

4008566

417-57/1/מ/37

תקן 30.10.86
מחלקת תכנון

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 1990
ישבה מס' 1
חולטע
חובבי בועדה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ח
הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון
תכנית שינוי מתאר מקומית חלקית מס' רצ/במ/174

מספר	22-05-1995
מחלקת תכנון	
אגף תכנון והנדסה	

שינוי לתכניות מיתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג'
שינוי לתכניות מפורטות רצ/114/3, רצ/174
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ח 1990
אישור תכנית מס' 57/1/מ/37
הועדה לבניה למגורים (מס' 1990)
מקומית חלקית מס' 1990
רצ/במ/174/3 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
מנהל שיתוף ותכנון

1. שם התכנית:

2. מיקום התכנית:

3. שטח התכנית:

4. גבולות התכנית:

5. בעלי הקרקע:

6. יוזם התכנית:

7. עורך התכנית:

8. מטרות התכנית:

9. מסמכי התכנית:

מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון-לציון
גוש - 3939
חלקות - 22, 25, 26, 36, 37, 269, 270, 271, עפ"י מפת מודד.

156.844 דונם, עפ"י מפת מודד.

תכנית זאת תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

פרטיים (עפ"י טבלה מצורפת).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון.

צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

א. שינוי יעוד משטח חקלאי מוכרז, לאזור שייעודו בהתאם לתכליות התכנית - למגורים, לשטח לבניני צבור, למסחר ולשטח ציבורי פתוח. ביטול דרכים וקביעת דרכים חדשות ודרכים משולבות.

ב. אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ג. קביעת קו בנין של 41 מ' מחלקות הקבר לבניה צמודת קרקע.

א. תשריט ערוך ע"ג מפת מודד בק.מ 1:1250 כולל בינוי רעיוני

ב. תקנון. נבדק וניתן להפקיד (לאשר) 26.4.95 החלטת הועדה המקומית / נשיאה מיזם

ג. טבלת איזון. 27/6/95 תאריך מתכננת המחוז

10. הוראות בניה באזורי המגורים:

א. רשימת תכליות באזורי מגורים

1. מגורים.
2. חניות כולל חניות מקורות.
3. מרתפים.
4. חדר על הגג.
5. שטחי שרות כמפורט בטבלת הזכויות, עפ"י החוק והתקנות.

ב. חניה

- מקומות החניה יחושבו בהתאם לפירוט לעיל:
1. אזור מגורים ב' - 2 מקומות חניה ליח"ד, בתחום המגרש.
 2. אזורי מגורים ג' ו-ג' מיוחד - 1.6 מקומות חניה ליח"ד, בתחום המגרש.
 3. במגרשי החניה באזורי מגורים ג' ו-ג' מיוחד, לפי הצורך, תרשם בספרי המקרקעין זכות מעבר ממגרש אחד לשני בהתאם לתכנית חניה שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ג. הנחיות אדריכליות:

1. באזורי מגורים ג', ג' מיוחד ומסחר יותרו כחומרי גמר רק חומרים קשיחים מסוג: אבן, שיש, פסיפס, גרנוליט וכדומה באישור מהנדס העיר.
2. באזור מגורים ב' - הציפוי לא פחות מחומר אקרילי. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בשיכבת חצץ.
3. באזור מגורים ב' - גגות המיבנים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים, לפחות 2/3 משטח הגגות יהיו גגות משופעים בעלית גג.
4. מערכות מיזוג אויר, מזגנים, מערכות איורור ומערכות אנרגיה סולרית ישולבו בצורה אינטגרלית בחזיתות הבנינים.
5. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור אלמנט אמנותי באישור אדריכל העיר והיועץ האמנותי של העיר.

ד. שטחי הדירות

157 מסה"כ יח"ד באזורי מגורים ג' ו-ג' מיוחד תהיינה דירות בשטח של עד 70 מ"ר, הן תהיינה מפוזרות בתחום אזורי מגורים אלה.

