

הודעה מס' 8 למציעים

מכרז לתכנון, להקמה, למימון, לתפעול ולאחזקה של מתחם מעונות סטודנטים המסלול האקדמי המכללה למינהל בראשון לציון

להלן תשובות המכללה לשאלות ובקשות הבהרה שנתקבלו, וכן תיקונים שבוצעו במסמכי המכרז.

מצורף נוסח משולב של מסמכי המכרז לאחר תיקונים בהתאם להודעות הבהרה שפורסמו. על המציעים יהיה להגיש את מסמכי המכרז המתוקנים באופן המפורט בסעיף 11.4 להזמנה להציע הצעות, וזאת חלף מסמכי המכרז המקוריים שהועלו לאתר המכללה.

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	סעיף 12.1 להזמנה להציע הצעות	הבהרה יזומה מטעם המכללה	בסעיף 12.1 להזמנה להציע הצעות במקום "מטעפה", ייכתב: "מעטפה".
2.	סעיף 15.2.6 להזמנה להציע הצעות	הבהרה יזומה מטעם המכללה	סעיף 15.2.6 להזמנה להציע הצעות יימחק ובמקומו ייכתב: "להמציא מכתב המלצה מבנק בישראל (מדירוג של לפחות A+ לטווח ארוך, עפ"י דרוג של חברת דירוג בינלאומית מובילה) לפיו יש ביכולת המציע או במקרה של מיזם משותף – ביכולת אחד מיחיד המציע שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף או חברת האם של המציע או של אחד מיחיד המציע כהגדרתה לעיל, לקיים התחייבות בהיקף כספי של לפחות 100 מיליון ₪, בנוסח המצורף כנספח "א6" ולחילופין, להמציא מכתב גיבוי מאת הגוף המממן, כהגדרתו בהסכם ההקמה, המביע הסכמה עקרונית של אותו בנק או חברת ביטוח למימון הפרויקט, והכולל את העקרונות המצורפים כנספח "א7" . בנוסף, ככל והמציע הסתמך על חברת האם של המציע או של אחד מיחיד המציע כהגדרתה לעיל, לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים, להמציא את כתב ערבות חברת האם, בנוסח המצורף כנספח "א18"

חתימת המציע: _____

			<p>כשהוא חתום ומאומת בהתאם לתנאיו.</p> <p>מובהר כי גם אם המציע הציג מכתב המלצה כאמור, לא יהיה בכך כדי למנוע מהמציע לממן את הפרויקט באמצעות גוף מממן, בהתאם להוראות סעיף 7.4 להסכם ההקמה.</p>
3.	<p>נספח "א2" להזמנה להציע הצעות; נספח ו'</p>	<p>המכללה מתבקשת להבהיר כמה קומות ניתן לבנות במתחם 3.</p>	<p>המכללה מפנה את המציעים להוראות התב"ע החלה על המתחם. כמו כן, מצורף להודעה זו דף מידע מיום 31.10.2017 אשר הוצא על ידי עיריית ראשון לציון – המנהל לתכנון הנדסי, והמציעים מופנים לאמור בו.</p> <p>מובהר כי אין בצירוף דף המידע האמור כדי להוות מצג כלשהו של המכללה, וכי אין בהצגתו כדי לגרוע מאחריות המציעים לברר את המצב התכנוני, לרבות למועד הגשת ההצעות ולמועד הוצאת היתר הבניה.</p>
4.	<p>סעיף 4 לנספח "א5" להזמנה להציע הצעות</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם המכללה</p>	<p>בסעיף 4 לנספח "א5" להזמנה להציע הצעות יימחקו המילים: "וכן בדוח הכספי הבא של החברה האם של המציע או של אחד מיחיד המציע".</p>
5.	<p>סעיף 2 לנספח "א9" להזמנה להציע הצעות</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם המכללה</p>	<p>בסעיף 2 לנספח "א9" להזמנה להציע הצעות במקום "12,000", יכתב: "11,000".</p>
6.	<p>נספח "א19"</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם המכללה</p>	<p>יוסף בסוף סעיף 2.1.1 להזמנה להציע הצעות המשפט הבא: <ul style="list-style-type: none"> נספח "א19" מכתב מקדמי ואישור "פרה-רולינג" מרשות המיסים. </p>
7.	<p>הודעת הבהרה מס' 5 למציעים</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם המכללה</p>	<p>בסעיף 63(3) להודעת הבהרה מס' 5 למציעים, במקום המילים "בסעיף 5.3 להסכם ההפעלה", יכתב: "בסעיף 5.3 להזמנה להציע הצעות".</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.



עיריית ראשון – לציון
המנהל לתכנון הנדסי
מרכז מידע

רח' הכרמל 20, ראשון – לציון מיקוד 75100
טל' 03-9547577, 03-9547620
WWW.rishonlezion.muni.ilהנדסה/

טופס מידע תכנוני לפי סעיף 119א
חוק התכנון והבניה, תשב"ה – 1965

תאריך: 31/10/2017

לכבוד ה"ה: אורית מילבאואר אדריכלים
כתובת המבקש:

גוש: 3946 חלקת מקור: 369 שטח חלקת מקור: 124186 מ"ר
תב"ע קובעת מגרש: רצ/1/60 / 1

שטח מגרש: 124186 מ"ר לפי: תצ/10,196,242 / 3946 מ/09 / 4

יעוד ראשי: בניני ציבור מתכנית: רצ/1/60 / 1

שטח חלקה נטו: 124186 מ"ר

רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ. תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
7531	26/06/2017	11/02/2015	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	רצ / 2030
7524	12/06/2017	07/03/2017	413-0480335 שינוי קו בנין בין שבי"צ לשצ"פ י"0"	רצ / מק / 1 / 1 / 41
	27/08/2015		תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	רצ / תמא / 10 / ד / 10
5657	30/04/2007	18/05/2005	פרוודור מסילת הברזל בראשון לציון	רצ / מח / 147
	12/02/2007		המכללה למינהל - שינוי תכנית בינוי ל-רצ/1/60/1	רצ / ש / 896
5622	31/01/2007	06/03/2003	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	רצ / מק / 1 / 1 / ח / 1
5280	09/03/2004	18/03/2003	שטחי שירות	רצ / 1 / 1 / יג
2759	02/05/2002		מתקני שידור קטנים וזעירים	רצ / תמא / 36
4984	06/05/2001	16/03/2000	ציפוי חזיתות	רצ / מק / 1 / 1 / 33
	13/07/1998		תכנית בינוי - רצ/1/60/1	רצ / ש / 878
4427	14/07/1996	02/02/1996	קווי בנין במגרשים פינתיים	רצ / מק / 1 / 1 / 18
4183	16/01/1994	01/07/1993	המכללה למינהל	רצ / 1 / 60 / 1
3912	15/08/1991	27/12/1990	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	רצ / 1 / 1 / ח
1991	21/02/1974	24/02/1972	תקן חניה.	רצ / 1 / 1 / ב
1646	30/07/1970		תכנית מתאר ראשלי"צ	רצ / 1 / 1

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ.</u>	<u>תאריך הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בהפקדה</u>
6921	19/11/2014	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	רצ / 1 / 84 / 2

עפ"י תיקון 26 לחוק התכנון והבניה, בתוכניות שהופקדו לאחר ה-7/8/89 אין יותר הקלות לתוספת אחוזי בניה.

רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה:

<u>תאריך שלב</u>	<u>תכניות בתכנון</u>
20/08/2017	רצ / 413-0554881
19/03/2006	רצ / מק / 1 / 60 / 4 / 3

אין פרסום לפי 78

יש תוכניות בתכנון
אין פרסום לפי 77

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

הערה: ראה הוראות התוכנית על כל תיקוניה.
[מתכנית: תמא / 10 / ד / 10]

הערה: [מתכנית: 2030]

החלקה נמצאת במתחם תכנון 121 - מצרף 3. למען הסר ספק, תכנית המתאר הכוללת מתווה עקרונית תכנון בעיר איך אינה מקנה זכויות בניה. לועדה המקומית שיקול דעת נרחב לקבוע היכן ובאיזה היקף ימומש הפיתוח שמאפשרת התוכנית.

הערה: [מתכנית: 1 / 60 / 1]

ראה תכנית בינוי רצ/ש/896 מתאריך 12/9/06.

שטח מגרש מינימלי: [מתכנית: מק / 1 / 1 / 41]

ללא הגבלת גודל מגרש מינימלי לזכויות בניה. זכויות והוראות הבניה יינתנו באופן יחסי לגודל המגרש נטו ע"פ תכנית מאושרת רצ/1/1 על תיקוניה.

סה"כ שטח עיקרי - 74000 מ"ר [מתכנית: 1 / 60 / 1]
בתחום התכנית כולה.

סה"כ שטח שירות - 22500 מ"ר [מתכנית: 1 / 60 / 1]
בתחום התכנית כולה.

סה"כ שטח בניה עיקרי - למגרש 13 - 10,000 מ"ר [מתכנית: ש/896]
למגורי סגל וסטודנטים

מספר קומות - 5 [מתכנית: ש/896]

שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת [מתכנית: 1 / 1 / יג]

עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% שימושים - ממ"ק, מחסן, שרותים, חדר שומר, מעברים, מתקנים טכניים על הגג. הערות וביאורים - ראה הוראות בתקנון רצ/1/1/יג.

שטח שרות מתחת לכניסה קובעת: [מתכנית: 1 / 1 / יג]

עד 80% תכסית לקומה שימוש - חניה, מתקנים טכניים.

גג שטוח: [מתכנית: 1 / 60 / 1]

גגות הבניינים יהיו שטוחים ויוכלו לכלול חלקי גג בעלי צורה עקומה, או משופעת, שלא תהווה יותר מ-50% מהשטח הכללי של הגג. לא יורשו גגות רעפים.

קוי בנין: [מתכנית: מק / 1 / 1 / 41]

לפי תכנית מאושרת. יותר קו בנין "0": בין שב"צ לשצ"פ ולמגרשים צמודים בייעוד שב"צ, ולקירווי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.

קווי הבניין יסומנו ע"ג מפה טופוגרפית כשתוגש לסימון -

קו בנין לחזית א - 15 מ' [מתכנית: 1 / 60 / 1]

קו בנין לחזית ב - 44 מ' [מתכנית: 1 / 60 / 1]
לכיוון רח' ויזל אלי.

קו בנין לחזית ג - 10 מ' [מתכנית: 1 / 60 / 1]
לכיוון שד' מוטה גור.

חניה:

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

הוראות בדבר תנועה וחניה, ראה תקנון התכנית סעיף 9.1 ב'.

חדר טרנספורמציה:

[מתכנית: מק / 1 / 1 / ח / 1]

כל הטרנספורמטורים (שנאים) יותקנו בתוך מבני מגורים, מסחר, תעשייה וכו' באחריות היזם.
מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר מבנים מיוחדים לתשתיות (בזק, תאורה, חדרי טרנספורמציה) או לת"זים (תחנות טרנספורמציה זעירות) באזורי שטחים פתוחים תת קרקעיים או עיליים שיועדו למטרה זו, ובתאום ארכיטקטוני עם אדריכל העיר.

הוראות כלליות:

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

שטחי בניה בכל מתחם, יעוד המתחם + השימושים, גובה, קוי בניה והוראות כלליות נוספות - ראה סעיף 9 בתקנון על כל תת-סעיפיו.

הוראות התכנית

[מתכנית: תמא / 36]

ראה הנחיות בתקנון.

תכליות מותרות:

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

השטח בן 132.103 דונם המסומן באות A יהיה מיועד לתפקד כקמפוס אוניברסיטאי שיכלול את כל המבנים והמתקנים הדרושים לקיום מוסד להשכלה גבוהה לסדר גודל של כ- 8000 עד 10000 סטודנטים.
מתחם IV יהיה מיועד למתקני רווחה וספורט ויכלול בריכת שחיה, מגרשים ומתקני ספורט מסוגים שונים וכן תאטרון פתוח. במידה ויהיה צורך במבנים סגורים לשרותים ספורטיביים יבנו מבנים אלו תוך שימוש בהפרש הגובה של הקרקע כך שישתלבו בפיתוח הנופי הכולל.
זכויות הבניה יקבעו במסגרת תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

תשתיות:

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
כל המבנים ההנדסיים, כגון: שנאים, חדרי טלפון, ביתן מונים, מכון שאיבה ימוקמו בשטחים למבנה צבור או בתחום השצ"פ בתאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

הוראות בינוי:

[מתכנית: מק / 1 / 1 / 41]

בשטחים למבנים ומוסדות ציבור (שב"צים) ובשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) - הוראות הבניה יהיו עפ"י תכניות תקפות רצ/40/1/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.
תותר בניה מכל הסוגים בין מגרשים גובלים.

חומרי גמר:

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

החומר השליט בגימור חזיתות הבנינים יהיה מבוסס על שימוש בחומרים עמידים, כולל לבנים שרופות או חומרים קרמיים אחרים. יורשה שימוש בטיח כגימור חלקי חזיתות אך ורק אם סוג הטיח יהיה מסוג עמיד לתנאי האקלים, כגון: טיח איטלקי צבעוני וזאת באישור מיוחד של מהנדס העיר.

גימור חזיתות:

[מתכנית: מק / 1 / 1 / 33]

א. כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג', מגורים ד', מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.
ב. סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.
ג. אדריכל העיר רשאי להוסיף, באישור הועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל.

חומרי חפירה ומילוי:

[מתכנית: מק / 1 / 1 / 41]

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

פינוי אשפה:

יבוצע עפ"י דרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

חברת אחזקה:

אחזקת שטחי האוניברסיטה תעשה ע"י חברת אחזקה שתוקם ע"י הנהלת האוניברסיטה וזאת כתנאי למתן היתרי בנין.

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

תכנית בנוי:

תכנית הבינוי מחייבת לגבי שלב א' בלבד.
בשלב א יוקם מבנה אחד בלבד, מס' 3 במתחם I. ליתר המבנים יוצאו התרים לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית ובה יובאו לידי ביטוי גם ההיבטים התחבורתיים והסביבתיים.
נספחי הבינוי המצורפים מיועדים לתת מסגרת לפיתוח הפיסי של הקמפוס.
אין בכוונת הוראות התכנית להכתיב אחידות וחזרתיות בעיצוב, אך יש לשמור על קו בנין וגובה בנינים על מנת לשמור על הרמוניה סביבתית סבירה.

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

תכנית פיתוח:

תוכן ותוגש לאשורה של הועדה המקומית ראש"צ. תכנית פיתוח אשר תכלול המערכות המפורטות להלן, כאשר כל התשתיות הן תת-קרקעיות, כולל תחנת טרנספורמציה:
א. מערכות מים, ביוב, תעול ותברואה.
ב. מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים.
ג. סלילת כבישים, מדרכות וחניונים (כולל ציון המפלסים).
ד. התקנת תאורת רחוב במדרכות, בככרות ובמעברים.
אשור תכנית פיתוח כאמור תהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

[מתכנית: 1 / 60 / 1]

מסמכי תכנית:

תשריט בקני"מ של 1:1250, נספח בינוי כולל חלוקת מתחמים בקני"מ של 1:1250, חתכים טיפוסיים בקני"מ של 1:500, תקנון.

[מתכנית: מק / 1 / 1 / 41]

מסמכי תכנית:

הוראות התכנית - מחייב
תשריט מצב מוצע בקני"מ 1:100000
זכויות בניה מאושרות

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בהפקדה:

[2 / 84 / 1]

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה של העיר ראשון - לציון .
השימור ישמש כמנוף לצורך התחדשות עירונית והחייאה כלכלית ותרבותית של מרכז העיר בכלל
ו"מרכז העיר ההיסטורית " בפרט . כמו כן ישמש ככלי לשידרוג הנוף האורבני , לאספקת תמריצים ,
ולחשיפת הציבור הרחב לאתרי השימור שהינם בעלי חשיבות היסטורית , אדריכל ולאומית .

[2 / 84 / 1]

מסמכי התוכנית

- הוראות התוכנית - מחייב .
- תשריט התוכנית כולל מתחם מרכז העיר ההיסטורית - מחייב.
- נספח 1 : רשימת מבנים לשימור היסטורי - מחייב.
- נספח 2 : הנחיות מינהל התכנון בנושא תיעוד מקדים ותיק תיעוד לאתרים לשימור - מנחה .
- נספח 3 : הוראות לבינוי , פיתוח , עיצוב אדריכלי במתחם מרכז העיר ההיסטורית - מנחה .

[2 / 84 / 1]

עיקרי הוראות התכנית:

- א. עיגון סטטוטורי של רשימת אתרים לשימור / היסטוריים .
- ב. קביעת הוראות לטיפול באתרים לשימור / היסטוריים .
- ג. קביעת תמריצים לעידוד שימור ושיקום אתרים לשימור / היסטוריים .
- ד. קביעת דרישות לאחזקה , שיקום ושיחזור אתרים לשימור / היסטוריים .
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה .
- ו. קביעת הוראות לגבי מרקם מתחם " מרכז העיר ההיסטורית " .

הערות לחלקה:

- 1 בנוסף למידע שנמסר בדף המידע, יש לעיין בחוברת ההנחיות המרחביות באתר העירייה: <http://handasa.complot.co.il/trishon> ע"פ סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה (תיקון 101) רשאית הוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה בתאריך 04-05-16
 - 2 תנאי להגשת בקשה הוא אישור אגף בנייה ציבורית, אגף נכסים + תיאום עם אגף תכנון עיר.
 - 3 שטח נטו סופי לאחר הגשה ואישור תכנית לצרכי רישום.
 - 4 החלקה כלולה בתחום אתר עתיקות, יש להוציא נסח טאבו ובנוסף לפנות לרשות העתיקות.
 - 5 בחלקה קיימת אנטנה סלולרית. יש לעיין בהיתר בניה.
 - 6 גומחות לפחי אשפה - בבניה פרטית של צמודי קרקע יש לתכנן נישות לשתי עגלות אשפה 240 ליטר בתיאום עם איכ"ה. בבניה רוויה ינתנו פתרונות להפרדת אשפה לשני הזרמים.
 - 7 בהתאם להחלטות וועדה מיום 9-4-14 ו- 15-11-15 יש לאמץ את התקן הישראלי ירוקה (תי"י 5281) כמדיניות עירונית מחייבת, באופן הדרגתי החל מ-1.8.14 בה למדרג המפורט (מצ"ב) ולמגורים החל משנת 2015.
 - 8 הנחיות חשמל ע"פ תמ"מ/מ/21/3:
 1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל קיימים או מאושרים, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל, אלא בתנאים הבאים:
 - המרחק בין קו המשוך אל הקרקע מציר קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב לבניין יהיה כמפורט בטבלה להלן.

סוג הקו	קו בנין במטרים
קו חשמל מתח נמוך	2.25
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	8.50
קו חשמל 110-150 ק"ו	20.0
קו חשמל מעל 150 ק"ו עד 400 ק"ו	35.0
- הוועדה המחוזית תהא רשאית לאשר הקלה בקווי בנין האמורים לאחר שנועצה בחברת חשמל ובכפוף להוראות תמ"מ/א/10 ותמ"מ/מ/6/3
 - ברצועת מעבר הכוללת מספר קווי חשמל ייקבע קו הבנין ע"פ הגדול מבין קווי הבניין לכל צד.

- על החלקה חלה תממ/מ/21/3 (תכנית מתאר מחוזית) בתוקף.
- לנוחיותכם ניתן לצפות ב תממ/מ/21/3 באתר ההנדסי.
- שים לב, תממ/מ/21/3 מתוכננת בקני"מ 1:50,000 , יתכנו שינויים במסגרת מפות מדידה.

התראות לחלקה:

הגשת הבקשה מצריכה אישור מנכסים 413-0350645

בניה בקרבת קווי חשמל :

אין להרשות כל בניה מתחת קווי חשמל קיימים. יסומן על גבי מפת מדידה מיקום מדוייק של קווי חשמל הנמצאים בתוך גבולות המגרש ובסמוך למגרש. אין באמור בטופס מידע זה כדי לפטור מחובתו של מבקש המידע לברר מידע רלבנטי אצל גופים וראיות שונות ובכלל זה חברת החשמל לישראל בע"מ.

היתרי בניה וחלוקה למגרשים ינתנו עפ"י תכניות ותקנונים החלים על החלקה. במידה ותהיינה סתירות בין זכויות הבניה מהתכניות המאושרות לבין אלו מהמופקדות ינתנו היתרי בניה לפי המחמיר מבין שתיהן.

הדמיה:

באזור מגורים – בניה גבוהה, תעשייה, מסחר ומשרדים יש להגיש הדמיה.

פרוט שטחים:

עקרי, משני, בהתאם לרשום.

תאור תיק היתר בניה, הקלות אפשרויות, שטחי שירות יש לתאם עם אינג' אגף הרישוי הבניה.

באזור מגורים ג' ו-ד' רכזו שטחים משניים בקומה מפולשת (מפורט ליח"ד)
לפי החוק החדש.

חלוקה (לפי אזורים לגבי השטחים המשניים)

בינוי או עיצוב אדריכלי: באישור אדריכל האגף.

דרוש ציפוי קשיח לבניינים מ-4 קומות ומעלה, כדוגמא פסיפס, אבן נסורה, שיש וכו'.

לצורך היתר בניה יש להגיש תכנית גינון ופיתוח (גדרות + השקיה) כולל תכנית אינסטלציה.

כל תכנון חייב להתבצע על רקע מפה טופוגרפית עדכנית ל-6 חודשים מקסימום מתאריך ההגשה, עליה מסומנים כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו, כגון: קווי מפלס בניסה ± גבהים של כבישים, תשתיות, הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי תאורה, בזק וכו'.

כל שינוי שיחייב שינוי מקום הפרטים הנ"ל יהיה ע"ח המבקש בלבד.

יש לשלב אבני דשא לחלחול מים בחניות – לא יחשב באחוזי הגינון הנדרשים.

נגישות נכים

נגישות לנכים בשטחים לבנייני ציבור, מסחר ותעשייה – יש לקבל התייחסות מיועץ נגישות לנכים

לא יתקבל תיק להיתר בניה (ורד) לבניה חדשה ללא אישור חברת החשמל אזור ראשון לציון רח' חומה 17 אזור התעשייה החדש, טלפון: 03 – 9632413

לצורך בניית תחנת טרנספורמציה פנימית.

א. אזור מסחרי

ב. אזור תעשייה

ג. אזור מגורים החל מארבע קומות

ד. צמודי קרקע – החל מ-5 יח"ד במקבץ.

כמו כן אישורים של הג"א, בזק, תשתיות ותחזוקה.

רצ"ב טופס לחתימות.

החל מיום א' ה-16/7/2000,

לא יתקבל תיק להיתר בניה (ורוד), ללא פתיחת פרטי נכס ומשלם בגזברות (אגף השומה) ותשלום הפקדון בקופת העיריה (כתובת: רח' הרצל 82, ראשל"צ).

הערות:

אגרות בניה, היטלי פיתוח ודמי הקמה יוטלו וייגבו בהתאם להוראות הדין.

היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק.

הוכחת בעלות מעודכנת ל- 30 יום מקסימום מיום ההגשה.

חניה – פתרון 100% לפי שימושים בגבולות המגרש ובהתאם לתקן בתוקף.

בבניה מעל 4 קומות ו/או מבני ציבור ו/או תעשייה ו/או מסחר ו/או תמ"א 38, יש לתאם פגישה מקדימה (Pre rolling) מול מהנדס העיר, טרם הגשת בקשה להיתר.

אישורים יש להציג לועדה המקומית לפני הגשת התוכנית.

- מכבי אש – לכל בנין מ-4 קומות, מבנה תעשייה, מסחר, ציבורי ובנין מעץ.
- אשור משרד הבריאות – לכל מבני מסחרי תעשייה וציבור (מראש).
- אשור משרד העבודה – מבנה תעשייה.
- אשור הג"א למקלט או ממ"ק לפי החוק (אפשר גם לאחר הגשת התכנית).
- תנאי להגשת תכנית תהיה התייחסות חב' מניב ע"ג מפה טופוגרפית.

קיים באזור צופר פיקוד העורף.
מיקום צופרים, מסומן בתשריט המצוי לעיון ביחידת מידע/אגף תכנון עיר במינהל ההנדסה.

איכות הסביבה

אצירת אשפה וסילוקה מבניין תעשה בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשס"ט – 2008 וכמו-כן תחייב את היזם בהתייעצות מוקדמת עם רכז פסולת מוצקה באגף איכות הסביבה בעירייה ואישורו בדבר קביעת הסוגים והכמות של כלי אצירה שיוצבו בפרוייקט.

לידיעתך!

1. המידע נכון ליום מסירתו בלבד. יתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך.
2. המידע מופנה למבקש המידע בלבד. אין לערוך שימוש במידע שאינו מבקש המידע ולא תשמע טענה בקשר למידע ממי שאיננו המבקש.
3. המידע האמור אינו מהווה מידע לצורך היתר בניה. בקשת מידע להיתר בניה תוגש עפ"י סעיף (א)(1) לחוק בטופס הקבוע בתקנות.
4. חישוב שטח מגרש/חלקה הינו גרפי ואינו מהווה בסיס לחישובים כלשהם.
מס' יחידות הדיור ואחוזי בניה יחושבו אך ורק עפ"י מפת מדידה מאושרת ומסומנת כחוק.

הנחיות לבניה ירוקה:

טבלת הנחיות ליישום תקן ישראלי לבנייה ירוקה

יהתקן הישראלי קבע מדרג של כוכבים כך שלכל כוכב נדרש לצבור בתהליך התכנון להוצאת היתר בניה מס' נקודות מתאים, כוכב 1 - 55 נקודות, 2 כוכבים – 65 נקודות וכו'. הנקודות נקבעו בתקן עבור כל אלמנט או פעולה ירוקה שתבוצע בבניין.

שימוש / יעוד	2016	הערות
מבני עירייה	55 נקודות	בכל מבנה ציבור תהיה הכנה לגנות ירוקים ולאנרגיה סולארית
מבני משרדים מעל 100 מ"ר	55 נקודות 65 נקודות למבני משרדים מעל 20000 מ"ר ברוטו	
מבני אכסון תיירותי מן 1000 מ"ר	65 נקודות מעל 6000 מ"ר	
מבני בתי חולים	55 נקודות	
בנייני התקהלות ציבורית	55 נקודות	
מבני מוסדות השכל גבוהה	55 נקודות	
בתי ספר וגנים עירוניים	55 נקודות	**עפ"י קביעת העירייה ולפחות בית ספר אחד בשנה הראשונה
בנייני מסחר	65 נקודות מעל 2500 מ"ר	

	55 נקודות כל מבני המגורים מעל 4 יח"ד	מגורים
--	---	---------------

1. **תנאי לקליטת הבקשה:** יש להציג אישור התקשרות עם מכון התעדה במסגרת הגשת מסמכי הבקשה לאגף רישוי בניה במעמד פתיחת התיק, והדבר מהווה תנאי לפתיחתו.
2. **יועץ בניה ירוקה:** יועץ בניה ירוקה (אדריכל או מהנדס) ילווה את הפרויקט ובאחריותו להגיש מסמכים הנדרשים למכון התעדה לצורך קבלת האישורים הרלוונטיים (שלב א' ו- ב').
3. **תנאי למתן היתר בניה:** אישור מכון התעדה לנספח הבניה הירוקה (אישור שלב א') יוגש למחלקת רישוי בניה לפני הוצאת היתר בניה והדבר מהווה תנאי להוצאתו.
4. **תנאי למתן טופס 4:** אישור שלב ב' ממכון התעדה (יוגש לאגף הרישוי ולמחלקת הפיקוח על הבניה) ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
5. התאמה לכווני השמש - יש לתת פתרון הפונקציונאלי לעיצוב הפתחים, המרפסות וההצללות בכל אחת מהחזיתות בהתאם לכיוונה ולניתוח האקלימי הכולל של המבנה.

לבניה רוויה מגורים:

על פי פרוטוקול ישיבת מליאה מספר 2015505 בתאריך 15/11/15 הוחלט:

1. לאמץ את החלטת פורום ה-15 לעניין מגורים המתווה ההדרגתי שהציעו, כדלקמן:
 החל משנת 2015 כוכב אחד לכל מבני המגורים (למעט צמודי קרקע)
 החל משנת 2016 שני כוכבים למבני מגורים מעל 15 קומות.
2. להטמיע את התקן בהוראות תוכניות חדשות, בדרישות לנתן היתרי בנייה ובדרישות לקבלת טופס 4 ותעודת גמר.

הנך זכאי לעיין בכל התכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה.
 בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית – יגברו הוראות התכנית.

חתימה:

עיריית ראשון-לציון
 מנהל הנדסה
 רמית צרפתי עוזרת
 עוזרת מנהלת מרכז מידע
 אגף תכנון ופיקוח
 עוזרת מנהלת מרכז מידע
 במנהל הנדסה