

4-9898

9

משרד המסחר
שוקל בתוך המכרז - רשמי
 -9-7-1997
 לציון - **מכרז**
 17/40

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/2/40
 המהווה שינוי לתוכניות בנין ערים : רצ/1/1 , רצ/2/40
 בתוקף,

מכרז
 2202

חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 תבנית מפורטת מס' 11/40 מידומה
 ישיבה מס' 15 מיום: 25.5.97
 הוחלט
 מזכיר הועדה ישיב ראש

מחוז : מרכז
 ה. : רחובות
 גוש : 3925
 חלקות : 429 , 430
 שטח התכנית : 2,409 מ"ר

בקר כחול-בתשריט
 משרד המסחר
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 11/40
 בעל המלך
 ביום 8-6-97 לאשר את התכנית.
 יו"ר ועדה המחוזית

גבול התכנית ותכולתה : תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול-בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק
 בעל הקרקע : כ.א. והבנים חברה לבנין בע"מ.
 יוזם התכנית : כ.א. והבנים חברה לבנין בע"מ.
 מתכנן התכנית : גולומב בר-טור אדריכלים רח' שמריהו-לרין 32, ראשל"צ.
 מסמכי התכנית : תשריט, תקנון (8 דפים), תכנית בינוי.

1. מטרת התכנית
1. שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח של דיור מוגן.
 2. איחוד מגרשים
 3. קביעת זכויות בניה
 4. קביעת קוי בנין
 5. קביעת הוראות לבניית חניון תת קרקעי בגבולות החלקה כמסומן בתשריט.

2. תכליות : מבנה של דיור מוגן לקשיש ושרותים תומכים, ע"פ הטבלה.
3. רישום : כל השטחים המיועדים ע"פ התכנית לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בהתאם לחוק.
תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ואיחוד חלקות והפרשת שטחי הציבור.
4. דרכים : רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
5. הוראות הבניה : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר שבתוקף רצ/2/40, רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/2000 המופקדת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
6. פיתוח : א. תנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פתוח לאישור אגף מהנדס העיר, ואישור אגף תשתית ותחזוקה.
ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מתואמת של החניה התת קרקעית עם התשתיות הקיימות והחדשות. ביצוע ותיאום התשתית יחולו על היזם, כפוף למתן התחייבות.
מפלס חניון תת קרקעי מונמך לצורך מעבר תשתיות. גובה התקרה שמחוץ לקוי בנין לא יעלה על 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע.
7. חניה : מקום חניה אחד לכל יחידת דיור מוגן ובאישור מהנדס העיר.

8. זכויות בניה

הקדמות	יעוד	ז' עיקרי	ס' עיקרי	ח. סוג	מסמכים ומערכות שבניות	אמצעה	תניה	מבואות וחדרי סדרגות	קומת עמודים ספולטה	מעברים לכלל הציבור	ח. סרפס	ז' עיקרי	ס' עיקרי
סרת 9.78	תניה						600.25					600.25	26.61
סרת 6.78	תניה						1642.53	33.98				1720.66	76.30
סרת 3.78	תניה						1642.53	33.98				1720.66	76.30
סה"כ מחוח 7-0.88+													
קומת	תניה לוכי							29.18	614.59	151.93	93.83	882.07	39.11
קומת א'	ח. סיפולים סועדון תולת	21.45	483.71					29.31		97.44		460.12	20.40
קומת ב'	ח. אוכל חוגים כנסים	21.68	488.96					29.85		122.23		168.18	7.45
קומת ג' י'	דיר סוג	223.43	5038.40	315.20	200.72			237.60		1051.28		1004.80	80.03
קומת יא'	דיר סוג	19.55	440.89	39.40	16.78			29.77		103.57		189.52	8.40
קומת יב'	דיר סוג	17.97	405.24	30.05	13.13			30.59		97.08		170.85	7.58
קומת יג'	דיר סוג	15.92	359.08	26.57	13.20			30.79		102.54		173.10	7.68
קומת יד'	דיר סוג	13.96	314.97	27.08	13.11			30.79		102.70		173.68	7.70
קומת טו'	דיר סוג	12.02	271.02	27.49	13.11			30.77		102.40		173.77	7.70
קומת גג	ח. סכונות ח. סדרגות							15.22				39.69	1.76
סה"כ מעל 7-0.88+													
סה"כ 2 כרמיות + 16 קומות 142 יח' דיר סוג								561.83	614.59	1931.17	93.83	8371.18	371.23

הערה:

ז' שטחי השירות כוללים: חדרי סוגים, סרת תניה, חד סרפס, לוכי מבואות וח. סדרגות, מעברים לכלל הציבור, ע"פ התקנות לחישוב שטחי בניה.

9. קוי בנין

מרתף חניה	מצב מוצע	מצב קיים	
0	5 מ' מ'	5 מ' מ'	קדמי
0	5 מ' מ'	4 מ' מ'	צדדי
0	7 מ' מ'	5 מ' מ'	אחורי

10. תכנית בינוי : תכנית הבינוי תהיה מחייבת ותהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לא תותר סטיה מהותית מתכנית הבינוי. שינויים לא מהותיים למעט בגובה קומות, שטחי בניה, מספר יח"ד וכו', יהיו באישור הועדה המקומית.

