

מ/138/3-418

95-12-12

4007271

התע"מ
מ"מ

18.6.91

נבדק וניתן להעביר / לאשר
החלטת הועדה הממונה / משנה מיום 2.9.90
מזכ"ל המנהל
תאריך 18.6.91

מנכ"ל המוסד
מרכז תכנון מקומי וחובות
תכנית שינוי מואר מט' רו/138/3
שינוי לוחניות רו/138/2א ו- רו/138/1

1. שט לוחניות: תכנית זו וקרא "תכנית שינוי מואר מט' רו/138/3" (להלן תכנית זו).

2. וועדה: הוועדה המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה שונים כמסומן בוועדה, ווועדה הכינוי המצורף לתכנית זו (להלן חלק בלתי נפרד מלוחניות זו, בכל העניינים הנוגעים לתכנית זו).

תשריט תכנית - מחזור
משרד הפנים מחוז המרכז
לוחניות ח"פ והמשק
1968
אישור תכנית מס. מ/138/3
התכנית מאושרת מכח
שעיף 108 (ג) לחוק
כאשר כחה בחשרית
לדיר יועצת המנהלית

3. שט לוחניות: 3812.90 מ"ר.

4. חולות התכנית: תכנית זו חול על השטח הממונה בקו כוול כחה בחשרית

5. מקום: רח' אור העם פינת רח' יעקב, גוש 3703 חלקה 171 וחלקי חלקות 179 ו-200.

6. גבולות לוחניות: כמסומן בוועדה בקו כוול.

7. דגש ומגיש לוחניות: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.

8. בעל הקרקע: אברהמי ובניו וברהם לבנין בע"מ, ראשל"צ, ח.ד. 369.

9. עורך לוחניות: "דגש" אדריכלות והנדסה, רחובות, יצחק 5.

10. מטרות לוחניות:

(א) הריסת מבנה ישן, קביעת זכויות בניה למסור ומשרדית, השלמת מבנה קיים לרבות הסדירות לרווחתו והדירית, הכל על פי וועדה הכינוי.

(ב) קביעת שטחים להרחבת דרכים, למדרחוב ולרחבה להולכי רגל והוראות לגבי הפיתוח הסביבתי.

(ג) הוקנת חניון תח ועל קרקעי וקביעת הוראות לחניון צבורי.

11. יחס התכנית לתכניות אחרות: במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו והוראות כל תכנית בנין עיר אחרת שקבלה חוק או הופקדה לפני הפקדת תכנית זו, יחייבו הוראות תכנית זו.

12. (א) לוח זמנים: ביצוע תכנית זו יהיה לפי לוח הזמנים המצורף לתקנון זה. לוח הזמנים אינו מחייב, פרט לשלב 1, והוא מצורף לשם והתמצאות והנחיה בלבד, ואולם לא יוצא היתר בניה לשלב 10 לאחר תום 3 1/2 (שלוש וחצי) שנים מהתאריך שבו תכנס תוכנית זו לתקפה.

(ב) נגרס עכוב באישור תכנית הבניון או בהוצאת היתר בניה ע"י הועדה המקומית מעל 30 יום מהיום בו היו הבעלים זכאים לקבלת האשור או ההיתר עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י כל דין, ילקח העכוב בחשבון לענין וישוב תקופתו הביצוע והקבועות בתקנון התוכנית.

13. שלב ביצוע:

(1) תכנית זו תבוצע בשלבים כאשר היתרי בניה ואשורים לחכור וחשמל ומים ינתנו לחלקי חכרון השונים לפי הסדר הקבוע בתכנית זו, כדלקמן:

(א) לא ינתן כל היתר עפ"י תכנית זו למעט לשלב 2 אלא לאחר גמר שלב 1.

(ב) החנויות והמשרדים, נשוא שלב 3, לא יאוכלסו ולא ינתן אשור לחכרן לחשמל ומים אלא לאחר גמר שלבים 1 ו-2 והריסת כל מבנה החנויות והפונה לרח' יעקב והמיועד להריסת עפ"י תכנית זו.

(ג) למרות האמ"ר בפסקא (ב) לתקנה זו, הרי אם הרס הקבלן חנות בבנין המיועד לפי תכנית זו להריסה, והפונה לרח' יעקב, ינתן אישור לאכלוס חנונו או משרד בבנין הקיים וכן אישור לחכור וחכנות או היתר לחשמל ואלספקט מים, בתנאי שבשום מקרה לא יעלה מספר האישורים לאיכלוס ולחכור לחשמל ואספת מים על מספר החנויות שנהרסו במועד מסוים.

(ד) לא ינתן היתר לשלב 7 אלא לאחר בלצוע שלב 2 ושלב 5.