11. אזור למסחר: א. רשימת תכליות

1. חנויות למסחר קמעונאי מכל הסוגים (בהתאם לאישור האגף לאיכות הסביבה).
 2. משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים.
 3. מרתפים.
 4. חניות.
 5. קליניקות לרופאים (בהתאם לאישור האגף לאיכות הסביבה).
 6. מעבדות.
 7. מותר יהיה לשלב במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מיטרד אחד למישנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס העיר ואישור האגף לאיכות הסביבה.
 8. שטחי שרות כמפורט בטבלת הזכויות, בחוק ובתקנות.
- ב. חניה - מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר שטחים עיקריים ושטחים המיועדים למחסנים, בתחום המגרש.

12. שטח צבורי פתוח: תכליות ושימושים:

1. נופש ונוי.
2. גנים חורשות ושדרות.
3. מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלה.
4. שבילים להולכי רגל.
5. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
6. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
7. מקלטים ומחסות ציבוריים.
8. בתי שימוש ציבוריים.
9. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
10. בארות מים.
11. תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.
12. עמדות למיחזור אשפה.

13. שטח לבניני צבור: א. תכליות ושימושים

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרש ספורט.
2. מועדני נוער ומועדונים למבוגרים.
3. מוסדות בריאות.
4. מוסדות דת.
5. מגרשי חניה.
6. מקלטים ושירותי חירום.
7. כל יעוד אחר לצרכי הצבור באישור הועדה המקומית.

ב. חניה

1. בתי ספר יסודיים וחטיבת ביניים - מקום חניה לרכב פרטי לכל 1 כיתה או לכל 80 מ"ר (לפי הגדול ביניהם).
2. מועדונים - מקום חנה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר ובנוסף לכל 10 מ"ר של אולם כינוסים.
3. מרפאות - מקום חניה לרכב פרטי לכל 20 מ"ר או לכל 1/2 חדר (לפי הגדול ביניהם).
4. גני ילדים ומעונות יום - מקום חניה לרכב פרטי לכל 1 כיתה או לכל 40 מ"ר (לפי הגדול ביניהם).
5. חניה תפעולית בהתאם לקביעת הוועדה המקומית.

14. איחוד וחלוקה:
- א. כל תחום התכנית הינן מיתחם לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. תכנית החלוקה החדשה תהא מלווה בטבלאות איזון והקצאה ערוכות ע"י שמאי מקרקעין כחוק ויוכנו לגביהן תשריטי חלוקה לרישום על פי סעיף 125 לחוק ע"י הוועדה המחוזית.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית זו בטרם יאושרו תכניות חלוקה כאמור.

15. רישום בעלות בשטחי ציבור:
- השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולכל צורך ציבורי אחר על-פי התכנית יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון ו/או יירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

16. פיתוח:
- א. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר ואשר תכלול:
 1. מערכות התשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, מערכות חשמל, טלפון, וטלביזיה בכבלים.
 2. מערכות כבישים, מדרכות ושבילי אופנים.
 3. תאורת רחובות וחדרי טרנספורמטורים.
 4. תכנון סוללה אקוסטית תוך תיאום עם האגף לאיכות הסביבה על-ידי ועל חשבון הבעלים.
 5. תכנית מפלסי בניה, חניות, גדרות, קירות תומכים וגינון.

ב. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

- ג. בתכנית הפיתוח יקבעו הנחיות בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
1. פינוי אשפה.
 2. ביוב.
 3. עמדות למיחזור אשפה.
 4. מיגון אקוסטי.

ד. חדרי טרנספורמטורים ישולבו בקומות הקרקע של אזורי המגורים ג', ג' מיוחד ומסחר עפ"י אישור חח"י, ולאזור מגורים ב' בש.צ.פ. - במבנים תת-קרקעיים.