11. חברת אחזקה : תנאי למתן היתר בניה הוא שתוקם חברת אחזקה שתתחזק ותנהל את המבנה, השטחים הציבוריים והפתוחים שבגבולות החלקה, חניונים וכו'.

12. חומרי גמר : כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית וכד'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

13. הבטחת ביצוע : א. המבנים בתחום התכנית מיועדים לדיור מוגן לקשישים עצמאיים או מוגבלים חלקית. בשיווק הדירות יש להביא לידיעת המאכלסים שאין המקום נותן שירותים סיעודיים כלשהם.

ב. תנאי לאיכלוס, פינוי מחלקת היצור של היקב.

ג. לא ימכרו, לא יושכרו ולא יאוכלסו יחידות הבנינים בתחום התכנית למי שאינו עונה על הקריטריונים כפי שמפורט בסעיף 13 א'.

- ד. 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 ע"י מי שאינו עומד בקריטריונים הנקובים לעיל.
- ה. העברת זכויות ו/או איכלוסן יחידות ע"י מי שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה הפרת הוראת תוכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י המשתמש.
- ו. לא יותר כל שמוש אחר שאינו תואם את מטרת התכנית.
- ז. חברת הניהול של הפרוייקט תבהיר בפני מועמד לאכלס יחידת דיור בצורה מפורטת ושאינה משתמעת לשתי 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 מסי 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"ו 1968. ולא מתאים למסגרת דיור מוגן.
- ה. אי ביצוע האמור בסעיף 13 ז' יהווה הפרת הוראות תכנית זו ע"י חברת הניהול.
- ט. להבטחת ביצוע התכנית, רישום המקרקעין והמבנים בפנקס הבתים המשותפים יעשה רק בתנאי ולאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הועדה המקומית. ובאופן שבתקנון יכללו ההוראות לעיל המבטיחות ביצוע התכנית בכל חלקיה.

14. תנאים למתן היתר :

14 א'

כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית המפרטת:

- א. מיקום סופי ונפח הבניין.
- ב. דרכי גישה והוראות תנועה וחניה.
- ג. מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע.
- ד. הכניסות למבנה.
- ה. עיצוב סופי של הזיתות המבנה.
- ו. חומרי גמר.
- ז. מרכיבי תשתית התת ועל קרקעית, מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל ותקשורת וכד'.
ח. עקרונות עיצוב המבנה הכוללים חומרי גמר, ריהוט רחוב, ושילוט הכוונה.
- ט. מערכות גינון והשקיה.
- י. תיאום כל מערכות התשתית התת-קרקעיות המוצעות עם המערכות הקיימות וזאת באישור אגף הנדסה ואגף תשתית ותחזוקה.
- יא. בתוכנית הבינוי יפורטו האמצעים הבטיחותיים המיוחדים בהתיחס לסוג הספציפי של האוכלוסיה (גלאי אש, רצפות מונעות החלקה, אמצעי אזעקה קשורים למוקד פעיל 24 שעות ביממה, אפשרות שימוש בכסא גלגלים בכל שטח המבנה וכו').

התכנית תוגש בקנ"מ 1:100.

14. ב' תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים בתחום התכנית ופינוי הפסולת, כל זאת על חשבון בעל הקרקע ועל ידו.

15. הוראות איכות הסביבה:

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.
במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים:

א. אשפה - איסוף אשפה יבוצע במתקן דחיסה ודרכי הטיפול בפסולת ופנויה יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה.

- ב. ביוב - ינקטו כל האמצעים על מנת לעמוד בדרישות האגף בנושאי פתרון ריכוזי לביוב לכל המבנה.
- ג. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש תכנון פתרונות אקוסטיים ונוהלי הבטחה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין (כולל רעש כלי רכב, מערכות טכניות ומ"א, מערכות אשפה וכד').
- ד. זיהום אויר - יותנו פתרונות תכנוניים למניעת פליטת מזהמים וריחות בצורה שתהווה מטרד לסביבה. הפתרון שינתן יהיה ריכוזי ויאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ.
- ה. במרתפי הבנין המיועדים לחניונים, תותקן מערכת איוורור מלאכותית, המספקת 6 החלפות אויר לשעה, לפחות.
- ו. מערכת האיוורור תופעל באמצעות גלאי "CO" על פי הדרישות של אגף איכות הסביבה.
- ז. בבנין תותקן מערכת מיזוג אויר מרכזית וזיגוג כפול.
- ח. מי שתיה - יותקנו מתקנים למניעת זרימת מים חוזרת בראש מערכת המים המיועדים לגינון ובמערכת המים של בריכת השחיה.
16. אלמנט אמנותי : תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת אלמנט אמנותי בתחום התכנית בשווי של 3 פרומיל מערך הקרקע החדש.

17. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק ותגבה ההיטל כחוק.

18. שלבי ביצוע : תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

חתימות

כ.א. והבנים
חברה לנגיני בעים
נכסיו
יורו בעים
בעל הקרקע

כ.א. והבנים
חברה לנגיני בעים

היוזם

24.6.97

תאריך

גולומב בר-טור
אדריכלים
שמריחו לויין 32 ראשלי"צ

המתכנן