה תשכ"ה 1965

מקום: (1)  
 ממוזג: המרכז  
 נפה: רחובות  
 עיר: ראשון-לציון  
 גוש: 4247 ✓  
 חלקות: 25, 21, 20, 19, 18, 17, 16

אישור תכנית מס' 16/1/1/16/1  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22/1/66 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המקומית

8/96

- (2) שטח התכנית: 92.122 דונם.
- (3) גבולות התכנית: כמטומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- (4) בעלי הקרקע: בעלים פרטיים.
- (5) יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון.
- (6) עורך התכנית: י. מטצקין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ רחוב אבא הלל 7, רמת-גן טלפון 03-5758780.

- (7) התכנית כוללת:  
 (א) דפי הוראות (להלן - "הוראות התכנית"),  
 (ב) תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט"),  
 (ג) נספח תנועה בק.מ. 1:1250 (להלן - "נספח התנועה"),  
 (ד) נספח בינוי בק.מ. 1:1250 ו- 1:500 (להלן - "נספח הבינוי"),  
 (ה) נספח חלוקה אנליטיות. (i) טבלאות קצרים וא"י. 2.1.95.
- (8) מטרות התכנית:

- (א) שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים ג' מיוחד שטח מסחרי, שטח מלאכה תעשייה ואחסנה, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח דרכים ושביל הולכי רגל.
- (ב) קביעת שימושים וזכויות הבניה באזורים השונים, הוראות בניה ובינוי.
- (ג) קביעת הוראות לפיתוח התשתית.
- (ד) קביעת מועד לביצוע התכנית.
- (ה) קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- (ו) מתן אפשרות לבנית חניות תת-קרקעי בכל שטח המגרש ובקו בנין 0 באזור מגורים ג' מיוחד ובאזור מלאכה - אחסנה ובאזור מסחרי.

תכליות ושימושים: (9)

- (א) באזור מגורים ג' מיוחד:  
 מבני מגורים, שטחי חניה וגינון.
- (ב) בשטח תעשייה ואחסנה:  
 1. מיבני אחסנה - שאינם מהווים מטרה סביבתי.  
 2. בתי חרושת ושטחי חרושת - לתעשייה קלה שאינה גורמת זיהום או מטרה סביבתי.  
 3. מסעדות ומזנונים לשרות העובדים.  
 4. שטחי ומתקני חנייה.

משרד הפנים  
 מנהל פתח תקוה - רמת  
 10-1-1966

(ג) בשטח למסחר:  
1. הנזירות למסחר קמעונאי, מכל סוג בתנאי שימשו ויטפקו את צרכי היום-יום של תושבי השכונה, ובתנאי שלא יהוו מטרה סביבתי, מספרה, מזנון, מסעדה, בנק.  
רשיונות עסק באישור אגף איכות הסביבה.

2. משרדים וקליניקות רפואיות, בתנאי שלא יהוו מטרה סביבתי.

(ד) בשטח צבורי פתוח:  
גינזון, ספסלי ישיבה, תאורת רחוב וכדומה, מתקנים למשחקים, מקלטים ציבוריים, חורי טרנספורטור.

(ה) בשטח לבניני ציבור:  
בתי-ספר, מבני ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 לחוק.

(10) הוראות בינוי:

(א) לאזור המגורים:  
(1) יש להכין תוכנית בינוי ופיתוח שבה יסומנו המבנים, החניות במגרש, המדרכות, שטחי הגינזון, כניסה לחניה תת קרקעית, וגדרות המגרש, שטח הגינזון המשותף 20%.

(2) גגות בניני המגורים יהיו גגות רעפים עם חלקי גג שטוחים הכל באשור מהנדס העיר.

(3) קולטי השמש ישולבו בשיפוע גג הרעפים או על פי פתרון אדריכל אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר.

(4) דודי השמש יהיו בתוך חלל גג הרעפים בצורה נסתרת או במרפסות השרות בדירות עצמן.

(5) חומרי הגמר יהיו קשיחים - פסיפס, שיש, גרנוליט וכו', החומר והגוון באשור אדריכל העיר.

(6) אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(ב) לאזור מסחרי:  
(1) יש להכין תוכנית בינוי ופיתוח שבה יסומנו החניות במגרש, הכניסה לחניה תת קרקעית מדרכות, שטחי הגינזון וכו'. בתוכנית הבינוי יסומנו גדרות המגרש, שטח הגינזון 30%.

(2) חומרי גמר - יהיו קשיחים-פסיפס, שיש, גרנוליט וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

(3) אישור תוכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

(ג) לאזור תעשייה ואחסנה:  
(1) יש להכין תוכנית בינוי ופתוח שבה יסומנו החניות במגרש הכניסה לחניה התת קרקעית, המדרכות, שטחי הגינזון וכו', שטח הגינזון 20% בתוכנית הבינוי יסומנו גדרות המגרש.

(2) חמרי הגמר יהיו קשיחים - פסיפט, שיש, גרנוליט וכו' החומר והגוון באישור אורי העיר.

