

4-11349

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 1999-00-5
ז ת ק ב ל
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
שיכון המזרח

תכנית שנוי מתאר ומפורטת מס' ר.צ. 44722/1

המהווה שנוי לתכנית מתאר ר.צ. 1/1, ר.צ. 1/22 ו- ר.צ. 1/22/30



מחוז :	המקום :
מרכז	1
נפה :	
רחובות	
עיר :	
ראשון-לציון	
גוש :	
4240 חלקות : 42 (חלק)	
גוש :	
4241 חלקות : 301 (חלק)	
גוש :	
4242 חלקות : 5, 409, 498, 241 (חלק), 149 (חלק)	
גוש :	
4243 חלקות : 32, 43, 52 (חלק), 6 (חלק), 51 (חלק), 2 (חלק)	

שטח התכנית : 89.773 דונם.

גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

בעלי הקרקע : דיזנגוף חברה לסחר (1952) בע"מ ואחרים.

היוזם : דיזנגוף חברה לסחר (1952) בע"מ.

עורכי התכנית : דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
 רח' אשר לוי 1, ראשון לציון 75293
 טל : 03-9691579 פקס 03-9668650

מסמכי התכנית : מסמך א' - הוראות התכנית (תקנון)

מסמך ב' - תשריט בק.מ. 1:1250.

מסמך ג' - לוח הקצאות וטבלאות איזון.

מסמך ד' - נספח תחבורה.

מטרות התכנית :

(א) שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית לאזור מגורים ב' וקביעת זכויות בניה.

(ב) הסדרת מערכת התנועה והחניה.

(ג) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות.

(ד) פיתוח רחובות משולבים.

(ה) איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפק"ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") בשני מתחמי איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט.

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 44/22/1/37
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.9.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה
 ועדה מקומית לבניה ראויה
 תכנית מס' 44/22/1/37
 ישיבה מס' 1
 החלטת סוכני הועדה

מיום: _____
 מיוזם: _____
 יו"ר: _____

9 זכויות בניה והוראות בניה:

זכויות הבניה יהיו על-פי האזורים השונים וחלוקה למגרשים כמפורט בתשריט ועל-פי זכויות הבניה כמפורט:

קוי בנין במי***			שטחי בניה במ"ר			מס' קומות**	מס' יחיד	שטח מגרש מזערי	יעוד
אחורי	צדדי	קידמי	שרות מתחת לפני הכניסה הקובעת	שרות מעל פני הכניסה הקובעת	עיקרי				
5	3	בהתאם לתשריט	-	100	300	2	2	450	מגורים
					46	+ עלית גג/חדר על הגג			
			150	-	-	+מרתף			
"	"	"	100	100	450	2	-	450	שב"צ
-	-	-	100	-	-	-	-	450	שב"פ

* קוי בנין במגרש פינתי יהיו על-פי תכנית רצ/1/18.

** גובה המבנים לא יעלה על 11.5 מ' מעל 0.00.

*** קוי בנין לחניה מקורה: לחזית - 0 מ', לצד - 0 מ'.

10 הריסה:

א. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצויין מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה לפני מתן ההיתר על-ידי היוזמים ועל חשבונם.

ב. תנאי לאישור תשריט לצרכי רישום לשטח התכנית יהיה הריסת כל המבנים בתכנית הקיימים בשטח המיועד לדרך או לכל שטח ציבורי אחר ע"י הבעלים ועל חשבונם.

11 תכליות ושימושים:

- א. מגורים: יחידות צמודות קרקע על פי טבלת זכויות מותרות.
 ב. שב"צ: גני ילדים ושימושים נוספים, בהתאם לסעיף 188 לחוק
 ג. שב"פ: נטיעות, גינון, מתקני נופש, ספורט, ח.טרנספורמציה
 תת-קרקעי וחניות לציבור.

12 רחוב משולב: רחוב משולב יהווה דרך מרוצפת לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל. תיכנון תנועתי של הרחי הנ"ל יעשה ע"י מהנדס תנועה כולל ריהוט רחוב וגינות.

