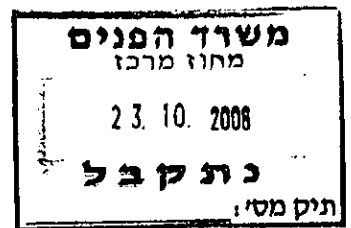
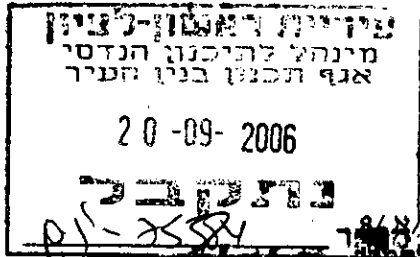


מסמך א'



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



מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 עיר : ראשון - לציון
 גוש : 5029
 חלקות : 62 ו-93 (חלק)
 מגרש : 100 על פי תכנית רצ/170/2/א/8
 כתובת : רח' ארגמן, רח' המגילה, רח' המלך

1. מקום :

2. שטח התכנית: 3.461 דונם

3. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

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

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

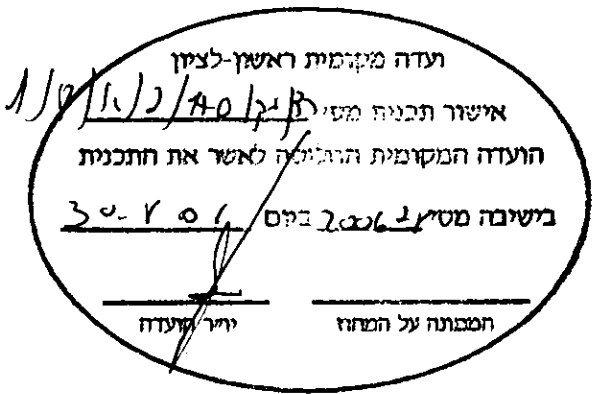
6. עורך התכנית: דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
רח' שאול זילברמן 34 רחובות
פקס 08-970392 טל 08-9370390

7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
מסמך א' הוראות התכנית (תקנון) - 5 עמודים.
מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:500
מסמך ג' נספח בינוי בק.מ. 1:500
כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרת התכנית: א. שינוי קו בנין מזרחי כך שיהיה 0 במקום 1 מ' ע"פ המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4, פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

ב. העברת שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לשטח שרות מעל פני הקרקע בהתאם לסעיף 62 א (א) 6, פרק ג' לחוק התכנון והבניה, וללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה בתכנית.

ג. לאפשר הקמת פונקציות טיפוליות בקומה המפולשת ובקומת הגג.



9. טבלת שימושים וזכויות בניה :

קו בנין	מס' יח' דיור	קומות	שטחי שרות *		שטח עיקרי	שטח במ"ר	יעוד	
			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע				
** צפון 5 מ' מזרח 1 מ' דרום 5 מ'	200 חדרים סיעודיים ו/או 100 יח' דיור מוגן	מרתף +קרקע +מפולשת + 7 + גג	3463 מ"ר	6200 מ"ר	- 160% 5540 מ"ר	3461 מ"ר	מגרש מיוחד	מצב קיים
** צפון 5 מ' מזרח 0-1 מ' בהתאם למסומן בתשריט דרום 5 מ'	200 חדרים סיעודיים ו/או 100 יח' דיור מוגן	מרתף +קרקע +מפולשת + 7 + גג	1953 מ"ר	7710 מ"ר ***	- 160% 5540 מ"ר	3461 מ"ר	מגרש מיוחד	מצב מוצע

* שטחי שרות יכללו : ממ"מים, מעברים, מדרגות, מרחבים פתוחים המיועדים לפעילות החוסים, מחסנים, קומה מפולשת, ברכה טיפולית ומרתפים.
 ** קו בנין לצפון מעל גובה 30 מ' מעל +0.00 יהיה 17 מ'. שינוי קו בנין זה יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
 *** גידול של כ - 25% (פחות מ 50% המותרים).

11. הבטחת שימוש: א. הבניינים בתחום התכנית מיועדים להקמת בית אבות - דיור 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 דיור 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 ראש"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 איזורור 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 65-60.

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 הרגישם 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
3. ויציגו לאישור שירותי הכבאות ע"ג תכנית הבטיחות בשלבי ההיתר.
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.

24. עתיקות: בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל-כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.

חמדת ~~לוי~~ ס בע"מ

חתימת יוזמי התכנית

תאריך: 9.10.05
26.02.06
22.03.06

חמדת ~~לוי~~ ס בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

ד ב ח פ ץ
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
שאול זילברמן 34 תל אביב 76456
00-9370377

חתימת עורך התוכנית