(3) אישור תוכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

(ד) דרכים:

אמצעי מיגון אקוסטיים כתוצאה מקירבה לדרך 431 יוקמו וימומנו על-ידי היוזמים.

(ה) איכות הסביבה:

1. חומרים מטוכנים - יאסרו שימושים המייצרים מאחסנים חומרים כנ"ל כהגדרתם בחוק.
2. רעש - הפעילויות והשימושים יחויבו לעמוד בשעות פעילות ובמפלטי הרעש המותרים בחוק לאזורי מגורים.
3. איכות אויר - תאטר פעילות היוצרת אבק וחלקיקים וריחות בשטחים פתוחים כל פעילות תתבצע במבנים סגורים - תוך התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר. למניעת אבק וחלקיקים מכל מקור שהוא.
4. חזות - טיפול נופי: תחום קו הבנין בכל החזיתות יגדנן, בין היתר, גם בנטיעות גבוהות להסתרה. במיוחד יודגש הגינן בחזית המערבית.
5. בסמכותה של היחידה הסביבתית בעיריית ראשל"צ לדרוש מהיזם כל מסמך סביבתי לבדיקת מפגעים צפויים ומתן פתרונות למניעתם.
6. תנאי להיתר בניה: תוכנית הבינוי והשימושים המוצעים יוגשו לבדיקה ולחו"ד של היחידה הסביבתית בעיריית ראשל"צ. בהיתר הבניה יכללו תנאים למניעת מפגעים בנושאים שנוכרו לעיל וכן בנושאי טיפול וסילוק פסולת, טיפול בשפכים, חזות וגינן וכל נושא לשיקול דעת היחידה הסביבתית. ככל שיוגשו בקשות למפעלים ומלאכות, הקשורים בפעילות בית העלמין יוטלו הגבלות מחמירות.

11. (א) הוראות הבניה - זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות להלן:

בשטחי התכנית תחולנה הוראות הבאות לחלוקת אזורים ואחוזי בניה:

הערות	קווי בנין		מס' יח' למגרש	מס' קומות	בניה		שטח		שטח של מגרש במי"ר מינ' מינ'	הסמון בתשריט בצבע	האזור		
	אחורי	צד			חזית	מס' יח' למגרש	מס' קומות	שטח				שטח עיקרי	
								שטח שטח					שטח עיקרי
(א) 16% מכלל הדירות בכל בנין יהיו בנות שלושה חדרים בגודל של 75-85 מ"ר שטח עיקרי.	3	3	5 מ' מקו הדרך	12	5 קומות	לדירות צמודות קרקע 50 מ"ר	35 מ"ר ליחידה סה"כ 420 מ"ר למגרש	120 מ'ר ממוצע לדירה סה"כ 1440 למגרש	1500	צהוב	מגורים ג מיוחד		
	(ב) שטחי השרות מעל הקרקע - כוללים חדרי מדרגות, לובי כניסה, לובי קומתי מסן לכל דירה בשטח מקסימאלי 4 מ"ר ליחידה, חדר אשפה, גז, עגלות ממ"ד ושטח הנדרש לפי החוק.						500 מ"ר למקרה של חניה תת-קרקעית						
(ג) שטחי השרות מתחת לקרקע כוללים מרתף בשטח מקסימאלי של 50 מ"ר ליחידה. בתוספת של 500 מ"ר שטחים מקוריים עבור חניה, חדרי מדרגות לובי כניסה, חדר אשפה וחדר גז	5	5	5	-	3 ועד לגובה 14 מ' ברוטו בתוספת 3 מ' עבור מעלית וחדר מכונות ומתקני מיזוג אוויר על הגג	100% לצרכי חניה בכל קונטור המגרש	15% בקומה סה"כ 45%	30% בקומה סה"כ 90%	800	אפור	אזור מסחר		
1. שטחי השרות מעל הקרקע יהיו עבור-חדרי מדרגות, לובי כניסה, מעבריים צבוריים, חדרי שרות אשפה גז, חדר מכונות, ומקלטים לפי דרישת הג"א שטחי השרות מתחת לקרקע יהיו עבור חניה, חדרי מדרגות ומכונות הכל עפ"י החוק.													
2. מרתף החניה יהיה בכל קונטור המגרש.					3		45% בקומה סה"כ 15%	30% בקומה סה"כ 90%		חום	שטח לבניני ציבור		
	תאסר כל בניה להוציא מקלס ציבורי.												

