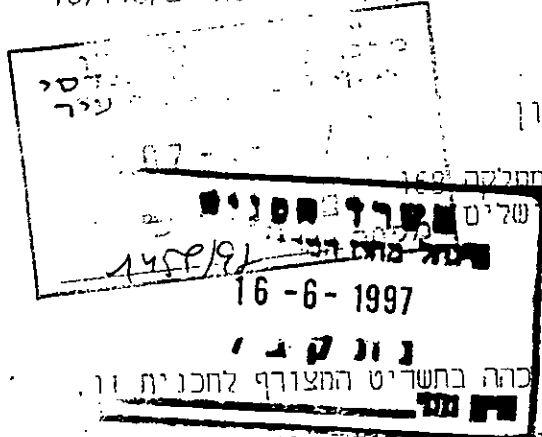


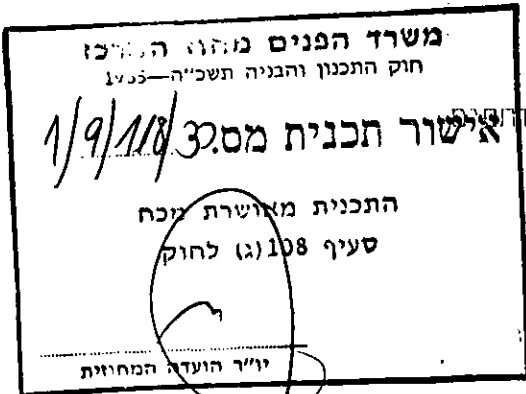
7

חוכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/118/1
שינוי למתאר מס' רצ/1/1 רצ 1/1/1 ומפורטת רצ/118/10



- 1. מחוז - הורכו
- נפה - מחוזות
- עיר - ראשון לציון
- נוש - 6286
- חלקה - 21 + חלק חלקה
- חבר - לוי - ירושלים

- 1. שטח החוכנית: 40,798 דונם.
- 2. גבולות החוכנית: 3. כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לחוכנית זו.
- 3. מסמכי החוכנית: 4. תשריט ובנוי, תקנות - 4 דפים, נספחי חניה - 2 תשריטים.
- 4. בעלי הקרקע: 5. חלקה 21 גוש 6826 בע"ח.
- 5. יוזם החוכנית: 6. ועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
- 6. עורך החוכנית: 7. אוריכל ויסנברגר מונוט וצבי כספי.
- 7. מטרת החוכנית: 8. לשנות את יעוד הקרקע בחוכנית מאזור מגורים ב' ... ליעודים כמפורט להלן:



- א. אזור מגורים ג' מיוחד בכניה רווח.
- ב. אזור מגורים ב' בניה קוטג'ים בקירות משותפים.
- ג. שטחים למבני צבור.
- ד. דרכים חדשות, דרכים משולכות ושכילים.
- ה. דרך פרטיה.
- ו. קביעת הודאות בדבר הזקת השטח למגרשים.
- ז. קביעת החלוקה והשימושים השונים וזכויות הבניה באזורים שונים.
- ח. שטח ציבורי פתוח.
- ט. קביעת קרי בנין.
- י. הקמת תו"ן תח-קרקעי באזור ג' מיוחד בגבולות המגרשים.
- יא. שוני יעוד השצ"פ לדרך.

9. חלוקה : ואלה החלוקות והשימושים המוצגים באזורים השונים:

- א. אזור מגורים ג' מיוחד: כניה רווח
- ב. אזור מגורים ב': קוטג'ים 2 יח' בקיר משותף.
- ג. אזור מגורים ג': קיים
- ד. שטח לבנין צבורי: על פי חוכנית המתאר רצ/1/1.
- ה. שצ"פ: על פי חוכנית המתאר רצ/1/1.
- ו. שטח פרטי פתוח: דרך פרטיה.

להלן סבלה וכריות והנכלות הבנייה (ההורה חלק בלתי נפרד מהתקנות)

