

נבדק-וניתן להמקדן. לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 17.1.06
19.2.06
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
מחוז מרכז
תאריך
מחוזות תכנון ומחוזות

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.01.2006
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/7/1/49
המהווה שינוי לתכניות בניין ערים מפורטות רצ/7/1/7, ו-רצ/1/1 על תיקוניה
תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים
פינוי בינוי, שכונת רוקח, ראשון-לציון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/7/1/49 והבניה תשכ"ה 965

המהווה שינוי לתכניות בניין ערים מפורטות רצ/7/1/7 ו- רצ/1/1 על תיקוניהם והבניה ראשון-לציון
תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא הסכמת הבעלים
תכנית מפורטת מס' רצ/7/1/49
ישיבה מס' 3322 סב מיום 17.1.06

2. מיקום התכנית:
- מחוז - מרכז
 - נפה - רחובות
 - מקום - רוקח, ראשון-לציון
 - גוש - 3936
 - חלקות - 80, 81, 139, 181, 183, 184, 182, 206, 209, 218, 222, 234
 - חלקי חלקות - 233

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' רצ/7/1/49
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.1.06 לאשר את התוכנית

3. שטח התכנית: 17.928 דונם.

4. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת מס' רצ/7/1/49 והבניה תשכ"ה 965
על תיקוניה, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות
התכניות דלעיל, תגברנה הוראות תכנית זו.

5. מסמכי התכנית:
- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן "נספח הבינוי")
 - ד. נספח תנועה וחניה ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן: "נספח התנועה")
 - ה. נספח נופי.
 - ו. נספח תשתיות מים, ביוב וניקוז. (סה"כ 3 בציונות - הוראות ניקוז דפי)
 - ז. דו"ח חוות דעת אקלימית.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

אדר' מירי ישראל
מזכירת המחוז
ראשון-לציון

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

7. בעלי הקרקע: שונים.

8. עורך התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
כתובת: תובל 11 ר"ג, טל': 03-6123040; פקס: 03-6123050

9. מטרת התכנית: התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחם רחוב רוקח ע"י:
- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג', שטח למוסד ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד ושטח ציבורי פתוח..
 - ב. ביטול רחוב ישראל רוקח והפיכתו לשטח ציבורי פתוח.
 - ג. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי קרקע כמפורט בטבלת מצב מוצע שלהלן.
 - ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא הסכמת הבעלים.

10. תכליות ושימושים:

- א. אזור מגורים מיוחד - השטח צבוע בתשריט בכתום תחום אדום הוא אזור מגורים מיוחד. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בגובה של עד 18 קומות ותחולנה עליו ההוראות כמופיע בטבלת זכויות הבניה להלן בסעיף 11-ב'.
גובה תקרת המרתף העליונה תהיה נמוכה ב-1 מ' מינימום מפני ה-0.00 של המבנה, בשטח שבין קו המגרש לבין קו הבניין הקדמי, ותחופה בקרקע טבעית לצורך מעבר תשתיות וגינון, בתאום עם מהנדס העיר וחברת מ.נ.י.ב.

ב. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משמש כשטח ציבורי פתוח. תותר הקמת שבילים להולכי-רגל, מתקני משחקים, גינון, ספסלים וכו'. בשטח זה תתאפשר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, ותותר הקמת מרתפי תניה עד 3 קומות מתחת לשצ"פ. החניה תחת השצ"פ תוחכר ע"י הרשות המקומית לבעלי הזכויות בכל מגרשי המגורים בתחום התכנית לצורך חניה בכפוף לכל דין וכל זאת בתנאי שבעלי הזכויות יבצעו על חשבונם את עבודות האיטום וההגנה הנדרשים של קרקעית השצ"פ – גג מרתפי החניה, עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

סך כל תכסית החניונים לא יעלה על 80% משטח השצ"פ.

תתאפשר בניית מרתפים בקו בניין 0 צדדי, אחורי, וקו בניין קדמי 1.5 מ'.

בשטח השצ"פ לא תותר בשום מקרה התקנת מתקנים הנדסיים ו/או חדרי טרנספורמטור, למעט חדרי מדרגות חירום מהחניון התת-קרקעי.

אחזקת איטום גג החניון מתחת השצ"פ לאורך שנים תהא ע"י וע"ח חברת האחזקה והניהול של הפרויקט.

הרמפה שבתחום שצ"פ מס' 2001 תתוכנן כך שיוותר מעבר בטוח להולכי רגל ברוחב

של 1.5 מ' אל שצ"פ מס' 2002.

