

4-15462

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**

החלטת הועדה המהוזה **משנת** מיום 14.3.05

**אדרי' דרון דרוקמן** 30-605

ממנה מחוז המרכז תאריך

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז

10-05-2005

**נתקבל**  
תיק מס':

**עיריית ראשון-לציון**  
מינהל לתיכנון הנדסי  
אגף תכנון כפר הנגיד

1-03-2005 תכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/1/9/1/23

המהוזה שבנייה לתכנית מתאר ומפורטת רצ/1/9/1- רצ/1/1/ג' בתוקף

מס' 30605

1. שם התוכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/1/9/1/23 תכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, המהוזה שינוי **חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965** לתכנית מס' רצ/1/9/1- רצ/1/1/ג' בתוקף. **ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון**

תכנית מפורטת מס' רצ/1/9/1/23/ג' (מיוזמה)

ישבה מס' 2005 מיום 14.3.05

הוחלט: **אשר**

מזכיר הועדה: **אשר**

קשר ראש: **אשר**

2. המקום : מחוז - המרכז

נפה - רחובות

גוש : 3928

חלקות : 374, 427, 426

מיקום : רחוב ביאליק ממערב לתחנת אגז' הישנה.

3. שטח התכנית : 2,292 מ"ר .

4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט

המצורף לתכנית.

5. בעל הקרקע : צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ.

הרצל 91 ראש"צ. טל: 03-9673336, פקס : 03-9660453

6. יזום התכנית : צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ.

הרצל 91 ראש"צ. טל: 03-9673336, פקס : 03-9660453

7. מתכנן התכנית :

גולומב אדריכלים, רח' רוטשילד 55 ראש"צ

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טל: 03-9667625, פקס : 03-9667626

**אישור תכנית מס' 30605**

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108 לחוק

מתאריך 14.3.05

יו"ר הועדה המחוזית

8. מסמכי התכנית: א. תקנון ובו 9 דפים מודפסים.

ב. תשריט בקנ"מ 1:250

ג. תכנית נספח בינוי וחניה מנחה בקנ"מ 1:200

9. מטרת התכנית: 1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה.

2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

3. קביעת הוראות לבניית חניון תת קרקעי בקו בנין 0 מ'.

4. תוספת קומות מ-6 ל-16.

5. תוספת יח"ד מ-25 ל-112.

6. קביעת הוראות להריסת מבנים.

7. קביעת הוראות להקצאת שטח לצרכי ציבור בתחום קומת

הקרקע של המבנה.

טבלת הקצאות:

מצב קיים

השטחים בדונמים מטר	מספרי החלקות
0.701	374
0.800	426
0.791	427
2.292	שטח התכנית בבעלות צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ

מצב מוצע

השטחים בדונמים מטר	מספרי החלקות ארעיים
0.030	374/1
0.671	374/2
0.058	426/1
0.742	426/2
0.119	427/1
0.672	427/2
2.292	שטח התכנית בבעלות צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ

דרך מסחרי  
דרך מסחרי  
דרך מסחרי

10. הבינוי:

הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת לתשריט. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט וכן קוי בנין, גובה והפרדת הגישה בקומת הקרקע בין מסחר, מגורים ושטח לצרכי ציבור.

11. תקנות בניה:

אזור מסחרי ומגורים, השימושים המותרים:

קומת מסחר גבוהה עם קולונדה לאורך חזית רח' ביאליק ועין הקורא הכוללת שטח לצרכי ציבור+קומה מפולשת ובה מועדון פרטי לדיירים עם מרפסת גן לשימוש הדיירים+14 קומות מגורים +3 מרתפי חניה ומתקנים הנדסיים. עיצוב החזיתות באישור אדריכל העיר.

1. תנאי לקבלת טופס 4 – השלמת הבינוי בשטחים המשותפים לכלל הדיירים.
2. ציפוי החזיתות יהיה – אבן נסורה.
3. גובה הבנין כ- 58 מ'.
4. קווי בנין – חזית: 3 מ' לקולונדה לביאליק, 0 למגורים. קדמי: 3 מ' לקולונדה לרח' עין הקורא, 4 מ' למסחר. צדדי: 0 לצפון למסחר, 5 מ' למגורים לצפון, 4 מ' למרפסות לצפון. 6 מ' למערב.
5. היתרי בניה לאזור מסחרי יינתנו לאחר השלמת תאום עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.



הערות

- מרתפי חניה בשטח של 5,600 מ"ר בשלוש קומות אפשרי בקו 0.
  - שטחי השירות כוללים: מרחב קומתי מוגן, מרתפי חניה, ח. טרנספורמציה, ח. משאבות, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים לכלל הציבור. חישוב השטחים יהיה עפ"י תקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים.
  - העלאת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
13. שטח לצרכי ציבור – בתחום קומת הקרקע של המבנה יקבע שטח של 111 מ"ר עיקרי לשימוש ציבורי שיקבע ע"י עיריית ראש"צ. השטח ירשם ע"ש עיריית ראש"צ. הגישה אליו תופרד מהגישה למגורים.
14. תניית כלי רכב:  
החניה לשימושים המבוקשים במגרש תנתן בתחומי המגרש. החניה תהיה תת קרקעית למעט פריקה וטעינה.
1. תקן החניה למגורים יהיה כמפורט להלן ליח"ד עד 80 מ"ר עיקרי 1:1. ליח"ד בשטח של 80-120 מ"ר עיקרי 1:1.5. ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר עיקרי 1:2. תקן החניה למסחר 1:30, החניה לשטח ציבורי תהיה 1:30.
  2. תהיה הפרדה בין החניה למסחר ושטח ציבורי לבין החניה למגורים.
15. תכנית פיתוח:  
עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול:
1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
  2. תנועה וחניה.
  3. גינון והשקיה: 30% משטח המגרש. על גבי קומת המסחר יש לגנן את השטח לשימוש הדיירים כחצר משחקים פרטית לדיירי הבניין (רכוש משותף) תכנית קומת המרתף תשמש לחניה ולחדרים טכניים.
  4. מים תברואה וניקוז.
  5. כל התשתיות, היבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות.
  6. תברואה ופינוי אשפה.
  7. חדר שנאים ישולב במבנה, בתיאום עם חברת החשמל ויסומן בתכנית הפיתוח.