הערות	קווי בנין חנימליים			קומות א' ומב' קומי	אזורי בנייה כולל כ- לקומה	חבטית בנייה כ- לקומה	סה"כ ח"ר לבניה	שטח בנייה לשירות משנה למפלס הבנייה	שטח בנייה לשירות מעל מפלס בנייה	סה"כ ח"ר י"ר	מס' ח"ר למגורים	שטח חנימלי תנרש ח"ר	יעוד	מסדה סבסטים	מס' חבטת
	אזורי	צד	קומי												
שטח דירה מתוצעת ח"ר 100	10	8	5	8 ק' + חדרים על הגג	254 %	18 %	11620	4440 ח"ר	780 ח"ר בנייה חמ"דים ח.מדגות ח.ענלות וכו'	64	32	2228 ח"ר	מגורים ג' מיוחד רלוויה	2	1-2
שטח דירה מתוצעת ח"ר 100	10	9	5	9 ק' + חדרים על הגג	276 %	19 %	6320	2300 ח"ר	420 ח"ר בנייה חמ"דים ח.מדגות ח.ענלות וכו'	36	36	2228 ח"ר	מגורים ג' מיוחד רלוויה	1	3
שטח דירה מתוצעת ח"ר 100	10	10	5	10 ק' + חדרים על הגג	298 %	20 %	6850	2400 ח"ר	450 ח"ר בנייה חמ"דים ח.מדגות ח.ענלות וכו'	40	40	2297 ח"ר	מגורים ג' מיוחד רלוויה	1	4
שטח דירה מתוצעת ח"ר 100	9	9	5	9 ק' + חדרים על הגג (כחסות) (בחש"ס)	330 %	24 %	11640	3600 ח"ר	840 ח"ר בנייה חמ"דים ח.מדגות ח.ענלות וכו'	72	72	3520 ח"ר	מגורים ג' מיוחד רלוויה	1	5
כחסות בחש"ס עפ"י תק"ס בשטח										48	48	5064 ח"ר	מגורים ג' ק"ס קאליב	1	21
כל מגוש דו-משפתי בק"ר מסותף - רצף הגדה 6	3	3	3	א = 9.5 חמפלט ובנייה ורדעפים (כחסות) (בחש"ס)	86 %	29 %	5590	50x26 ח"ר = 1300 ח"ר	20 x 26 ח"ר = 520 ח"ר ח.מדגות	26	2	500 ח"ר	מגורים ב'	13	6-28
נן - ילדים	3	3	3	2 קומות		50 %			100 ח"ר	2 x 50% ח"ר = 578 ח"ר		578 ח"ר	מבנה צבורי	1	20
על פני הכניח מפורסת 10/118/רצ	5	3	5	2 קומות	120 %	60 %	1420 ח"ר	65 ק.א. = 65 ח"ר	645 ח"ר ק.א. = 645 ח"ר	2 x 50% ח"ר = 1290 ח"ר		1290 ח"ר	מגורים לבנין ציבורי	1	23
לפי רמזב תק"ס בשטח בית כנסת												3796 ח"ר	בנין ציבורי	1	24
תוקנים למשחק ילדים, נוון, חניה, ומתקנים סכניים.													עפ"י	2	15-22

סה"כ 286

הערות: 1. שטחי שירות נרחב לפני הקרקע בכנייה רלוויה (מתקף) כוללים חניה ומחסנים לדיירים.
2. חניה על הגג ועליות נג בשטח 23 ח"ר כוללים בשטח הבנייה העיקריים עפ"י רצ/1/1/1

2. סבלה תמלן מקטיגלי 4 ח"ר לכל י"ר דיור לאחר שימצא פתרון מלא לחניה עפ"י דרישות הועדה בענין התח-קרקעי
4. 16 סבלה היחידות בכל בנין באזור מגורים ג' מיוחד יהיו כנות 3 ח"ר
6. ק"ר הבנין של ודלקות 7, 9, 11, 12, 13 ו-14 לחניה רחוי האחד עשר וחזית רחוי ירושלים עם 5.00 ח"ר
7. קווי הבנין הרופיעים בחש"ס עם הקובעים
8. חמ"דים 15, 17, 18 ירשמו ע"ש קריח קאליב (האדמור הקאליב) אופיר 51

שטח' ציבור: 10. השטחים הכלולים בחוכנית ושיעודם מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ולכל צורך ציבורי, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראש"צ כחוק.

11. א. מגורים ג' מיוחד 212 יחיד בבניה רוויה ב-5 מבנים על 5 מגרשים. כל מבנה על קומת עמודים מפולשת, חדרים על הגג. קומת מרתף לחניה ומחסנים.

ב. מגורים ב' -26 קוטג'ים על 13 מגרשים, על כל מגרש יוקמו 2 יח' דיור ומרתפים בקיר משותף.

ג. יוקמו מערכות סולריות על גגות כל אחד מהמבנים.

ד. פתרון למערכת כבלים, טלפון, מערכות סולריות, השמל וחומרי הגמר לבניינים יחכנונו עפ"י דרישת מהנדס העיר ובתאום עמו.

ה. בבניינים הגבוהים הציפוי החיצוני בחומר קשיח כגון שיש או פסיפס וכדומה, החומר והגוון לאשור אדריכל העיר.

ו. בבניה נמוכה ציפוי חיצוני לא פחות מחומר אקרילי.

ז. גגות בנייני המגורים בבניה נמוכה יהיו גגות רעפים עם חלקי גג שטוחים - הכל באישור מהנדס העיר.

ח. דודי השמש יהיו בתוך חלל גג הרעפים בצורה נסתרת או במרפסות השרות בדירות עצמן.

