

11 10 2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

2117

תוכנית מס' רצ/1/9/11/4

משרד הפנים
מחוז מרכז

18.10.2010

נתקבל

תיק מס':

ראשון סנטר - דיור מוגן

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
המרכז ראשון לציון תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רצ/1/9/11/4
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.10.2010...לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 עכנית מפורטת מס' רצ/1/9/11/4...אשר...
 ישיבה מס' 20...חיים...
 יושב ראש
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

על תחום התכנית שבנדון חלה מזה שנים תוכנית מס' רצ/1/9/1/4 ב', המעניקה 324% שטחי בניה עיקריים של משרדים ומסחר המסתכמים ב – 10,525 מ"ר.

מתוך הזכויות הנ"ל 7558 מ"ר, כלומר 233%, קיימים בפועל. יתר 91% אינם מאפשרים מבחינה כלכלית לממש את הפרויקט. הן בשל היעוד למשרדים, אשר אין להם היום ביקוש, והן בשל עלות המטלות התכנוניות הקיימות והנדרשות על ידי הרשות המקומית. מצב זה נמשך כעשר שנים.

למימוש התכנית ישנו אינטרס ציבורי מובהק:

1. הריסת המבנה המוזנח והמכוער, העומד על שטח המיועד להרחבת רחוב הרצל.
 2. פתיחת נתיב תחבורה ציבורי על השטח המופקע.
 3. הקמת מבנה מודרני, עם גימור איכותי של אלומיניום וזכוכית, על ציר ראשי של כניסה לעיר ושיפור פני הרחוב.
 4. ניצול קרקע פנויה במרכז העיר תוך ניצול תשתיות קיימות.
- על פי דרישת הועדה המקומית, ובהתאם למפרטים אשר יוכתבו על ידה, היזם קיבל על עצמו שתי מטלות ציבוריות נוספות:

1. שיקום החזית המסחרית הקיימת לאורך רחוב הרצל, כ 80 מ' אורך, גם כן בגמר איכותי של אלומיניום וזכוכית.
 2. פיתוח מחדש של כל שטח השצ"פ, לרבות השטח הקיים והשטח החדש המצטרף אליו.
- זה המקום לציין כי ההפקעות בתכנית, עבור הרחבת דרכים והשצ"פ, מגיעות לכדי **45.72%**. סיבה המזכה בפיצוי בזכויות בניה ואולם מעלה באופן ניכר את % הבניה המחושבים משטח הקרקע נטו. לו ההפקעות היו בגדר 40% היה השטח העיקרי המבוקש מגיע לכדי 416% ושטחי בניה כוללים היו מגיעים לכדי 937%.

בניתוח שימושים אפשריים במצב הכלכלי הנתון ובהתחשב בביקושים במרכז ראשון לציון הוחלט להקים פרויקט של דיור מוגן, בבניה איכותית ושירותים נרחבים לרווחת דיירי המקום. לצורך כך יועדה קומה שלמה ובה: אודיטוריום וחדר הקרנה, חדר כושר, בית כנסת וספריה, חדר חוגים, חדרי רופא ואחות ומשרדי ההנהלה. כמו כן מקומה זו יציאה למרפסת גג שתשמש לאירועים, להתכנסות ולשטח פתוח עם צמחיה והצללה לבילוי בשעות הפנאי.

בכל קומה תתוכנן מרפסת נוף משותפת לדיירי הקומה.

לבנין לובי נפרד לדיור המוגן עם שומר 24 שעות ביממה.

דיירי הבניין יהינו מכל שרותי המסחר הפועלים במרכז המסחרי באגף הקיים.

הבניין ינוהל על ידי חברת ניהול אשר תדאג לשמירה וביטחון, למתן שרותי רווחה כגון רופא ואחות, למיון וקבלת דיירים, לתחזוקת מערכות המבנה, לניקיון השטחים הציבוריים, לגביית שכר דירה ודמי שירות ולניהול הפעילות החברתית והתרבותית.

הבניין יכיל 180 יחידות של דיור מוגן, בנות 2 חדרים בשטח מינימלי של 40 מ"ר.

המבנה יהיה בן 24 קומות מגורים לדיור מוגן, מעל קומה מסחרית, קומת משרדים, קומה טכנית, קומה ציבורית (בקומה 6) ושלושה מרתפי חניה.

יש לציין כי עלויות הקמת המגדל גבוהות בשל מערכות טכניות, מעליות ותנאי בטיחות אש הנדרשים ממבנה רב קומות. על כך נוספות העלויות הנובעות מהקמת המבנה בצמוד לאגף קיים והעלויות הנובעות מהעיצוב הקונזולי של המגדל.

בנוסף לעלות הגבוהה של המבנה והעלויות הנובעות משיקום השצ"פ ושיפוץ החזית המסחרית, יש לקחת בחשבון גם את עלויות הפינוי של המסחר הקיים והפועל היום במבנה המיועד להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X	652950
קואורדינטה Y	181600

1.5.2 תיאור מקום רחוב ויצמן, פינת רחוב הרצל, פינת רחוב אוסישקין, ראשון לציון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	ראשון לציון
שכונה	אברמוביץ
רחוב	הרצל
מספר בית	30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	• מוסדר	• חלק מהגוש	,840 ,128 ,127 843 ,841	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/9/1/ב	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.	4736	11.03.1999



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	03.09.07	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	03.09.07	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התכנית
		דב חפץ	22.08.07	1	-	1:250	מנחה למעט שיקום החזיתות, בהם יהיה מחייב	נספח בינוי ושיקום חזיתות הבניין הקיים
		מתן	12.08.07	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
		טובה שפירא	20.07.09	1	-	1:200	מנחה למעט פיתוח השצ"פ, בו יהיה מחייב	נספח נופי
		דב חפץ	12.09.2010	-	1	-	מחייב	נספח סביבתי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				03- 9679474	רחוב הרצל 30 ראשלי"צ		רשות מקומית מסא.א.א. יזום וניחול נכסים בע"מ	-			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
			03- 9679474	רחוב הרצל 30 ראשלי"צ		מסא.א.א. יזום וניחול נכסים בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03- 9679474	רחוב הרצל 30 ראשלי"צ		מסא.א.א. יזום וניחול נכסים בע"מ ראשלי"צ				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגוד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תועה
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שאל זילברמן 34 רחובות	ח.פ. 51-236772-3	דב חפץ אדריכלות ובנייה ערים בע"מ	22578	06442455-9	דב חפץ	אדריכל	עורך ראשי
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רחוב רוטשילד 102 ראשלים		מזור מדירות בע"מ	552	5092312	אביגדור מזור	מודד מוסמך	מודד
dani@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	רחוב בית הלל 20 תל-אביב	ח.פ. 512481029	מ.ת.ג. מערכות תברואה בע"מ	15551	0504007-6	דני ליבוביץ'	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
	03-5593857		03-5593826	רחוב מסדה 11, גבעתיים		טובה שפירא			טובה שפירא	מתכנן נוף	יועץ נוף

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
המבנה החדש	אגף חדש אשר יבנה מעל ובצמוד למבנה הקיים וינצל את יתרת זכויות הבניה ע"פ תכנית זו.
המבנה הקיים	במגרש קיים מבנה בן 8 קומות, המחולק למבנה מסחרי בן 2 קומות ולבניין משרדים בן 6 קומות, ומתחתיו שלוש קומות מרתף.