שטח למבני ציבור:

ג.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי, וחלות עליו הוראות תכנית מתאר רצ/1/1 לגבי שטחים לבנייני ציבור. תותר בניה של מבנים רב-תכליתיים כדוגמת: גני ילדים ומועדוניות, בתי כנסת, מרפאות, ויתר התכליות לצרכי ציבור הקבועות בסעיף 188 לחוק.

11. הוראות בניה:

א. טבלת שטחי בניה – מצב קיים:

טבלת זכויות – מצב קיים – עפ"י תב"ע מאושרת רצ/1/1/ג'

אזור	תחולת האזור	גודל מגרש נטו מיינימלי במ"ר	בניה מירבית כולל מרפסות ב-%	מס' יח' דיור מירבית למגרש	מס' יחידות דיור מירבית לדונם	תאור הבנין ומס' המקסימל	אורך חזית מינימל במ'	מרווח צדדי במ'	מרווח קדמי במ'	מרווח אחורי במ'	דרישות מיוחדות והערות	לקומה	
												לבנין	
מגורים ג'	כל העיר	1001-1500	25.8	155	12 (16)	ע + 6 קומות	24.0	6.0		6.0	אחוזי הבניה 155%		
	כל העיר	2000-1501	22.5	157.5	12 (16)	ע + 7 קומות	26.0	7.0	-	7.0	אחוזי הבניה 157.5%		
שב"צ	כל העיר	1000	30	160	-	-	20			5			

הערות לטבלה: טבלת מצב קיים עפ"י רצ/2000 המופקדת, מספר יח"ד: 12 לדונם נטו.

ב. טבלת שטחי בניה – מצב מוצע:

טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

ק	א	צ	קווי בניין	גובה אבסו-לוטי במ'	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות		שטח עקרי		שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעד הקרקע		
							מתחת פני קרקע (3) (4) (5)		מעל פני קרקע (1)					מעל פני הקרקע (2)	
							ב- % משטח מגרש	במ"ר	ב- % מעקרי	במ"ר				ב- %	במ"ר
כמסומן בתשריט				129	ע+17+ח' על הגג	68	240%	2,592	40%	2,720	630%	6800	1.080	001	מגורים מיוחד
				129	ע+17+ח' על הגג	67	240%	2,659	40%	2,680	605%	6700	1.108	002	
				134	ע+18+ח' על הגג	72	240%	3,007	40%	2,880	575%	7200	1.253	003	
				135	ע+18+ח' על הגג	72	240%	3,257	40%	2,880	531%	7200	1.357	004	
				140	ע+18+ח' על הגג	72	240%	2,954	40%	2,880	585%	7200	1.231	005	
				140	ע+18+ח' על הגג	72	240%	2,410	40%	2,880	717%	7200	1.004	006	
						423	240%	16,879	40%	16,920	601%	42,300	7.033		
זכויות הבניה כבמצב קיים עפ"י תב"ע מאושרת רצ/1/1/ג'											7.514	-192,204,208	שב"צ		

הערות לטבלה:

1) מס' הקומות, מס' יח"ד ושטחי הבניה יהיו ע"פ טבלת זכויות שטחי הבניה. שטח יח"ד ממוצעת 100 מ"ר עקרי. מספר הדירות הינו סופי ולא תותר תוספת דירות על הקבוע בתכנית זו.