13. עבודות פיתוח: עבודות פיתוח בתחום התכנית תבוצענה על-פי תכנית פיתוח שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

תכנית הפיתוח תכלול: סלילת כבישים, רצוף מדרכות, פיתוח דרך משולבת, תאורה לכבישים ומדרכות, גדרות בצורה ובעיצוב ארכיטקטוני לאורך חזיתות הבתים ושטחי החניה.

פיתוח שטח צבורי פתוח וארגון חניות צבוריות.

כל התשתיות לרבות מים, חשמל, ביוב, תיעול, תקשורת וטרנספורמטורים תהיינה תת-קרקעיות.

14. עיצוב ארכיטקטוני:

א. הבתים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני אחיד, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתרי בנייה הינו הגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התכנית. אישור תכנית בינוי לביצוע לכל המתחם, ואישור תכנית פיתוח לכל תחום התכנית.

15. חניה:

א. לכל יחידת דיור יהיו 2 חניות בתחום המגרש.

ב. בשטחי הציבור תקבע חנייה בהתאם לתקן החניה הארצי ובתאום עם טהנ"י העיר ראשון לציון.

16. רשום:

א. השטחים המיועדים לצרכי צבור יירשמו על-שם עיריית ראשון לציון במסגרת חלוקה חדשה ו/או בכל דרך אחרת, לרבות הפקעה.

ב. רשום החלוקה החדשה יעשה על-ידי הבעלים באישור הועדה המקומית.

ג. הפרשי שטחים בין שטחים שיקבעו במפה לצרכי רישום לבין השטחים המפורטים בתכנית לא יחשבו כסטיה מתוכנית זו, וכלבד ששטח מגרש טיפוגרפי ושעור השטחים לצרכי ציבור לא יפגעו.

17. איכות הסביבה:

מתקני תברואה יעשו בהתאם לדרישות אגף איכות הסביבה של עיריית ראשון לציון. ברחובות משולבים יובטח מעבר חופשי של 4.5 מ' ורדיוסי סיבוב של 8 מ'.

- 18. הוטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה חיטל השבחה כחוק.
- 19. תנאים לביצוע התכנית:
 - א. העתקת גדר המתקן הבטחוני לנבול חלקה 43 בגוש 4243 על-ידי יוזם התכנית כאישור משרד הבטחון.
 - ב. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר קבלת אישור בכתב מאת נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 20. שלבי בניה: התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 10 שנים מיום אישורה.
- 21. כפיפויות: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת לתוראות תכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

תאריך:

~~יונתן חסד לוי~~

חתימת היוזם

~~יונתן חסד לוי~~

חתימת בעל חקרקע

דב חפץ
אדריכל ובנו ערים בע"מ
רח' אשר לווין ראשלי"צ
טל. 96621579 סל 9662650

חתימת עורך הכקשה

גרינברג | אולפינר-שלף

עדינה גרינברג
דברת אולפינר-שלף

אורלי אפרתי-גרושקה
שוקי קראים
יצחק אלון
רוגן כץ
אורן שפיצר
שאול ברור

M.B.A סינול עסקים, ליווי פרויקטים
מנהלס בנין, ליווי פרויקטים
כלכלן וספאי מקרקעין
כלכלן וספאי מקרקעין
M.A כלכלן, ליווי פרויקטים

משרד הפנים
מס' ת.ד. 1000
1999-05-05
גליל קבל
תיק ססי

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 44/22/1/32
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ביום 7.9.99
לאשר את התוכנית
ח"ר הועדה המחוזית

מכלאות הקצאה ואיוון
תוכנית רצ/ 1 / 22 / 44, ראשון לציון

ועדה מחוזית לתכנון ובניה - ראשון לציון
התכנית מס' 44/22/1/32
ישובה מס' _____ מיום _____
החלטת _____
מוזכיר הועדה _____

26 יולי, 1998

מספרינו: doc.2469-01

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

רח' ז'בוטינסקי 15

ראשון לציון

טבלאות הקצאה ואיון

תוכנית רצ/ 1 / 22 / 44, ראשון לציון

תוכנית רצ/ 1 / 22 / 44 - תוכנית שינוי לתוכנית מתאר ותוכנית איחוד וחלוקה מחדש בוצעה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בין בהסכמת בעלים ובין שלא בהסכמת בעלים.