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**

שינוי יעוד ממסחר למגורים מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי יעוד מאזור מסחרי ודרך למגורים מיוחד הכולל מסחר משרדים ודיור מוגן.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- קביעת קווי בניין לרחוב הרצל ולשצ"פ.
- תוספת אגף חדש בן 24 קומות מגורים לדיור מוגן (הכוללים 180 יח"ד), מעל קומה מסחרית, קומת משרדים, קומה טכנית וקומה ציבורית (בקומה 6), להלן המבנה החדש.
- קביעת הוראות להקמת מרתפי חניה תת-קרקעית.
- קביעת זכות מעבר לציבור, לרכב ולהולכי רגל, בתחום ביטול דרך קיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.135 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7200		7200+	-	מ"ר עיקרי	מגורים
	180		180+	-	מס' יח"ד	מיוחד
	2631		155-	2786	מ"ר עיקרי	מסחר
	5477		2262-	7739	מ"ר עיקרי	משרדים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מיוחד	1	זיקת מעבר לציבור לרכב ולהולכי רגל, עד לגובה של 9.0 מ' ממפלס המדרכה.
שצ"פ	2	
דרך מאושרת	3	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מיוחד
4.1.1	שימושים
א.	מסחר לא תותר הקמת אולמות אירועים, דיסקוטקים, פאבים וכן עיסקי עינוג ציבוריים עתירי רעש.
ב.	משרדים
ג.	דיור מוגן
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות כלליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל יחידה תכלול מטבחון, שירותים, לרבות אסלה, כיור ומקלחת, מים חמים, הכנה למיזוג אויר, חיבורי טלפון, כבלים ואינטרנט. שטח מינימלי לדירת 2 חדרים יהיה 40 מ"ר. בכל קומה תתוכנן מרפסת נוף משותפת מיועדת למפגש ופעילות חברתית. הקומות הציבוריות תיועדנה לרווחת הדיירים ותכלולנה את הפונקציות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> מועדון חברתי – תעסוקה, חוגים ופעילות (בשטח של 380 מ"ר) חדר רב-תכליתי (בשטח של 25 מ"ר) משרדי הנהלה (בשטח של 40 מ"ר). חדר פעילות (בשטח של 50 מ"ר). מחסן (בשטח של 35 מ"ר). חדר כביסה (בשטח של 30 מ"ר). שרותים (בשטח של 20 מ"ר) יוקם לובי כניסה מעוצב, עם עמדת קבלה/שמירה. המבנה יכלול מחלקה סיעודית על כל שירותיה.
ב.	<p>שטחי שירות כוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים ציבוריים לפעילות דיירים, לרבות: בית כנסת, ספרייה, חדר כושר, אולם הקרנות/אודיטוריום, חדר חוגים, חדר רופא/אחות, משרדי הנהלה, מכבסה וכו'. מבואות ומעברים לציבור. חדרים טכניים, מעברי צנרת וטרנספורמציה, חדר מכוונות מעלית. מחסנים. מרחבים מוגנים. מרפסות מקורות.

5.3 טבלת הסבר ליתרת זכויות בניה למימוש

יתרת זכויות בניה לניצול	יתרת זכויות בניה ע"פ היתר	זכויות בניה ע"פ מצב מוצע	זכויות בניה ע"פ ע"פ היתר	זכויות בניה ע"פ מצב מוצע	זכויות בניה ע"פ ע"פ היתר
250 מ"ר	2381 מ"ר	2631 מ"ר	2381 מ"ר	2631 מ"ר	מסחר
300 מ"ר	5177 מ"ר	5477 מ"ר	5177 מ"ר	5477 מ"ר	משרדים
7200 מ"ר	-	7200 מ"ר	-	7200 מ"ר	דיר מוגן
6500 מ"ר	1868 מ"ר	8368 מ"ר	1868 מ"ר	8368 מ"ר	שטחי שירות מעל פני הקרקע
2280 מ"ר	8594 מ"ר	10874 מ"ר	8594 מ"ר	10874 מ"ר	שטחי שירות מתחת לפני הקרקע

• יתרת זכויות הבניה לניצול יבנו באגף חדש מעל ובצמוד למבנה הקיים ויקראו לחלן בחוראות התכנית "המבנה הקיים".

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

1. מספר מקומות החניה יהיה על פי המפורט בנספח התנועה והחניה.
2. תותר הקמת מתקני חניה דו קומתיים במרתף החניה בהתאם לנספח תנועה וחניה.
3. החניה תוגבל לתחומי המגרש ולא תחדור לתחומי הדרך המיועדת לנת"צ (דרך 412).

6.2 הסכם חכירה

תנאי להיתר בניה הינו חתימת הסכם חכירה באשר לשטחי הבניין המצויים מתחת לשטחים הציבוריים, בהתאם לנהלי העירייה.

6.3 תנאים להיתר בניה למבנה החדש

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה.
2. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הגשת תכנית החניה התת קרקעית מתואמת עם התשתיות הקיימות והחדשות. תכנית זו תכלול פתרונות לניקוז מי נגר עילי באישור אגף התשתיות בעירייה. ביצוע ותאום התשתיות יחול על היזם, כפוף למתן התחייבות. מפלס תקרת החניון התת קרקעי יהיה מונמך לצורך מעבר תשתיות בדומה לחניון הקיים ובאישור מהנדס העיר. עומס גג החניה מתחת לזכות הדרך יתוכנן בעומסים קונסטרוקטיביים כתכנון גשר.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח פיתוח השצ"פ בתחום התכנית, ע"י אדריכל העיר.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית שיקום חזיתות המבנה המסחרי הקיים וכן טיפול בגג המבנה הקיים, הסמוך למבנה החדש, כחזית חמישית.
5. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תשריט לצרכי רישום והבטחת רישומו.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף איכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.

6.4 תנאי למתן טופס 4 למבנה החדש

תנאי למתן טופס 4 יהיה התקנת מתקני חניה בהתאם לנספח התנועה והחניה, וכן השלמת פיתוח השצ"פ ושיקום חזיתות המבנה המסחרי הקיים לשביעות רצון אדריכל העיר.

6.5 תכנית בינוי ופיתוח

1. שינויים בנספח הבינוי יהיו באישור אדריכל העיר ובסמכות הועדה המקומית ובלבד שישמר קווי הבניין והעקרונות האדריכליים שנקבעו ביחס לעיצוב המבנה.
2. שינויים בנספח הנופי יהיו באישור אדריכל העיר ובסמכות הועדה המקומית.

6.6 חברת ניהול ואחזקה למבנה החדש

1. למבנה החדש 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 היינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ותנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל שוכר עתידי.
2. בעל היתר להקמת המבנה החדש יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף קטן 1 לשנה אחת לפחות ויחייב את כל שוכרי הדירות במסגרת הסכמי השכירות להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי השכירות יכללו התקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיריים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
3. בעל היתר למבנה החדש יחתום כתנאי למתן טופס 4 כי יחייב כל שוכרי הדירות במסגרת הסכמי השכירות לחתום על הרשאה לעיריית ראשון לציון כי במקרה שלהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית או בכל מקרה שבו לא תהייה תחזוקה כמתחייב בתכנית, תהא העירייה רשאית למנות לפי כללי ההתקשרות החלים על העירייה

על פי כל דין מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזוק בעצמה את הבית ולגבות את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף. וכן יחייב את המתחזק במסגרת ההסכם לאפשר החלפתו שלא ע"פ האמור בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.

4. תפקידי החברה יהיו: שמירה ובטחון 24 שעות ביממה, לחצן מצוקה בכל יחידה, מתן שרותי רווחה כגון אחות/רופא, מיון וקבלת דיריים, תחזוקת מערכות המבנה, לרבות סילוק אשפה, ניקיון השטחים הציבוריים, גביית שכר הדירה ודמי השירות מהדיירים וניהול הפעילות החברתית והתרבותית.
5. כל השוכר יחידה בבניין יהיה חייב להתקשר עם חברת הניהול לצורך קבלת השרותים. חובת ההתקשרות עם חברת הניהול תרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

6.7 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8 דיור מוגן – הבטחת ביצוע

1. המבנה החדש מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים.
2. אגף הדיור במוגן יהיה בבעלות אחת, הדירות מיועדות להשכרה בלבד ולא תותר מכירתן.
3. יחידות הדיור יושכרו רק לבני 60 ומעלה ואלו שישכרו גם הם יוכלו להעביר את זכותם רק לבני 60 ומעלה. נושא זה ירשם בלשכת רישום המקרקעין.
4. לא יושכרו ולא יאוכלסו יחידות המגורים בתחום התכנית למי שאינו עונה על הקריטריונים הנ"ל.
5. העברת זכויות ביחידות המגורים בתחום התכנית תהא טעונה אישור חברת הניהול של הפרוייקט בהתאם לנוהליו. לא תתיר החברה המנהלת העברת זכויות ביחידות ו/או איכלוסן על ידי מי שאינו עומד בקריטריונים הנ"ל.
6. העברת זכויות ו/או איכלוס יחידות על ידי מי שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה הפרת הוראות תכנית זו והיתר הבניה מכוחו על ידי המשתמש, הבעלים וחברת הניהול, על כל המשמעויות הפליליות שבכך.
7. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התכנית.
8. להבטחת ביצוע התכנית, רישום המקרקעין והמבנים הבתים המשותפים יעשה רק בתנאי ולאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הועדה המקומית, ובאופן שבתקנון יכללו ההוראות לעיל המבטיחות את ביצועה של התכנית בכל חלקיה.
9. הוראות סעיף זה (6.7) יכללו בכל הסכם שכירות והסכם ניהול בתחום המבנה החדש.