ה. הפיתוח בתחום התכנית - להוציא בשטחי המגרשים שבבעלות פרטית - יבוצע ע"י עיריית ראשון לציון או מי מטעמה ועם מתן תוקף לתכנית יחתם בנדון הסכם מפורט בין בעלי הקרקע ועיריית ראשון לציון ו/או חברות מפתחות מטעמה. שינויים בתשתית כתוצאה מהתכנית יהיו על חשבון הבעלים.

ו. אישור תכנית הפיתוח וחתימת הסכם הפיתוח כנ"ל יהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

ז. תותר חלוקת תכנית הפיתוח ועבודות הפיתוח למיתחמים בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ח. באזורי המגורים יושאר בממוצע 25% תכסית של שטח ירוק פרטי.

על תכנית זו תחולנה הוראות מיתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג'. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

17. יחס לתכנית:

א. בתכנית זו נכלל נספח בינוי כאשר הבינוי רעיוני בלבד.

18. נספח בינוי:

ב. שינויים בבינוי שאינם עוברים את שיעור הסטיות המקובלות על פי התקנות בדבר סטיה ניכרת, לא יחוייבו בהגשת בינוי מתוקן, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד לא ישתנו בתחום התכנית, ובתחום כל מגרש.

כל שינוי אחר בבינוי יחייב אישור הועדה המקומית.

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

19. היטל השבחה:

תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק זה הוא כי יוחל בביצועה תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יראו כתחילת ביצועה של התוכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20% מכלל יח"ד המתוכננות להבנות עפ"י התוכנית, וביצוע כל התשתיות.

20. ביצוע התוכנית:

במגרשים בהם מסומן בנין להריסה, יוצאו התרי הבניה רק לאחר הריסת המיבנה ופינוי על חשבון היזמים.

21. הריסות:

תנאי לטפסי איכלוס (טופס 4) יהייה ביצוע בפועל של כביש רחוב פריימן והתחברותו לרח' רפפורט וגבעתי אשר נמצאים בצד הצפוני והמזרחי של שטח תכנית זו.

22. איכלוס בנינים:

23. טבלת הוראות הבניה

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	שטח בניה מירבי למגרש במ"ר		קווי בניה מינימליים (4)		
					שטחים עיקריים	שטחי שרות	קדמי (3)	צדדי (3)	אחורי
מגורים ב' 94 יח"ד	כחול	490	2+חדר על הגג או עלית גג	2	תת קרקע 100 (1)	לפי התשריט	3	5	
מגורים ג' 182 יח"ד	צהוב	1100	ע+7 + חדר על הגג	13	1300 כולל חדר על הגג	לפי התשריט	7	8	
מגורים ג' מיוחד 544 יח"ד	צהוב מותחם באדום	1700	ע+9 + חדר על הגג	34	3600 כולל חדר על הגג	לפי התשריט	9	8	
מסחר	אפור	2000	2	תכסית 50%	1000	לפי התשריט	5	5	
מבני ציבור	חום	500	3		120%	20%	לפי התשריט	5	5
ש.צ.פ.	ירוק	כל בניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות לאזור							

(1) מרתפים - 50 מ"ר ליחידת דיור, באזור מגורים ב'.

(2) באזור מגורים ג' ו-ג' מיוחד תותר בנית מחסנים דירתיים כשטחי שרות בגודל 4.0 מ"ר ליחידה רק בקומות בחדרי המדרגות ולא בקומת קרקע.

(3) באזור מגורים ב' יותרו קווי בנין קדמי וצדדי 0.0 לסככת חניה.

(4) שטחי השרות כוללים: קומת עמודים מפולשת, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים דירתיים, ממ"דים וכו' עפ"י החוק.

(5) בניית חדרים על גגות בהתאם לתכנית רצ/ו/1/1/א.

(6) קוי בנין המסומנים בתשריט הם מינימליים.

