

20

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/170/2/א/3
שינוי לתכנית מס' רצ/1/1 רצ/170/2/א/3
רצ/170/2/א/2 רצ/170/2/א/2
גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

4009620

שם _____
חתימה _____

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רצ/170/2/א/3 שינוי לתכנית מס' רצ/170/2/א/2, רצ/170/2/א/2, רצ/1/1/1 גוש/חלקה: 3947 - 1 חלק, 5029 - 73 ארעי.

2. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

3. בעלי הקרקע: עיריית ראשון לציון

4. המבקש: חממי עזרא

5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

6. מתכננים: דוד בסט- אדריכל מתכנן ערים.

7. שטח התכנית: 10 דונם.

8. מסמכי התוכנית: התוכניות כוללות דפי הוראות בכתב. גליון 1 של תשריט הערוך בק.מ. 1:1,250. תקנון 4 דפים. 4 גליונות של נספחי בינוי, פיתוח וחזיתות. עיקרונות שהינם מנחים בלבד כמפורט להלן:

א. גליון 1 של נספח בינוי כללי בק.מ. 1:250 (ניתן לשינוי כל עוד נשמרים קוי הבניין, זכויות הבנייה, מקומות חנייה).

ב. גליון 1 של תוכניות בניין (גגות עם צללים בק.מ. 1:250).

ג. גליון 1 של תוכניות קומות עקרוניות בק.מ. 1:100.

ד. גליון 1 של חזיתות עקרוניות בק.מ. 1:200. מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

א. שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לאזור מגרש מיוחד.

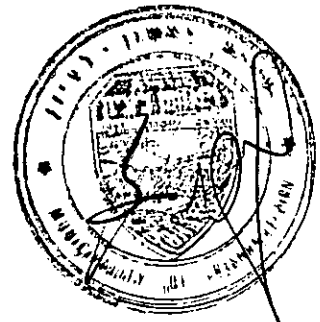
ב. קביעת יעוד מגרש מיוחד להקמת דיור מוגן לקשישים.

ג. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה ומגרש מיוחד.

ד. קביעת שמושים ותכליות לשטח פרטי פתוח.

ה. קביעת קוי בנין אחוריים, קידמיים וצדדיים.

ו. הכללת מרפסות פתוחות מעל לש.פ.פ.



טוהר הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' רצ/170/2/א/3
מרחב התוכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב
ביום 5.6.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לבניה ראשון לציון
תכנית מפורטת מס' רצ/170/2/א/3 גידולה ה
ישיבה מס' ה/1. (מאז ג'סיה: 5.6.94
חוקים
מכתב הועדה
יושב ראש

10. אזור מגרש מיוחד - תכליות ושימושים

- א. מספר הקומות בבנינים A ו-B - 4 קומות מעל קומת הקרקע, מרתפים ודירות גג.
- מספר הקומות בבנינים A1 ו-B1 - 3 קומות מעל קומת הקרקע, מרתפים ודירות גג.
- ב. זכויות הבניה המירביות לשטחים עיקריים עד 160% מ- 8,800 מ"ר = 14,080 מ"ר .
תכסית הבניה 40% מ- 8,800 מ"ר = 3,520 מ"ר (שטח עיקרי ושרות).

11. טבלת זכויות בניה:

בסה"כ שטחים עיקריים, משניים וחניה מקורה

גובה המבנים מהכניסה הקובעת עד ארגז רוח <u>בקומה עליונה</u>	מסחר (כלול <u>בעיקרי</u>)	שטח חניה מקורה	בסה"כ שטח משני	בסה"כ שטח עיקרי	
20 מ'		354.00	966.40	3,820.50	בנין A
17 מ'	366 מ"ר	771.70	1,081.90	3,011.80	בנין A1
20 מ'	142 מ"ר		1,153.35	3,926.25	בנין B
17 מ'		676.40	786.05	2,889.05	בנין B1
	508 מ"ר	1,802.10	3,987.00	13,647.60	בסה"כ

הערה: 1. השטח המסחרי כלול בשטח העיקרי שבטבלה.

12. הוראות בניה:

שטחים עיקריים:

- א. בקומת המרתף והקרקע תותר בניה. שטחים לשימושי דיור מוגן לקשישים, אולם מופעים, מגורים (בקומת הקרקע), משרד קבלה, משרדי הנהלת החשבונות לדיור מוגן לקשישים, מועדון בריאות, חדרי חוגים, עיסוק פיזיותרפיה, סאונה וג'קוזי, חדר אוכל + מטבח, חדר כושר, מ"ק- יוכל לשמש לחדר התעמלות ומשחקי חברה. שטחי מסחר לשימושים: סניף דואר, סניף בנק, חנות, מועדון בריאות. יוקם חדר רופא וחדר אחות מאוייש 24 שעות ביממה בנוסף מרפאה עם סידורים לקליטה וטיפול בקריאות מצוקה.
- ב. סה"כ 266 יחידות דיור.
- ג. שטחים למטרות מישניות (שטחי שרות) יהיו השטחים כדלקמן: מחסני מזון, חדרי מכונות למיזוג אויר והסקה, חניות פרטיות מקורות, חדרי קירור ותחזוקה ושנאות, חדרי מדרגות, לובי, מקלטים או מ.מ.ד או מ.מ.ק, פיר מעלית, מרפסות לא מקורות עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) 1992 ס' 4 ח' ובהתאם לתכנית רצ/1/1/ז, לא תעלה הבליטה על 1.50 מ' מקיר הבניין. פרגולות בהתאם לתוכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה, בריכת שחיה ומלתחות, חדר טרנספורמטור, חדר אשפה, חדר גז. סה"כ השטחים המישניים כמפורט בטבלה.

13. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט:

לצד צפון 5.00 מ'
 לצד דרום 5.00 מ'
 לצד מערב 10.84 מ'
 לצד מזרח על גבול השפ"פ 0 מ'
 המרפסות הפתוחות לכיוון מזרח יבלטו 1.50 מ' מעל
 לש.פ.פ. מעבר לקו בנין לכיוון מערב 1.50 מ'
 לכיוון צפון ודרום 1.5 מ'.

14. חניה:

על פי תקן החניה התשמ"ג - 1983.

שמוש	שטח/יח"ד	תקן	מס' מקומות
מסחר	508 מ"ר	1:30	17
יח"ד	266 יח"ד	1:2	133
סה"כ			150

15. תכנית בינוי:

תכנית הבינוי הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 לא תותר סטייה מהותית בבינוי, ולא יותר שינוי
 מיקום הכניסה לפרוייקט כפי שסומן בתשריט
 הבינוי.
 שינויים לא מהותיים, אשר אינם כרוכים בסטייה
 מקווי הבניין המסומנים בנספח ובטבלת הזכויות
 בס' 11 יהיו באישור הועדה המקומית.

16. פיתוח:

כל מערכות התשתיות תהיה תת קרקעית. הפיתוח
 יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס
 העיר, הפיתוח בתחום התוכנית יבוצע ע"י וע"ח
 הבעלים.

17. שטח פרטי פתוח:

לא תותר כל בניה בש.פ.פ. פרט למפורט להלן:
 מתקני משחקים, חניה עפ"י נספח הבינוי ופרגולות.

18. חברת אחזקה:

תנאי למתן היתר בניה הוא שתוקם חברת אחזקה
 שתתחזק ותנהל את המבנה, השטחים הציבוריים
 והפתוחים שבגבולות החלקה, תניונים וכ"ו.

19. תחולת התכנית:

א. הוראות תוכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה ו-
 רצ/170/2-א, חלים על תוכנית זו.

ב. במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות הנ"ל
 לבין הוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית
 זו.

20. שלבי הביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

22. תומדי גמד:

כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: שיש
 פסיפס, גרנוליט וכ"ו. החומר והגוון באישור
 אדריכל העיר.

23. הבטחת ביצוע:

א. הבנינים בתחום התכנית מיועדים לדיוור מוגן
 לקשישים עצמאי או מוגבל חלקית ולקשיש הנזקק
 לסיוע של עזרים שונים כולל כסא גלגלים אך
 לא בריתוק מלא (דהיינו מסוגל לצעוד מספר
 צעדים).

ב. לא ימכרו לא יושכרו ולא יאוכלסו יחידות
 הבנינים בתחום התכנית למי שאינו עונה על
 הקריטריונים כפי שמפורט בסעיף 23 א'.

ג. העברת זכויות ביחידות במבנים בתחום התכנית
תהא טעונה אישור חברת הניהול של הפרוייקט
בהתאם לנוהליו. לא תתיר החברה המנהלת העברת
זכויות ביחידות ו/או איכלוסן על ידי מי
שאינו עומד על הקריטריונים הנקובים לעיל.

ד. העברת זכויות ו/או איכלוסן יחדות ע"י מי
שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה
הפרת הוראת תוכנית זו והיתר הבניה מכוחו
ע"י המשתמש.

ה. כי לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את
מטרת התוכנית.

ו. חברת הניהול של הפרוייקט תביא בפני מועמד
לאכלס יחידת דיור בצורה מפורטת ושאינה
משתמעת לשני פנים שהמקום מיועד אך ורק
לקשיש עצמאי או מוגבל חלקית ולקשיש הזקוק
לסיוע של עזרים שונים כולל כסא גלגלים אך
לא בריתוק מלא (דהיינו מסוגל לצעוד מס'
צעדים).

חברת ניהול הפרוייקט תחייב את הקשיש המשתמש
לדאוג למציאת פתרון במידה ומצבו הבריאותי
מתדרדר והוא הופך להיות חולה "סיעודי" -
כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על מעונות
תשמ"ן 1968. ולא מתאים למסגרת דיור מוגן.

ז. אי ביצוע האמור בסעיף 23 ו' יהווה הפרת
הוראות תוכנית זו ע"י חברת הניהול.

ח. להבטחת ביצוע התכנית, רישום המקרקעין
והמבנים הבתים המשותפים יעשה רק בתנאי
ולאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הועדה
המקומית, ובאופן שבתקנון יכללו ההוראות
לעיל המבטיחות את ביצועה של התכנית בכל
חלקיה.

חתימת המתכנן

חתימת יוזם התכנית

חתימת מתכנן ולבניה
לציון