

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 13-06-2004
נתקבל
 תיק מס':

מסמך א'

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/170/2/א/8
שינוי לתכנית מתאר מפורטת רצ/170/2/א/3
רצ/170/2/א/2, רצ/170, רצ/170/2 ורצ/1/1.

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 החלטת הועדה המחייבת משנה מיום 3.3.04
אדר' דורון גרוקמן
 מתפקד כמנהל המחוז
30.6.04
 תאריך

מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 עיר : ראשון - לציון
 גוש : 5029
 חלקות : 64,62 ו-93 (חלק)
 כתובת : רח' ארגמן, רח' המגילה, רח' המלך.

1. מקום :

עיריית ראשון-לציון
 מינהל לתיכנון הנדסי
 אגף תכנון ברו' הנדסי
 2004-06-08
נתקבל
 מספר 1870/04
 יו"ר

2. שטח התכנית: 3.913 דונם

3. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. בעלי הקרקע: חמדת נוף ים בע"מ.
רח' המגילה 30 ראשל"צ.
טל. 9625665-03

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

5. יוזם התכנית: חמדת נוף ים בע"מ.
רח' המגילה 30 ראשל"צ.
טל. 9625665-03

תכנית מס' תכ"מ/14/4/1/1/1
 משנה מיום 3.3.04
 החלטת הועדה
 דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ. מזכיר ועדה
 רח' שאול זילברמן 34 רחובות
 פקס 970392-08 טל 9370390-08
 יו"ר ראש

6. עורך התכנית:

7. מסמכי התכנית:

מסמך א' הוראות התכנית (תקנון) - 4 עמודים.
 מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:500
 מסמך ג' נספח בינוי מנחה.
 מסמך ד' נספח תנועה.
 כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית:

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה

משרד התכנון והבניה
 התכנית מאושרת מכת
 סעיף 108 ג) לחוק
 3.3.04
 תאריך
 יו"ר הועדה הנ"ל

9. טבלת שימושים וזכויות בניה :

קוי בנין	מס' יח' דזור	קומות	שטחי שרות *		שטח עיקרי	שטח במ"ר	יעוד	
			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע				
		-	-	-	-	3463 מ"ר	ש.פ.פ.	מצב קיים
** צפון 5 מ' מזרח 1 מ' דרום 5 מ'	200 חדרים סיעודיים ו/או 100 יח' דזור מוגן	מרתף + קרקע + מפולשת + 7 + גג	3463 מ"ר	6200 מ"ר	- 160% - 5540 מ"ר	3463 מ"ר	מגרש מיוחד	מצב מוצע

* שטחי שרות יכללו : ממ"מים, מעברים, מדרגות, מרחבים פתוחים המיועדים לפעילות החוסים, מחסנים, קומה מפולשת ומרתפים, בריכה טיפולית.
** קו בנין לצפון מעל גובה 30 מ' מעל +0.00 יהיה 17 מ'. שינוי קו בנין זה יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.

11. הבטחת שימוש : א. הבניינים בתחום התכנית מיועדים להקמת בית אבות – דזור מוגן (כולל מחלקות סיעודיות).
ב. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התוכנית.

12. הוראות בניה :
א. קוי בנין כמסומן בתשריט.
ב. המרתפים יבנו בקו בנין 0.
ג. תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון נגר עילי על פי סעיף 16 ג'.
ד. תנאי למתן היתר למחלקה סיעודית יהיה אישור משרד הבריאות.

13. חניה :
חניה אחת לכל 4 חדרי שינה סיעודיים או חניה אחת לכל 2 יחידות דזור מוגן.
סה"כ 50 חניות, חניות תיפעוליות : 2 .

14. תכנית בינוי :
תכנית הבינוי תהיה עקרונית ותהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובתנאי שלא ישונו זכויות הבניה וקוי הבנין הגובה והדרוג לכוון צפון כפי שדורג בתכנית זו.

15. פיתוח :
כל מערכות התשתיות תהינה תת קרקעיות. הפיתוח יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, הפיתוח בתחום התוכנית יבוצע ע"י וע"ח הבעלים.

16. הוראות איכות הסביבה :

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

א. אשפה : איסוף אשפה על ידי עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל טיפוח איכות הסביבה.

ב. זיהום אויר : במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית איורור של המרתף. על פי דרישת מינהל לטיפוח איכות הסביבה.

ג. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

ג. דרישות אקוסטיות לבנייה באזור חשוף לרעש מטוסים בתחום LDN 60-65.

דרישות כלליות

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו באמצעות חומר אטימה אלסטי שאינו מתקשה עם הזמן.
2. במקומות בהם הורדת צנרת, תעלה או מערכת כבלים דרך קירות חיצוניים הרווח שבין הצנרת, תעלה או הכבל לבין הקיר יאטם באמצעות חומר אטימה אלסטי, שלא מתקשה עם הזמן.
3. פתחים של החדרים הרגישים לרעש כגון חדרי שינה, חדרי מגורים וכו' לא יופנו לציר הטיסה.
4. יש להמנע מתפרושת הבניינים היוצרים חצרות סגורים.

קירות חיצוניים:

1. קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבל (A) לפחות.
2. קיר בלוקים יבנה בעובי של 20 ס"מ לפחות בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר עם טיח מתאים משני צדדי הקיר.

חלונות :

1. חלונות יהיו בעלי זיגוג כפול בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל (A) לפחות.
2. עובי הזכוכית יהיה 4 מ"מ + 6 מ"מ בידוד + 5 מ"מ חיצוני.
3. לא יותקנו חלונות נגררים לתוך הקיר אלא חלון העומד בדרישות של סעיף 1.
4. משקופי חלונות יאטמו באמצעות חומר אטימה אלסטי שלא מתקשה עם הזמן.

דלתות :

1. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבל (A) לפחות.
2. משקופי הדלתות החיצוניות יאטמו באמצעות חומר אטימה אלסטי שלא מתקשה עם הזמן.

גגות :

1. הגגות יבנו מבטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסרוקטיבית.
2. לא תאושר בנייה של תקרות רביץ.

17. כיבוי אש :

1. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתכננו מעמס של 36 טון או לחילופין 21 טון לצמד סרנים.
2. מיקום צובר הגז ותואי צנרת אספקת גז לצרכי משנה יעשה עפ"י התקנים הרלוונטים ויציגו לאישור שירותי הכבאות ע"ג תכנית הבטיחות בשלבי ההיתר.
3. בנין רב קומות
א. יתוכננו 3 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 14/8 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.

- ב. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח המבנה.
- ג. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בכל שטח המבנה במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
- ד. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות האמצאות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
- ה. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
- ו. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות הבנין.

18. חברת אחזקה :

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

19. תחולת התכנית: א. הוראות תוכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה ו- רצ/3/א/2/170, חלים על תוכנית זו.

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

20. חומרי גמר: כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, אבן, זכוכית וכו'. החומר והגוון באישור אדריכל העיר.

21. תנאי למתן תוקף לתכנית- אישור משרד הבריאות.

22. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. בצוע התכנית: תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חמודת ערס בע"מ

חתימת יוזמי התכנית

חמודת ערס בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

ד"ר חפץ

אדריכלות תכנון ערים בע"מ
שאול זילברמן 34 רחובות
טל. 08-9370590

חתימת עורך התוכנית

תאריך: 02.04.01

02.08.01

05.08.01

21.11.01

07.04.02

23.04.02

02.05.02

10.02.03

13.08.03