- (2) שטח השירות מעל הקרקע כולל חדרי מדרגות ומבואות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, קומות מפולשות, חדרי אשפה וכו'.
- (3) שטח עקרי ממוצע ליחיד 100 מ"ר. תותר הקמת חדרים על הגג בתוך השטחים העקריים המותרים לפי תכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה.
- (4) תותר הקמת עד 3 מרתפי חניה מתחת למגרשי המגורים והשצ"פ בתכנית של עד 80% מתכנית הקרקע.
- (5) לא תותר העברת שטחי שרות תת-קרקעי מעל פני הקרקע בכל צורה.
- (6) תותר בליטת מרפסות לא מקורות בשיעור של 2.0 מ' מקווי בניין צדדי ואחורי.
- (7) קו בנין קדמי תת-קרקעי יהיה 1.5 מ'.
- (8) גובה אבסולוטי מכסימלי כולל אנטנות 146 מ'. כל בקשה להקלה לעניין זה מחייבת אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית למתחם כולו לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, המבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה, מיקום מתקני תברואה ותשתיות ראשיות, ניקוז, ביוב וכו'.
- ניתן יהיה לקבל היתר בניה על סמך תכנית פיתוח חלקית שתיגזר מהתכנית הכללית, בהתאם לשלביות הפרויקט.
- ב. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 לכל המתחם שתפרט חומרי גמר בריצופים ובחזיתות, מפלסי קירות, נטיעות בשצ"פ ובמגרשים הפרטיים, פרטי ריהוט גן, תאורת רחוב וכדומה.
- ג. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה להוראות בסעיפים 21, 22 ו-23 להלן.
- ד. הגשת תכנית בינוי לביצוע וטיפול בינויים לאישור אדריכל העיר.
- ה. הגשת נספח שלבי ביצוע כלכלי הקושר בין היתרי הבניה למגרשים החדשים עפ"י תכנית זו וביצוע פינויים בפועל.
- ו. היתרי בניה יוצאו רק לאחר קבלת הוראות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ז. התכניות והתיאומים הנדרשים בסעיף זה יערכו ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.
- ח. הסדרת צומת לבונטין-מאירוביץ על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו עפ"י הנחיות אגף התנועה.
- ט. רישום זיקת הנאה ומעבר לרמפות משותפות בגבול שבין המגרשים כמסומן בתכנית הפיתוח והחניה.
- י. לא ינתן היתר בניה מעבר למחצית מיחידות הדיור בתחום התכנית, לפני שיפונה השטח בתחום התכנית המיועד לשצ"פ ממבנים וממחזיקים וירשם על שם הרשות המקומית.
- יא. הגשת תשריט לצורכי רישום לכל תחום התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקני הטרנספורמציה.

13. חברת ניהול ואחזקה :

- א. לכל מתחם בתחום התכנית הכולל בתים משותפים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ותנאי למתן טופס 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.
- ב. בעל ההיתר להקמת כל בנין יחתום כתנאי יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף קטן א' לשנה אחת לפחות ויחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
- ג. בעל ההיתר יחתום כתנאי למתן טופס 4 כי יחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה לחתום על הרשאה לעיריית ראשון לציון כי במקרה שהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזק בעצמה את הבית ולגבות את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף.

14. נספח בינוי :

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הנו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית, למעט בנושא קווי הבנין, מס' יח"ד ומס' הקומות בכל בנין.

15. הוראות כלליות :

- א. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרינספורמציה הפנימיות. חדרי טרינספורמציה ישולבו בתחום מגרשי המגורים, או בתחום השצ"פ ובלבד שיהיו תת-קרקעיים.
- ב. מתקנים הנדסיים כדוגמת פילרים מונים ושעונים ירוכזו וישולבו בתוך קירות הפיתוח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תכנית עבודה וארגון העבודה במתחם הכוללת שטחי פינוי, הריסה, אכלוס וכיו"ב על מנת לאפשר חיים תקינים באתר, נגישות אליו ותפקוד מערכות התשתית בזמן הביצוע.
- ד. חיפוי המבנים, השבילים, הגדרות והקירות התומכים, יהיה מחומרי גלם עמידים, יבשים וקשיחים, כדוגמת אבן-שיש, ציפויים קרמיים, מתכתיים, לבני שמוט וחימר ו/או כל חומר אחר בלתי שחיק. הגוון והחומר יאושרו ע"י אדריכל העיר. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיפוי.

ה. התאמת התוכנית בהתאם לפתרון נגישות לאנשים עם מוגבלויות עפ"י החוק ובהתאם לתב"ע רצ/1/1/34.

16. תברואה ואיכות הסביבה:

- א. תנאי לאישור היתר בניה בתחומי שטח התכנית יהיה הגשת נספח איכות סביבה שיערך ע"י יועץ/יועצים מקצועיים בתחומים סביבתיים שונים, עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון-לציון.
- ב. נספח איכות הסביבה ייתן פתרונות למניעת מפגעי איכות הסביבה ויכלול, בנוסף, מספר פרקים:
- 1) מניעת רעש, ובכלל זה טיפול אקוסטי לחלונות בדירות הפונות לרחוב מאירוביץ ולעבר ביה"ס סיני.
 - 2) מניעת מטרד הגברת רוחות הרקע; פוטנציאל הצללות ומניעת קרינת שמש ישירה.
 - 3) מניעת מפגעי תברואה ופסולת:
- א) פתרונות לטיפול בזיהום אוויר בחניונים תת-קרקעיים.
- ב) יוגשו פתרונות לפליטת אוויר הנפלט ממערכות אוורור מחניון תת-קרקעי.
- ג) טיפול בגנרטורים.
- ד) מניעת השפעות שליליות של שדות מגנטיים: חדרי שנאים יוצבו במקום המרוחק ב-2 מ' לפחות לכל כיוון ממקום המיועד לנוכחות אדם קבועה.
- ג. איסוף אשפה בבנייני המגורים יתבסס על דחסנים אינטגרליים, הפועלים באופן אוטומטי ויוצבו בחדרי האשפה הנמצאים בקומת העמודים בלבד.
- ד. השלכת פסולת תתבצע באמצעות הפירים הנמצאים בחדרים מיוחדים בסמוך לחדרי מדרגות.
- ה. הספקת הכלים ואחזקתם תתבצע ע"י בעלי היתר ו/או ע"י חברת ניהול, באחריותם ועל חשבונם, בתאום עם אגף איכות הסביבה במנהל טיפוח איכות הסביבה.

17. הנחיות פיתוח:

- א. גינון: השטח המיועד לגינון בכל מגרש לא יפחת מ-30% משטח המגרש.
- יינטעו עצים ושיחים חסכוניים במים בהתאם לתכנית פיתוח אשר תאושר ע"י אדריכל העיריה.
- 80% מהשטח המגוון יהיה גינון על גג במצע מנותק תוך יצירת בית גידול מלאכותי בעובי מינימום של 1.0 מ'. איטום גג החניון והתאמתו לגינון יעשו על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.

ב. ריהוט גן: ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים מאחד או יותר מן החומרים הבאים: עץ רב-שכבתי, קונסטרוקציה מברזל יציקה, בטון לבן מסותת או אבן.

ג. שיפועים ומשטחי החדרת מי נגר: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי הגגות לאיזורי השחייה, חומרי סלילה חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתרי בניה - באישור מהנדס הוועדה לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. משטחי ההחדרה יהיו מחופים ויינטעו בשיחים ועצים.

ד. תאורה: תותר התקנת פנסי רחוב בכל עיצוב שיתאים לפרוייקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבנה. סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה.

ה. גובה אפס של בנינים: הגובה המקסימלי המותר הוא +1.20 מ' מגובה הכביש הנמדד ממרכז המגרש.

ו. כיבוי אש: רחבות כיבוי האש ודרכי השרות בשצ"פ תהיינה מרוצפות ותבוצענה באבנים משתלבות.

ז. פינוי אשפה: פינוי האשפה בבתיים ישולב בתוך קומת העמודים.

ח. צוברי גז: כל צוברי הגז לצורך שמוש פרטי ימוקמו אך ורק בתוך מגרשי המגורים.

ט. עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י העירייה על חשבון בעל ההיתר תמורת תשלום אגרות והיטלים כחוק או הסכם בין בעל ההיתר לעירייה.

י. העתקת תשתיות קיימות או ביטולן יבוצע על חשבון בעל ההיתר.

יא. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים יבוצעו ע"י ועל חשבון בעל ההיתר.

18. סידורי בטיחות:

א. 1. לכל בניין מגורים גבוה ורב-קומות יתוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי-כבאות והצלה במידה 14X8 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי-אש בלבד.

2. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

3. בתכנון המפורט יש למקום את צובר הגפ"מ התת-קרקעי לשימוש מבני המגורים בתחום המגרש. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על-פי התקנות הרלוונטיות.

ב. בניין רב-קומות:

1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח ציבורי, בכניסה לכל הדירות במטבח.

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

3. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת-אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
 4. ייעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
 5. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בשטחים הציבוריים במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
- ג. מגדלי מגורים (בנין רב-קומות מעל 42 מ') :
1. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטחי המגדלים, כולל הדירות.
 2. תותקן מערכת "על-לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות המגדלים.
 3. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
 4. ייעשו 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 בלובי מעליות.

והכל לפי החקיקה התקפה במועד מתן היתר הבניה.