6.9 מחלקה סיעודית

עפ"י דרישת רשות מוסמכת תוקם מחלקה סיעודית בקומת המסחר העליונה, כמסומן בנספח הבינוי, ובאישור משרד הבריאות.

6.10 חומרי גמר

כל חזיתות המבנה יצופו בחומר קשיח באישור אדריכל העיר.

6.11 איכות הסביבה

1. כל השימושים והפעילויות במבנה החדש יעמדו בדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
2. החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש: בשטח המגרש יותרו 15% פנוי לחלחול מי נגר, בהתאם להוראות תמא/34/ב/4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים לרבות באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום.

6.12. רישום זכות מעבר

תרשם זכות מעבר לציבור, לרכב ולהולכי רגל, בתחום ביטול דרך קיימת, עד לגובה של 9.0 מ' ממפלס המדרכה.

6.13. הוראות כיבוי אש למבנה החדש

1. כל אזור התנועה ורחבת הערכות של רכב הכבאות בחזית הבניין הפונה לרח' הרצל, יתוכננו למעמס של 36 טון או לחילופין 21 טון לצמד סרנים.
2. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח המבנה, לרבות מאגר מים ומשאבות.
3. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בכל שטח המבנה במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
4. אזור המעליות יופרד מהפרוודור המקשר בין חדרי המדרגות באמצעות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
5. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
6. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות הבניין.
7. מערכת אספקת גז בישול (גפ"מ) תתאים לת"י 158, צובר הגז הקיים באתר ישמש את מערכת הגז של הבניין.
8. תותקן מערכת כריזת חרום וטלפון כבאים.
9. במבואת הכניסה לבניין תותקן עמדת פיקוד כבאים שתכיל את כל פעולות החרום.

6.14. הוראות נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המתע"ן, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בלשב תכניות ההיתר.
- ג. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר המתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נת"ע, בטרם הוצאת ההיתר.
- ד. בחזית הגובלת עם תוואי המתע"ן, במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ', מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יידאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע / הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המתע"ן בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תואים וקורוזיה, ע"י שימור העוגנים מבודדים וכדומה.

6.15. איחוד וחלוקה

- א. כל השטחים בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', בתכנית בסמכות ועדה מקומית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.16. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.17. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.18. 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.

6.19. עודפי עפר

עודפי עפר בהיקף של עד 100,000 מ"ק יטופלו בהתאם להנחיות האגף לתכנון תשתיות במנהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון. עודפים בנפח רב יותר יטופלו בהתאם להנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים בדבר חומרי חפירה ומילוי.

6.20. חיזוק בפני רעידות אדמה בהתאם לת"י 413

1. מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

במידה ולא יוצא היתר בניה על פי תכנית זו בתוך חמש שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית ועל תחום התכנית תמשיך ותחול תכנית מס' רצ/11/9/1/ב.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.10.2010	חפץ א.א. יוזם וניהול נכסים בע"מ	מסא.א.א יזום וניהול נכסים בע"מ			מגיש התוכנית
10.10.2010	חפץ א.א. יוזם וניהול נכסים בע"מ	מסא.א.א יזום וניהול נכסים בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/10/2010	ANNABEN INVESTMENT אינק, משולם אזור התעשייה הישן לוינסטיין, אמות ראשלי"צ ת.ד. 460 948210 - 948219	אנאבן אינבסטמנט השקעות בע"מ טל' ואחרים			בעלי עניין בקרקע
10.10.2010	חפץ א.א. מס' תע"מ 7486 08-9370390	דב חפץ אדר ובינוי ערים	06442455-9	דב חפץ	עורך התכנית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: רצ/4/11/9/1 שם התוכנית: ראשון סנטר – דיוור מוגן
 עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 10.10.2019 חתימת אדריכלות זכרון ערים בע"מ
 76656 רחובת 34 חתמת אדריכלות זכרון ערים בע"מ 08-7200000-00

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה, נספח נופי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"מ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דב חפץ (שם), מספר זהות 06442455-9, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4/11/9/1/צ ששמה ראשון סנטר – דיור מוגן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 22578.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אביגדור מזור מודד מוסמך הכנת מפת רקע לתבע
ב. דני ליבוביץ מהנדס תנועה עריכת נספח תנועה
ג. טובה שפירא מתכנתת נוף עריכת נספח נוף
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חפץ
אדריכלות ומתן ערים בע"מ
שארל וילברט / ג'ירלדו 76856
טל. 08-9370390 / פקס 08-9370390

חתימת המצהיר

10.10.2010
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דני ליבוביץ (שם), מספר זהות 0504007-6, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/4/11/9/1 ששמה ראשון סנטר – דיור מוגן (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תוכנית אמצעים ויש בידי תעודה מטעם רשם התכנון (ההגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1.5551 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ניסוח תעודות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~מחבר. מערכת התעודה דני ליבוביץ~~
חתימת המצהיר

10.10.10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה טובה שפירא (שם), מספר זהות 056403041 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/4/11/9/1 ששמה ראשון סנטר – דיור מוגן (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום צינוק סמ'בת' שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח א' בתוכנית. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


טובה שפירא
רח' השופטים 3/1, היל-אמב 64385
תל: 03-5593826

חתימת המצהיר

10.10.10

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 4/11/9/1/רצ

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.7.07 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	א. א. א. א.
מספר רשיון	557
תאריך	10/10/07

אביגדון מזור
מס' רשיון 552
טל. 03-9854095
תלמה
נל הזכויות (©) שמורה

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
----------	------------	-------	-------

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: רצ/4/11/9/1 שם התוכנית: ראשון סנטר - דיור מוגן
 חפץ אדריכלות ובנין ערים בע"מ
 חתימתו של ילברמן 34 תחנת 76436
 עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 10.10.2010
 ס"ל מסמכים-88 הלפנייה 2977-08-08

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

נספח סביבתי

1. תנאי למתן היתר בניה לבניין הדיור המוגן יהא אישור הועדה המקומית בדבר הבטחת ביצוע השצ"פ על פי תכנית הפיתוח שאושרה על ידי הועדה המקומית, מתאריך ה- 20.07.2009.
2. נספח פיתוח השצ"פ יכלול פרט גידור ו/או תחימת השצ"פ בכדי להבטיח מניעת הפרעה לשלום הציבור.
3. תנאי למתן היתר בניה עבור המבנה המבוקש בתכנית הינו הקמת קירוי וגידור שימנע מטרדי אבק וטיח בגבול הצפוני של השצ"פ. בגמר הבנייה יוסר הגידור ותבוצע גדר מגוננת בגבול הצפוני של השצ"פ.
4. תנאי למתן "טופס 4" לבית הדיור המוגן הינו אישור הועדה המקומית לביצוע זיגוג כפול לחלונות הדירות הפונות כלפי דרום בבתיים בחלקות 287, 827, 837, בגוש 3928.
5. תנאי לטופס 4 עבור המבנה המבוקש בתכנית הוא אישור מהנדס העיר ראשלי"צ לפיו הקיר המערבי של הפרויקט הידוע בכינוי "ראשון סנטר", קיר הפונה לרחוב אושיסקין, שופר אסטטית בהתאם לחוות דעתו.

אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
סניף תל אביב
רחובת 7486
תל אביב 6100000-08

10.10.2010

ve

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 4/10/9/130 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.6.10..... לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית
--