הערות	קווי בנין			גובה הבנין	אחוזי בניה				גודל מגרש מ"ר במ"ר	צבע האזור	האיזור
	אזורי	צדדי	חזית		שטח בניה שרות		שטח עיקרי	שטח			
					מחמת מפלס הכניסה	הקובעת					
<p>1. שטחי השרות מעל הקרקע יהיו עבור - חדרי מדרגות, לובי כניסה, מעברים צבוריים חדרי שרות - אשפה גז, חדרי מכונות ומקלטים לפי דרישת הג"א.</p> <p>שטחי השרות מתחת לפני הקרקע יהיו עבור חניה חדרי מדרגות, וחדרי מכונות הכל עפ"י החוק.</p> <p>2. מרתף החניה יהיה בכל קונטור המגרש.</p>	<p>כמסומן בתשריט</p>	<p>כמסומן בתשריט</p>	<p>כמסומן בתשריט</p>	<p>3 קומות ולא יותר מ-14 מ' גובה + 3 מ' עבור מעלית וחדרי מכונות ומתקני מזוג אוויר</p>	<p>100% לצרכי חניה בכל קונטור המגרש.</p>	<p>10% בקומה סה"כ 50%</p>	<p>40% בקומה סה"כ 120%</p>	<p>1000</p>	<p>סגול</p>	<p>תעשייה ואחסנה</p>	

(12) איחוד וחלוקה:

השטחים הכלולים בתכנית חלקות 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25 בגוש 4247 יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ללא הסכמת בעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על שם כל בעל רשום של קרקע בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה זכויות בהתאם לטבלת האיזון.

(13) שטחי ציבור:

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולכל צורך ציבורי אחר - יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ וירשמו על שם עיריית ראשון-לציון.

(14) פ י ת ו ח:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישורה של הועדה המקומית ראשון-לציון, תוכנית פיתוח אשר תכלול המערכות המפורטות להלן כאשר כל התשתיות הן תת-קרקעיות.

- (א) מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.
  - (ב) מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים.
  - (ג) כבישים ומדרכות.
  - (ד) תכנון סוללה אקוסטית לאורך כביש 431 תוך תיאום עם מחלקת איכות הסביבה.
  - (ה) תכנון תאורת רחוב.
  - (ו) תכנון צמחים, רמזורים, מעברים.
2. תכנית הפיתוח תהא בקנה מידה 1:250 ולא פחות מ- 1:500.
3. ניתן לחלק ביצוע עבודות הפיתוח למתחמים בתחום התכנית בהתאם לקביעת מהנדס העיר.
4. הפיתוח שבתחום כל מגרש של הבעלים יבוצע על ידי ועל חשבון הבעלים.
5. פיתוח השטחים הציבוריים עפ"י הסכם שייחתם בין העירייה ליוזמים.

(15) חנייה:

- (א) החניות באזור המגורים יהיו בתחום המגרש ולפי חישוב של 1.5 (חניה וחצי) לכל יחידת דיור.  
גם באזורי מסחר, תעשייה ואחסנה וש.ב.צ. החניה תהיה בתחום המגרשים.  
באזורי מסחר, תעשייה, אחסנה ומגורים יהיו שטחי החניה על פי המופיע בנספח התנועה והחניה המצורף.
- (ב) במגרשים תירשט בספרי המקרקעין, לפי הצורך, זכות מעבר ו/או זיקת הנאה ממגרש אחד לשני בהתאם לתכנית החניה שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- (ג) לא תורשה הקמת גדרות בין המגרשים במקומות שיפריעו למעבר כלי רכב לצרכי שירות או לחניה כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.

(16) יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מיתאר רצ/1/1 ותכנית מתאר רצ/1/1ג'.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל - תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

(17) היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

(18) זמן ביצוע התכנית:-

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה הסופי.

חתימות:

יזם התכנית:

18/22/1/37  
22.10.95 22-95-11  
26/1

יוסף מילרטיקין  
אדריכלים וכוניעורים בע"מ

עורך התכנית:

תאריך: 11/4/95

אנו מסכימים ומאשרים:

חתימה	מס' ת.ז.	שם ומשפחה
	898377	עירוני אסתר רחל
	793695	ילין שרה
	88714	בר דוד
	88715	בר אמנון
	88716	בר יגאל
	0050287	ראכלין לאה
		ראכלין ישראל ז"ל ע"י
		ראכלין לאה ת.ז. 484568

חברת נכסי א.ע. מאירוביץ בע"מ

חברת נכסי א.ע. מאירוביץ בע"מ  
על-ידי אורי מאירוביץ, עו"ד

אני הח"מ עדי סודאי, עו"ד, מאשר בזה חתימותיהם של כל ה"ה  
898377 עירוני אסתר רחל ת.ז. 793695 ילין שרה ת.ז. 88714 בר דוד ת.ז. 88715 בר אמנון ת.ז. 88716 בר יגאל ת.ז. 0050287 ראכלין לאה ת.ז.  
שחתמו לצד שמותיהם לעיל.

עדי סודאי, עו"ד  
רח' בן יהודה 34 מנחם פריד  
ת.ד. 2658  
91026  
146488 פקס קווי

תאריך: 23.4.95

אני הח"מ אורי מאירוביץ, עו"ד, מאשר בזה חתימותיהם של כל ה"ה  
ילין שרה ת.ז. 793695, ראכלין לאה ת.ז. 484568

ו-חברת נכסי א.ע. מאירוביץ בע"מ  
שחתמו לצד שמותיהם לעיל.

א. מאירוביץ  
עו"ד  
רוטשילד 28  
טל. 03-941058, 9640950

תאריך: 5.4.1995

אורי מאירוביץ, עו"ד