חתימות:

יזם התכנית

עורך התכנית

בעלי הקרקע:

פוחצבסקי מאיר

פוחצבסקי אלישיב

פוחצבסקי אליסף

קופרניק יוכבד

קופרניק דרור

קופרניק גדעון

כהן אריה

שאוליאן ז'ק

חסיד אברהם

שאוליאן יהודה אשר

ברקוביץ ראובן

חברת נכסי א.ע. מאירוביץ בע"מ

חברת חלקה 23 בנוש 3939 בע"מ

פרשקובסקי יצחק

פרשקובסקי ארנון

רפופורט אהוד

עדי אפרת

פרשקובסקי יוסף

פרשקובסקי שרון

פרשקובסקי עדנה

א.ה.ה. השמשוני
אזור צילום/חיתוך (1980) בע"מ
מס' ת"מ 44/ת"צ
טל' 6957514, 6968878

בתור בכ' עפ"י צילום יפוי כח רצ"ב

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

- " -

[Handwritten signatures and stamps]

חברת ארזות ארזות בע"מ
ARAZOT

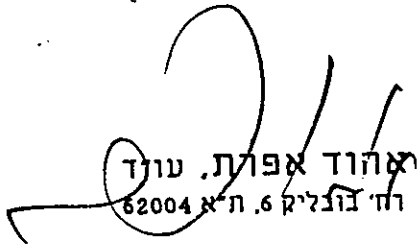
בתור בכ' עפ"י צילום יפוי כח רצ"ב

- " -

- " -

[Handwritten signatures and stamps]

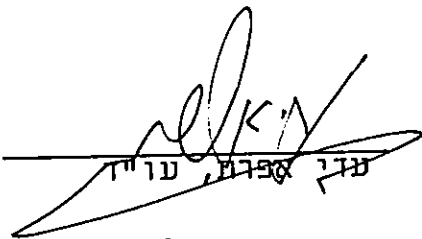
אימות חתימות:


אהוד אפרת, עו"ד
רח' בובליק 6, ת"א 62004

אהוד אפרת, עו"ד

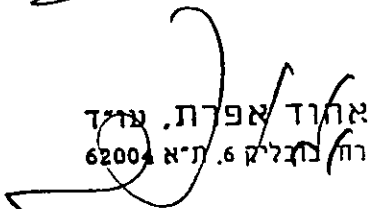
אני הח"מ אהוד אפרת עו"ד
מאשר בזה את חתימת עדי אפרת

תאריך: 21.5.95


עדי אפרת, עו"ד

אני הח"מ עדי אפרת עו"ד
מאשר בזה את חתימת אהוד אפרת

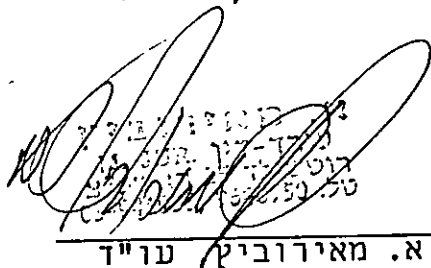
תאריך: 21.5.95


אהוד אפרת, עו"ד
רח' בובליק 6, ת"א 62004

אהוד אפרת, עו"ד

אני הח"מ אהוד אפרת עו"ד
מאשר בזה את חתימת החברה
חב' חלקה 23 בגוש 3939 בע"מ
ששמה שונה לחברת ארנדה בע"מ

תאריך: 21.5.95

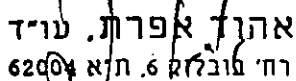

א. מאירוביץ, עו"ד

א. מאירוביץ, עו"ד

אני הח"מ א. מאירוביץ עו"ד
מאשר בזה את חתימת חברת נכסי
א.ע. מאירוביץ בע"מ

תאריך: 17.5.1995

אני הח"מ אהוד אפרת עו"ד, מרחוב בובליק 6, תל-אביב מאשר בזה את
חתימתו של אורי מאירוביץ עו"ד אשר חתם על תקנון זה בשם כל שאר
הבעלים, בתור בכ' שלהם, אשר שמותיהם נזכרים לעיל, פרט ליצחק
פרשקובסקי, עפ"י תצלומי יפויי כח מצ"ב.


אהוד אפרת, עו"ד
רח' בובליק 6, ת"א 62004

אהוד אפרת, עו"ד

היום: 17.5.1995