19. חנייה:

- א. כל החניה תהיה תת-קרקעית בתחום המגרשים.
- ב. יותרו עד 3 מרתפי חניה תת-קרקעיים בתחום המגרשים, בשטח שלא יעלה על 80% מתכסית המגרש. תתאפשר חניה מתחת לשצ"פ, זאת בכפוף להסכם חכירה עם הרשות המקומית כמפורט בסעיף 10 ב'.
- ג. מספר החניות יהיה לפי תקן 1.3:1, ועפ"י נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו. הרמפות היורדות לחניון התת-קרקעי במגרשים 003,005 ובשצ"פ מס' 2001 (רמפה זמנית) יהיו רשומות כזיקת הנאה עבור הדיירים במגרשים 001 עד 006.
- ד. במרתפי החניה יתאפשר מעבר כלי-רכב והולכי-רגל בין כל מגרשי המגורים והשצ"פ.
- ה. היום יתחייב כי הכניסה לחניון התת-קרקעי משצ"פ 2001 הנה זמנית בלבד. הכניסה המזרחית הסופית לחניון התת-קרקעי תהיה דרך חלקה חדשה 003, גוש 3936 וזאת בכפוף לחתימות כל דיירי המגרש על הסכמי פינוי.
- ו. תאושר כניסה זמנית לחניון התת-קרקעי דרך שצ"פ רוקח, להבטחת שלביות הביצוע.

20. מתקנים הנדסיים:

- א. חדרי שנאים ישולבו בבנינים והחניון שבתחום המבנה במגבלות המרווחים של 3 מטר מכל כיוון כלפי הדיירים, בתיאום עם חברת החשמל.
- ב. התכנון הפונקציונאלי של התחנה יימסר ע"י גורמי ח"ח, אך את התכנון החיצוני, חיפוי, צבע מבנה הגג וכדומה ניתן יהיה לקבוע על פי התכנון האדריכלי.

21. איחוד וחלוקה :

- א. השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו, ואשר תכלול: הקצאה ואיזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פינניים לעיל.
- רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.
- ב. כל הוצאת עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י חלקם היחסי לפי סעיף 12)69 לחוק.
- ג. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

22. הבטחת ביצוע פינניים :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך חלוקה למתחמי פינני והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינניים בפועל, אשר ייערך ע"י שמאי מקרקעין/כלכלן לאחר אישור תכנית זו, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה בסמכות ועדה מקומית.
- ב. חלוקת המתחמים והקשר בין המבנים לפינני להיתרים חדשים תקבע ע"י שמאי כך, שיהיה עודף כלכלי בין כל הפינניים במתחם להיתר המיועד הקשור בו.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה בכל מתחם הנו הוכחת ביצוע פינניים בפועל או חתימת הסכמי פינני עם כל הדיירים במתחם והבטחת פינני בפועל של השטחים המיועדים לשצ"פ, בניני ציבור ודרכים.

23. הריסת מבנים :

מבנים המיועדים בתכנית זו לפינוי יהרסו על ידי בעלי הקרקע (בעלי החלקות), על חשבונם וכתנאי להוצאת היתר בניה על השטחים המפוננים.

24. הנחיות מים וביוב :

קווים ציבוריים של מים וביוב ימוקמו ככל האפשר בשטחים ציבוריים. תותר העברת קווי מים וביוב, פרטיים וציבוריים, ביצועם ואתזקתם, גם בשטחים הפרטיים. אם התכנית תבוצע בשלבים, הרי שבכל שלב ביצוע יש להבטיח פתרון ביניים מתאים, כולל ביצוע קווים זמניים – אם יידרש.

25. זכות מעבר :

במגרש 2001 (שצ"פ) ובמגרשים 003, 005 יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל עבור הדיירים במגרשים 001-006 ותרשם על כך זיקת הנאה בספרי רישום מקרקעין.

26. כתב שיפוי :

היזם נתן כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

27. הפקעות :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

28. הוצאות התכנית :

כל הוצאות עריכת התכנית לרבות תכנון, מדידה, שמאות, מהנדסים למיניהם, רישום, יועצים וכי, יחולו על הבעלים עפ"י חלקם היחסי שבבעלות כל אחד מהם כקבוע בסעיף 69(12) בחוק. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

29. הטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע הוראות לענין הפחתות או פטורים מהטל השבחה עפ"י סעיף 19 לתוספת השלישית לשכונת שיקום, ו/או לשכונת התחדשות עירונית, על פי החלטות הועדה המקומית.

30. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישור התכנית כחוק. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור – תהא התכנית בטלה. לענין זה "התחלת ביצוע" משמעו: הוצאת היתר לבניין על מגרש חדש מלא בשלמותו, פינוי והריסת כל המבנים המצויים בשטח המגרש.

31. חתימות ואישורים:

חתימת מגיש ויוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

04.01.2006

ברעלי ליועקי כסיף
אדריכלים ופיננסיסטים (ISA) בע"מ

עורכי התכנית: