

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.03.2010
נתקבל
תיק מס':

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בנייה עירונית
7 03 2010
526

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/10/1/א/11

שם תוכנית: מתחם חברת "מיגדל" - מרכז אזרחי - ראשון לציון.

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.03.2010
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.05.2010
נתקבל

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית המכלילה הוראות של תכנית ומס' תמ"מ

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רצ/10/1/א/11 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 09.09.09 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>מגדל חברה לביטוח בע"מ</p>
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 65 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון תכנית מפורטת מס' רצ/10/1/א/11 ישובה מס' רצ/10/1/א/11 מיום 09.09.09 חולט</p>	
<p>יושב ראש</p>	<p>מזכר היעוד</p>

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בניה ב"איזור מיסחר ומישרדים" במיתחם חברת "מיגדל" –
מרכז אזרחי – ראשל"צ .
וקביעת שטחי בניה והוראות בניה .
לתוספת של 5 קומות למישרדים בבנינים ג' ד' .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
<p>1.1</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>1.2</p> <p>מהדורות</p> <p>1.3</p> <p>סיווג התוכנית</p> <p>1.4</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>מתחם חברת "מגדלי" מרכז אזורי- ראשון לציון</p> <p>רצ/10/1/א/11</p> <p>10,707 מ"ר</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>מהדורה 1</p> <p>01.01.2010</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית המכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 - קואורדינטה X 653,015
 - קואורדינטה Y 179,458
- 1.5.2 תיאור מקום
 - מרכז אזרחי ראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית ראשון לציון
 - התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב ראשון לציון
 - שכונה מערב ראשון לציון
 - רחוב ישראל גילי
 - מספר בית 3,5

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	• מוסדר	• חלק מהגוש		267,259,260

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/מק/1/10/א/6	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה	1646	30.7.1970
רצ/10/1/א/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה	3773	11.6.1990
רצ/מק/10/1/א/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה	4708	8.12.1998
רצ/מק/10/1/א/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה	5022	14.10.2001
רצ/מק/10/1/א/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה	5366	10.2.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		שמעון מרנולין אדריכלות בע"מ.	01.01.2010		16		מחייב	הוראות התוכנית
		שמעון מרנולין אדריכלות בע"מ.	01.01.2010	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		שמעון מרנולין אדריכלות בע"מ.	01.01.2010	1		1: 500	מנחה	נספח בניין
		זאן ברטל – "בטה- ברטל הנדסה"	01.01.2010	1		1: 250	מנחה	נספח תנועה והניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					כתובת רח' סעדיה גאון 26 ת"א רח' היצירה 3 פתח תקווה. רח' היצירה 3 פתח תקווה.	520004896					חברת "מנדל" לביטוח חברת "המגן" לביטוח חברת "מנדל ניהול קרנות פנסיה".	

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					כתובת רח' סעדיה גאון 26 ת"א רח' היצירה 3 פתח תקווה. רח' היצירה 3 פתח תקווה.	520004896					חברת "מנדל" לביטוח חברת "המגן" לביטוח חברת "מנדל ניהול קרנות פנסיה".	

יזם בפועל 1.8.2

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03.7632000	כתובת דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	520004896					מנהל מקרקעי ישראל	
					כתובת רח' סעדיה גאון 26 ת"א רח' היצירה 3 פתח תקווה. רח' היצירה 3 פתח תקווה.	520004896					חברת "מנדל" לביטוח חברת "המגן" לביטוח חברת "מנדל ניהול קרנות פנסיה".	חוכר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

01/01/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
margolin@mar-arch.co.il	035280858		035250065	רח' בר גיורא 21 ת"א.			889	513261792	שמעון מרגולין אדריכלות	אדריכל ואדריכל גוף	• אדריכל
cad@betaeng.net	036488805		036488803	רח' ברק 180 ערלה ת"א.			11606	65519464	זאן בר-טל	מתכנן תנועה	• יועץ תנועה
mazor@mazor-sur.co.il	039673507		039654095	רח' דוטשילד 102 רשלים.			552	050923127	אביגדור מזור	מודד	• מודד

01/01/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 16

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בניה וקביעת שטחי בניה והוראות בניה ב "איזור מיסחר ומישרדים" - מיתחם חברת מגדל-מרכז אזרחי- רשל"צ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת שטחי בניה למיתחם שיאפשרו תוספת 5 קומות לכל אחד מהבנינים ג' ו ד' .
 קביעת הוראות בניה .
 קביעת התכליות המותרות .
 קביעת הוראות הבינוי והפיתוח .
 קביעת פתרונות התנועה והחניה .
 קביעת הוראות הבטיחות .
 קביעת חובת הקמה ותפעול של חברת אחזקה באחריות יום התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		10,707	ללא שינוי	10,707	מ"ר	שטח התכנית
		21,000	+ 4,500	16,500	מ"ר	מסחר ומשרדים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	לא רלוונטי	מגורש 100	מסחר ומשרדים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

שייך זכויות

- התכנית כולה – כל תחום הקו הכחול .

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומשרדים – בכל המיבנים במיתחם
4.1.1	שימושים
א.	מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
א.	בקומות מרתף-2, 3- שטחי שירות: שטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה 1965 ובתקנות חישוב שטחים שבחוק התכנון והבניה. שטחי המחסנים והארכיונים לא יעלה על 15% מסך שיטחי השירות.
ב.	בקומת מרתף-1 שטחים עיקריים: עסקי מסחר, בנקים, סוכנויות לנסיעות ותירות, משרדים ציבוריים ו/או פרטיים, בתי קפה, מסעדות, מועדון ספורט וכיו"ב. שטחי שירות: שטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה 1965 ובתקנות חישוב שטחים שבחוק התכנון והבניה. שטחי המחסנים והארכיונים לא יעלה על 15% מסך שיטחי השירות.
ג.	בקומות קרקע, 1, 2 שטחים עיקריים: עסקי מסחר, בנקים, סוכנויות לנסיעות ותירות, משרדים ציבוריים ו/או פרטיים, בתי קפה, מסעדות, מועדון ספורט וכיו"ב. שטחי שירות: שטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה 1965 ובתקנות חישוב שטחים שבחוק התכנון והבניה. שטחי המחסנים והארכיונים לא יעלה על 15% מסך שיטחי השירות.
ד.	בקומות 3 עד 10 שטחים עיקריים: משרדים ציבוריים ו/או פרטיים, בתי קפה, מסעדות וכיו"ב. שטחי שירות: שטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה 1965 ובתקנות חישוב שטחים שבחוק התכנון והבניה. שטחי המחסנים והארכיונים לא יעלה על 15% מסך שיטחי השירות.
ה.	בקומת הגג שטחי שירות: שטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה 1965 ובתקנות חישוב שטחים שבחוק התכנון והבניה. שטחי המחסנים והארכיונים לא יעלה על 15% מסך שיטחי השירות.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

מספר קונוס	קונוס	קונוס	קונוס	מספר קונוס		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא	אפיקים (מ"ר)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מועדון (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	חניונים	
				מרחק לקונוס	שטח						מרחק לקונוס	שטח	מרחק לקונוס	שטח					
5	5	5	3	מספר קונוס	מספר קונוס	55	מס' תא 240% מתחת לקונוס 280%	לא רלבנטי	לא רלבנטי	28.2	27.5	3,048.72	27,700	2,000	1,514.94	4,281.20	100	מסחר ומשרדים	בנין א
				מספר קונוס	מספר קונוס														
				מספר קונוס	מספר קונוס														
				מספר קונוס	מספר קונוס														
				מספר קונוס	מספר קונוס														
מספר קונוס	מספר קונוס	30	מס' תא 240% מתחת לקונוס	לא רלבנטי	28.6	29,700	3,099.07	2,000	1,482.59	1,616.48	10,707	100	מסחר ומשרדים	בנין ב					
מספר קונוס	מספר קונוס																		
מספר קונוס	מספר קונוס																		
מספר קונוס	מספר קונוס	30	מס' תא 240% מתחת לקונוס	לא רלבנטי	63.8	6,896.34	7,399.81	2,927.46	4,472.35	14,500	10,707	100	מסחר ומשרדים	בנין ג					
מספר קונוס	מספר קונוס																		
מספר קונוס	מספר קונוס	30	מס' תא 240% מתחת לקונוס	לא רלבנטי	68.5	7,399.81	4,856.06	2,259.87	2,596.19	14,500	10,707	100	מסחר ומשרדים	בנין ד					
מספר קונוס	מספר קונוס																		
מספר קונוס	מספר קונוס	30	מס' תא 240% מתחת לקונוס	לא רלבנטי	514	55,000	27,700	2,000	10,800	14,500	10,707	100	מסחר ומשרדים	בית המושט					
מספר קונוס	מספר קונוס																		

01/01/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1. ניספח בינוי ופיתוח**

ניספח הבינוי והפיתוח ישמש תכנית מנחה להכנת תכניות הפיתוח ותכניות המיבנים במיסגרת הכנת הבקשות להיתרי בניה .

- 6.1.1 - ניספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב בכל הנוגע למספר הקומות , העמדת המיבנים וחזיתותיהם .
- 6.1.2 - עיצוב המיבנה והשטחים הפתוחים יהיה על פי עקרונות ניספח הבינוי והפיתוח .
- 6.1.3 - הבנינים יחופו אבן או שווה ערך , חומרי הגמר יקבלו את אישור מהנדס העיר .

6.2. תנועה וחניה

6.2.1 - פתרונות התנועה והחניה יעשו באישור מהנדס העיר , לפני הוצאת היתרי בניה בהתאם לתקן החניה בתכנית העיקרית .

- 6.2.2 - אין לאפשר נגישות ישירה של כלי רכב משטח המגרש לרח' ישראל גלילי למעט מהרמפות המתוכננות בנספח התנועה .
- 6.2.3 - תנאי להיתר בניה יהיה פתיחת הכניסה הנוספת לחניון מרח' גלילי .

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה כחוק .

6.4. חברת אחזקה

הפרוייקט יתחזק ע"י חב' אחזקה אשר הקמתה ותפעולה יהיו באחריות היזם , תנאי למתן טופס 4 הינו הקמת חברת האחזקה ותפעולה .

6.5. דרישות בטיחות

6.5.1 - לכל בנין תותקן רחבת הערכות לרכב כיבוי כמפורט בתקנות התכנון והבניה , התוספת השניה , סעיף 7.00.03 במידת הצורך ועל פי הנדרש בתקנה הנ"ל תותקן רחבת הערכות נוספת לכל בנין . מידות כל רחבה (אורך ורוחב) תהיינה על פי התקנה הנ"ל או על פי הוראות מפקח כבאות ראשי , כפי שייקבע על ידו מעת לעת .

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

ה. 3 - תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית במים הכוללת מאגרים ומשאבות בהתאם לדרישות תקן

ישראלי 1596 בכל שטחי הבנין לרבות מפלסי החניון המקורה .

6.5.4 - תותקן בשטחים הציבוריים מערכת גילוי אש ועשן בהתאם לדרישות ת"י 1220 חלק 3 .

6.5.5 - תותקן מערכת "אל לחץ" בחלל חדרי המדרגות המוגנים בהתאם לדרישות תקן NFPA-92A

6.5.6 - תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה במקומות האש על פי התפתחות

השריפה .

6.5.7 - תא עשן (SMOKE LOBBY)

לבידוד והפרדת פירי המעליות בכל קומות הבנין יופרד באמצעות אלמנטים עמידים אש למשך 90 דקות

לפחות ודלתות אש תקניות .

6.5.8 - במבואת הכניסה לבנין תותקן עמדת פיקוד כבאים ובה :

- לוח בקרה ושליטה במערכות הגילוי והכיבוי האוטומטיות .

- עמדת הפעלת מערכת כריזת חירום ואזעקה .

- מפסק הפעלת מפוחים לשיחרור חום ועשן .

- מפסק הפעלת דיחוס בחדרי המדרגות .

- מפסק לניתוק זרם החשמל לשטחים הציבוריים בבנין .

- מפסק גרטור חירום .

- לוח שליטה ובקרה על מעליות הבנין .

- טלפון כבאים בין הקומות בחדרי מדרגות מוגנים .

6.5.9 - במבואות הכניסה לבנין ימצא תיק חירום הכולל תכניות הבנין ותכניות בטיחות אש

6.5.10 - בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש שטחי המיסחר או הברכה .

מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן עפ"י התקנות הרלואנטיות .

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית מגדל חברה לביטוח בע"מ	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
מגדל חב' לביטוח המגן חב' לביטוח מיגדל ניהול קרנות		520004896

שם:	חתימה:	תאריך:
שמעון מרגולין אדריכלות בע"מ	<i>[Handwritten Signature]</i>	22/2/2010
תאגיד:	מספר תאגיד:	513261792

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מגדל חברה לביטוח בע"מ	מספר תאגיד:
מגדל חב' לביטוח המגן חב' לביטוח מיגדל ניהול קרנות	<i>[Handwritten Signature]</i>	520004896

שם:	חתימה:	תאריך:
מינהל מקרקעי ישראל	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מגדל חברה לביטוח בע"מ	מספר תאגיד:
מגדל חב' לביטוח המגן חב' לביטוח מיגדל ניהול קרנות פנסיה	<i>[Handwritten Signature]</i>	520004896

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מגדל חברה לביטוח בע"מ	מספר תאגיד:
מגדל חב' לביטוח המגן חב' לביטוח מיגדל ניהול קרנות פנסיה	<i>[Handwritten Signature]</i>	520004896

אני לנו התנדודת עקרונית להוכיח, בתנאי שיש תהיה מתואמת עם שויות התכנון המוסמכות. **מספר תאגיד:** 520004896

למכיש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחרם עמנו הסכם מהאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

קמעי הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפירור ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט פורמלית, והחתימה ניתנת ל-30 יום מ-01/01/2010.

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009 קפה ל-30 יום מ-01/01/2010

האריך: 24-05-2010