1. תחום איחוד וחלוקה מחדש

להלן פירוט החלקות הכלולות בתחום איחוד וחלוקה בתוכנית:

גוש	חלקה
4242	5
4243	43, 32

סה"כ שטח הקרקע בתחום איחוד וחלוקה מחדש 83.622 דונם.

2. עקרונות

2.1 הקצאה

הקצאת המגרשים החדשים בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה, סעיף 122 - "כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

2.2 שווי

"שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".

עמוד 1

3. נחוני תכנון ב"מצב קיים"

חלקות 5, 43 מסווגות לפי תוכנית רצ/1 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 1646 מיום 30.7.70, ביעוד חקלאי. חלק מחלקה מס' 32 מסווג ביעוד חקלאי וחלק ביעוד איזור מגורים ב'.

4. נחוני התכנון ב"מצב מוצע"

הזכויות חולקו כך שהבעלויות הוקצו במגרשים נפרדים. יעוד המגרשים במצב מוצע- איזור מגורים ב'. זכויות הבניה כמפורט בתקנון התוכנית.

5. זכויות משפטיות

עפ"י נסחי רישום מקרקעין שהוצגו בנינו רשומה הבעלות בחלקות כדלקמן:

גוש	חלקה	בעלויות	חלקים	הערות
4242	5	רשות הפיתוח נוה אנקורים (1988) בע"מ	30/35836 107418/107508	הערת אזהרה לטובת דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ הערה לפי סעיפים 5,7 לטובת עיריית ראשלי"צ
4243	32	נוה אנקורים (1988) בע"מ		הערת אזהרה לטובת דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ
4243	43	נוה אנקורים (1988) בע"מ		הערת אזהרה לטובת דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ הערה לפי סעיפים 5,7 לטובת עיריית ראשלי"צ

• בתאום ובהסכמת מר עודד טל, מנהל מחוז מרכז במינהל מקרקעי ישראל יקבל המינהל בגין זכויות רשות הפיתוח, בשטח של 30 מ"ר, בחלקה 5 בגוש 4242 תמורה כספית.

• הוצג בפנינו הסכם יזמות מיום 8.10.97 לפיו הזכויות בנכס כדלקמן:
דיזינגוף חברה לסחר (1952) בע"מ, חש"ן חברה להנדסה וניהול פרויקטים בע"מ, שלין בע"מ ודום סקויריטי בע"מ ונאות דברת פיתוח ובנין בע"מ הן בעלות הזכויות בנכס. בין החברות נחתם הסכם יזמות מיום 8.10.97 אשר תנאי מתלה להסכם הינו כשלונה של תוכנית ההשבחה. לפי ההסכם תהיה זכאית חברת נאות דברת פיתוח ובנין בע"מ לתוספת של 1.8 יחידות דיור אקויוולנטיות מעבר לזכויותיה.

עמוד 2

גרינברג | אולפינר-שלף

• אי לכך מצבת הזכויות כדלקמן (במעוגל):

33.4%	דיזינגוף חברה לסחר (9152) בע"מ
4.8%	חשיין חברה להנדסה וניהול פרויקטים בע"מ
22.8%	נאות דברת פיתוח ובנין בע"מ
19.5%	שלין בע"מ
19.5%	דום סקיריטי בע"מ
0.03%	רשות הפיתוח

6. אומדן שווי החלקות והמגרשים

באומדן שווי החלקות ב"מצב הקיים" הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום.
 - רמת הפיתוח.
 - שטח החלקות והטופוגרפיה.
 - בעלות משותפת (מושע) או בעלות נפרדת.
- אומדן שווי בסיסי ב"מצב הקיים", ביעוד חקלאי, \$ 80,000 לדונם ו- \$ 115,000 לדונם בחלקה מס' 32, ביעוד מעורב, כאמור.

באומדן שווי המגרשים ב"מצב מוצע" הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום.
 - זכויות הבניה.
 - נתוני השוואה מהסביבה הקרובה.
 - שטחי המגרשים.
- אומדן שווי קרקע למגרש בסיסי- \$ 128,000. שווי זה משנה עפ"י שטח הקרקע ונע בגבולות שבין \$ 127,000 - \$ 135,000.

רצ"ב:
טבלת איזון והקצאה.

בכבוד רב,

עדינה גרינברג

מהנדסת בנין ושמאית מקר



עמוד 3