(ה) לא יאוכלסו השטחים הנבנים עפ"י שלב 7 ולא ינתן אשור לחכורט לחשמל ולמים אלא לאחר גמר שלב 6.

(ו) לא יאוכלסו השטחים הנבנים עפ"י שלב 8 ולא ינתן אשור לחכורט לחשמל ולמים אלא בגמר שלב 9.

(ז) לא ינתן היתר בניה לשלב 10 אלא לאחר גמר שלב 6.

(ח) לא יאוכלסו השטחים אשר נבנו בשלב 10 ולא ינתן אשור לחכורט לחשמל ולמים אלא לאחר השלמת כל הפרויקט לרבות שלב 11.

(2) השלבים אליהם מתיווט סעיף זון הם כמפורט בלות הזמנים המצורף לזקנון זה.

(3) שלב יחשב כגמור רק באשור מהנדס העיר או מי שהוא ימנה.

(4) שלב 1 - יבוצע וורך 3 חודשים מיום פרסום ההודעה ברשומות על הפקדת תכנית זו, והוא כולל את העבודות דלקמן:

העירייה והחברה
ת.ד. 369 ראשון לציון

(א) התקנת גנרטור למעלית לשעות זורום בבנין הקיים.

(ב) התקנת מערכות להגברות לחץ מים בבנין הקיים, על מנת להביא את הלוחץ בכל הקומות לזקן מינימלי של אטמוספירה אחת.

(ג) השלמת הקומה המפולשת באגף הקיים ומסירתה לדיוריים.

(ד) השלמת ריצוף, תאורה וגינון ברובה הצפונית, בגבולות תכנית זו, בהתאם לתכנית פתוח באשור מהנדס העיר.

14. הוראות בניה: בכפוף לאמור בתקנה 15 לתקנון זה, הבניה בתחוט תכנית זו תהיה אך ורק על פי תשריט הבינוי על כל פרטיו והוראותיו.

כל סטיה מהוראות תשריט הבינוי, פרט לשינוי פנימי כאמור בתקנה 15 לתקנון זה, תותר אך ורק באשור הועדה המקומית.

15. זכויות בניה:

- (1) זכויות הבניה יהיו כמפורט בתשריט הבינוי.
- (2) השטחים המסומנים בתשריט הבינוי בצבע טגול לא יכללו בווישוב זכויות הבניה לניצול מסחרי.
- (3) הועדה המקומית והא רשאית לאשר סטיה מהתכנון הפנימי של הבנינים, ובלבד שה"כ השטח המקורה לא יגרל מהמוחר עפ"י תכנית זו וכן לא יגרל שה"כ השטח המיועד לניצול מסחרי.

16. הוראות בנוגע למגורים:

- (1) חתא הפרדה בין הכניסה לבנין המגורים לבין שטחי המסחר, כפי שמצויין בתשריט הבינוי.
- (2) הקומה המפולשת הקיימת (קומה ב') כמסומן בתשריט, מיועדת לשימוש דיירי הבית וחרשם כרכוש משותף של בעלי הדירות.
- (3) חלק מגגו של האגף החדש (קומה ג'), המסומן בתשריט הבינוי, מיועד לשימוש דיירי הבית המשותף, ויורשם כרכוש משותף של בעלי הדירות. הגג ירוצף ויגובן כחלק משלב 10 בלוח וזמנים.

17. פתוח וגמור: לא ינוון היורר בניה, אלא אם מהנדס העיר אישר ותכנית גימור, ופיתוח הדרושה לביצוע אותו שלב לפווח ושלבים נוספים לפי שקול דעת המהנדס.

תכנית הפתוח והגמור תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה והיא תחול רק בגבולות תכנית זו, ותכלל את המרכיבים הבאים:

- (1) פירות מלא של חומרי גימור הבנינים.
- (2) פחרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המכנים.
- (3) פחרון נאות לשילוט מכוונת מיקום, וואנרה, גורל, צורה, צבע וסוג הכחב.

(5) פתוח גנב לרכות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה.

(6) התקנת ריהוט רחוב, לרכות מיקום, דגם וגימור.

"ריהוט רחוב" פירושו: עמודי ואורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשחילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מורעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימנים גרפיים.

(7) פתרונות לחניה ובמדת הצרך פרטי קירוי חניה, ניקוז, איורור, תאורה ושילוט.

(8) פרט מחייב לחלונות ראווה.

(9) גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).

(10) פתרונות למתקנים לאספקת ושמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חירי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

הערה:

כל חיבורי החשמל, האלקטרוניקה והטלפון לבנינים יהיו חוץ-קרקעיים. כל מערכות הצננה לסוגיה לרכות מים, קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסחרים.

(11) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

18. זכות דרך: שטח הרחבה ישמש למעבר הולכי רגל. זיקת הנאח לטובת הצבור כאמור חרשם כפנקס המקרקעין על מנת להבטיח זכות זו.

19. אחזקה: הועדה המקומית הוא זכאית לכלול בהיתר חכניה ונאים להבטחת אחזקה המכנים והשטחים הפתוחים בוואום חכנית זו, לרכות גינון, נקיון ואחזקה טכנית.

חניה 20.

(1) יותקן חניון חדש קרקעי ובו מקומות חניה כמסומן בתשריט הבנוי, ובלבד שתקני החניה יהיו עפ"י תקנות האכנון וחכניה (ותקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.

(2) חסות המסומן בתשריט הבנוי בחניון לדיירים, יתונה יחידה נפרדת ויכלול את כל מקומות החניה הדרושים לדיירי הבית הקיים לפי התקן. חניון זה יהיה פתוח לדיירי הבית הקיים ויעמוד לרשותם בין השעות 07.00 - 20.00.

בחניון לדיירים ניתן יהיה להצמיד מקומות חניה ליחידות המגורים בתחום תכנית זו בלבד.

(3) לבעלי דירות המגורים יהיו הזכויות הבאות בענין זכויות החניה בחניון כולקטן:

(א) לרכש מקום חניה אחד (צמוד) לכל דירה בחניון הדיירים, בסכום של 22,000 ש"ח צמוד למדד יוקר הבניה על בסיס מדד יוקר הבניה לחודש מאי 1989 שהוא 3,321.7 נקודות אשר נקבע בהסכמת רוב הדיירים. ככל שבעל דירה יבקש לקבל הלוואה למימון רכישת מקום חניה לאפשר תיזום רישום המשכנתא בבכס להבטחת הפרעון.

(ב) מקומות חניה בחניון הדיירים אשר לא ינוצלו ע"י הדיירים כאמור בפסקה (א) ולעיל, תוך שנה מיום שהוצעו להם התנאים כאמור בפסקה (א) לתקנת זו, יתא וקבלן רשאי להשכירם לבעלי החנויות והמשרדים בתחום תכנית זו, לחקופה שלא תעלה על שנה.

(ג) למרות האמור בפסקה (ב) תרי לכל בעל דירה, שלא רכש מקום חניה לפי פסקה (א) לתקנת זו, תתא זכות קדימת, לגבי כל אדם אחד, לשכירת מקום חניה לחקופה מוגבלת, בהנחה של 30% מהחשלות שיתח נחוג בחניון בשכירות מעין זו לגבי כל אדם אחד. כמו כן תתא לבעל דירה זכות לרכוש מקום חניה אחד (צמוד) כתנאים האמורים בפסקה (א) בכל עת שיתפנת מקום חניה בחניון הדיירים.

(4) יתרת שטח החניון השמש חניון צבורי פרטי. החניה בו תתא חופפת ולא יוצמדו בו מקומות חניה. בעל החניון יתא רשאי לגבות חשלות עכור זכות החניה, ויהיה חייב להעמיד את החניון לרשות הצבור בין השעות 07.00-20.00 לפחות.

לוח זמנים לחשלת פרויקט "אחד העם-יעקב" רחובות, חלסה 171 בנוש 3705

(מיום פרסום ההודעה ברשומות על חקירת החובות)

3 - 4

2 - 3

4 - 5

4 - 5

4 - 5

4 - 5

4 - 5

4 - 5

4 - 5

4 - 5

1. עבודות לרבות חקירות ופתוח שלב א'

2. הקמת חניון חלקי בחצר

3. השלמת החנויות בקומת הקרקע והמשדדים

בקומה א' ביד המזרחי באגף הקיים רק

עבור דיירי החנויות החדשות.

איכלוס החנויות והמשדדים באגף הקיים

כ- 40 דיירי החנויות החדשות

הריסת המבנה ברחוב יעקב

6. תפירת ודיפון המבנה הדרומי ויצקת

הקרה תחתונה.

7. השלמת כל קומת המשדדים באגף הקיים,

האכלוס יהיה בגמר שלב 6

8. בניית קומת אחת של החנויות בשכונה החדש על

החניון החלקי.

9. גמר יציקות חניון ועבודות פתוח שלב ב'.

10. בניית שהי קומות המשדדים החדשות על החנויות

היתר יוצא רק לאחר גמר שלב 6. אכלוס יבוצע רק

לאחר השלמת כל התרייקט לרבות פתוח.

11. השלמת פיתוח סביבתי - שלב ג'.

במקרה של עיכובים מפאת כח עליון ומקרים בלתי צפויים מראש, - תקופת ביצוע העבודה תוארך

ע"י תוספת תקופת העיכוב ועוד 50 יום, לכל עיכוב ועיכוב.

אחד העם יעקב
ח. 4. 369 ואסל-3705