ט. חדר שנאים בבניה רוויה משולב בתוך הבנין או בקומת המרתף והחניה ובבניה צמודת קרקע - שנאי תת קרקעי בשטח הש.צ.פ. לפי תאום עם חברת השמל.

י. חכסית הפנויה מבנוי במגרשים לבניה רוויה באיזור מגורים ג' מיוחד, היא כ-80% משטח המגרשים, תשמש לגינון, מחקנים למשחקי ילדים, ושכילים למעבר הולכי רגל ואופניים למגרשים הציבורים, לשצ"פ ולשכ"צ.

יא. החניות הנותרות למגורים מעבר לנדרש על פי סעיף מס' 13 א' בתקנון תהיינה לשימוש האזרחים.

פ י ת ו ח : 12. תוכן ותוגש ע"י היוזם לאישורה של הועדה המקומית ראש"צ, תוכנית פיתוח אשר תכלול המערכות המפורטות להלן, כאשר כל החשתיות הן תת קרקעיות.

א. מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.

ב. מערכות השמל, טלפון, טלוויזיה וכבלים.

ג. סלילת כבישים ומדרכות.

ד. החקנת תאורת רחובות.

ה. תכנון צמחים, רמזורים, מעברים.

ו. העברת חשתיות קיימות כגון: ביוב, תעול, מים וכו' תהיינה בתאום עם אגף חשתית ותחזוקה ע"י היוזם.

אישור תוכנית הפיתוח כאמור, תהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

תוכנית הפיתוח היא בקנה מידה 1:250 ולא פחות מ-1:500. הפיתוח יהיה בתחומי המגרשים הפרטיים ויבוצע על ידי היוזם. הפיתוח בשטחים הציבוריים עפ"י הסכם פיתוח בין היוזם לעירייה.

ח נ י ה : 13. א. החניה חהיה בבניה רוויה 1.6 ליחי' דיור. בצמודי קרקע 2 חניות ליחידה, כפוף לאישור מהנדס החכורה של העיריה. החניה לבניה הרוויה מחוכנות במרחפים בתחום גבולות המגרשים המוצעים ובקווי בנין 0.00 . ג. בין החלקות 6 - 8 , 7 - 9 , 10 - 12 , 11 - 13 תקבע דרך פרטית ברוחב 6.00 מ' לגישה לחניה ושרותים כמסומן בתשריט ותרשם ביניהם זיקת מעבר לרכב ולהולכי רגל. ד. חניות על קרקעות יותרו רק בצמוד לכבישים העוטפים את המגרש.

זכות מעבר: 14. א.לא יוקמו גדרות בין החלקות 1 , 2 , 3 , 1 - 4 על מנת לאפשר גישה ומעבר להולכי רגל. ב. תרשם זכות מעבר לרכב בחניון התח-קרקעי בין המגרשים 1 , 2 , 3 , 1 - 4 . המעבר להכנת חשתיות בין המגרשים. ג. תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הולכי רגל ואופניים למעבר ברוחב 4 מ' כמסומן בתשריט בגבולות החלקות 1-5 בקוים שחורים אלכסוניים. איכות הסביבה: 15. פינוי האשפה יבוצע על פי דרישת מח' התברואה ואגף איכות הסביבה.

חלוקה למגרשים: 16. א. היוזם יגיש לאישור הועדה המקומית חשריט חלוקה עיי מודד לקבוע בפקודת המודדים, אשר יהווה תשריט לצרכי רישום. ב. החשריט יהיה תואם לתוכנית בנין ערים וההקצאות מכוחה.

יחס לחכנית המחמד : 17. על חוכנית זו תחולנה הוראות חוכנית המחמד רצ/1/1 ו-רצ/1/1/ג' ומפורטת רצ/10/118. בכל מקרה של סתירה בין חוכנית זו והודאות חוכניות דלעיל, תהיינה הוראות חוכנית זו עדיפות.

זמן ביצוע : 18. זמן ביצוע החכנית 10 שנים מיום אישורה.

היטל השבחה : 19. הועדה המקומית תטיל וחגבה היטל השבחה כמפורט בחוספת השלישית לחוק.

אלמנט אומנותי: 20. תנאי למתן היחר בניה הקמת אלמנט אומנותי בתחום החכנית עייח היוזם בשווי 0.003% (3 פרומיל) מערך הקרקע החדשה.

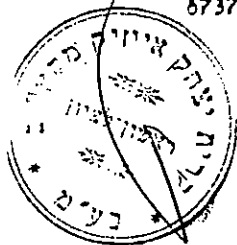
יוזם החכנית

עורך ההחכנית

בעלי הקרקע

משרד אדריכלות
כריס וילברגר
39512
חרצל 75 טל. 6737510

זלינגר חברה לקבלנות פיתוח



ראשון 5(3)

התאחדות המועצה להנדסה ולבנייה - לציון

נידונה 1/19/118/32

20-3-97 מיום: 118

יושב ראש