8. הקמת חדר שנאים, מיקומו וסדר בנייתו, תהיה באחריות מפתח המקרקעין.
9. תנאי לאישור היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מתאמו לתכנון מתקן הטונספורמציה.

16. איכות הסביבה: א. פסולת בנין: פסולת בנין ועפר ישונעו לאתר פסולת מוצקה המאושר ע"י עיריית ראש"צ וע"ח היזם. פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי.

ב. מניעת רעש:

1. בשלבי הגשת התוכנית למתן היתר בניה, יוגשו פתרונות למניעת מטרדי רעש מהפעלת מערכות קירור, מיזוג בתחום המסחר וגם בתחום המגורים וזאת, עקב הקרבה לבנייני מגורים הקיימים, שיכללו בין היתר את הדרישות הבאות:
  - א. יש לבצע קירוי של רמפה הכניסה לחניון תת קרקעי.
  - ב. יש לבצע ציפוי של הקירות בחומר בולע רעש, במקומות המיועדים להתקנת מתקני מיזוג אויר בכנין המגורים ובחזיתות הדרום-מערבית והצפון-מערבית.
  - ג. יש לבדוק את רמות הרעש החזויות בכל חזיתות הבניין מכל מוקדי הרעש (הנובעים מהפעלת מתקנים הנדסיים בתחום הפרויקט הנ"ל ומפרויקטים מתוכננים).

ג. מניעת זיהום אויר:

1. לא תאושר פתיחת עסקים המבצעים תהליכי בישול, טיגון בשמן עמוק, צליית בשר, דגים, עופות ומוצריהם.
2. תאושר הקמת מזנונים להכנת כריכים, פיצריות, קונדיטוריות, בתנאי של התקנת מערכות אוורור תקינות הכוללות מערכות טיהור אויר.
3. תוגש תכנית של מערכת אוורור בחניון התת-קרקעי.
4. יש לבצע חיזוי של רמות מזהמים הנפלטים מפתחי פליטה של מערכות האוורור מהחניון התת-קרקעי.

ד. מערך איסוף אשפה בתחום הפרויקט:

1. בכל קומה תוצב עגלת אשפה לאיסוף פסולת ביתית של דיירי הבניין.

2. חברת האחזקה תעביר את האשפה הנאספת בקומות של בנין המגורים לכלי אצירה שיוצבו בחדר האשפה.

3. איסוף האשפה מתחום הפרויקט יבוצע באמצעות הכלים הבאים:

א. בנין מגורים - דוחסן לפסולת רטובה ומכבש לקטונים.

ב. מסחר - דחסן לפסולת עסקית ומכבש לקטונים.

4. מכולת האשפה בקו בנין 0 למגרש מצפון - יש להבטיח מניעת מפגעי ריח ורעש למגרש הגובל מצד צפון.

ה. טיפול בשפכים:

1. לא תאושר פתיחת עסקים להם שפכים הדורשים קדם טיפול.

ו. מערכות מים:

1. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה

לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש,

גינון וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים

למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

ז. קרינה אלקטרומגנטית:

1. במידה ויחלט להפעיל בתחום הפרויקט תחנות שנאים,

אנטנות סלולריות או מוקדי שידור אחרים, יוגשו לאגף איכות

הסביבה בעיריית ראשון-לציון רמות קרינה החזויים בתחום

הפרויקט.

למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין

תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות

שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו

התחייבות להתקשרות עם מתחזק לשנה אחת לפחות, ותנאי

17. אחזקה:

למתן סופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.

18. שירותי כבאות: א. למבנה יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה

8X14 מ', במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של

המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.

ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו

בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

ג. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש

מבני מגורים ושטחי המסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת

הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיים.

ד. מגדל מגורים

1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדל כולל הדירות.

2. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את

קומות המגדל.

3. אזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות

באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס

קומתי.

4. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.

5. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב

עם מערכת ספרינקלרים.

6. תותקן מערכת תקשורת כבאים עם נקודת התחברות בכל

מפלס חדרי המדרגות ובלובי מעליות.

19. הנחיות משרד הבריאות לתכנון אזור מסחרי:

1. תבנה הפרדה בין שטח מסחרי ושטח משרדים, יהיו כניסות נפרדות לאגפי

המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה מהחצר משק או מאזור

פריקה וטעינה.

2. יתכננו ביחני אשפה עבור חנויות מזון.  
 3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

20. הריסת מבנים קיימים: תנאי למתן היתר בניה.

21. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.

22. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כד"ן.

23. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך כ-5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות

צבי צרפתי ובניו  
 חברה לבנין ולקבלנות  
 1983 בע"מ טל. 967336  
 רח' הרצל 55 ראשל"צ

בעל הקרקע: צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ

צבי צרפתי ובניו  
 חברה לבנין ולקבלנות  
 1983 בע"מ טל. 967336  
 רח' הרצל 55 ראשל"צ

היוזם: צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ

גולומב אדריכלים  
 רוטשילד 55 ראשל"צ

המתכנן: גולומב אדריכלים

תאריך: 09.09.2004