

משדד הפנימית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז	7 10 2014
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' רצ' 1 / 8 / 61	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: דח' ויתקין 12 פינת רח' מנהליבר - אגרות להשכלתו	

עיריית ראשון-שקון  
אגף תכנון  
02-10-2014  
נתקבל מספר 925

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משדד הפנימי - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום 20/10/14</p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>2-2-2014 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

<p>התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>20/10/14</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>20/10/14</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	--

<p>ראש חטיבת תכנון</p> <p>עיריית ראשון-שקון</p>	
---	--

## דברי הסבר לתוכנית

בקשה להגדלת זכויות בניה מ-145% ל-208% בשטח עיקרי ותוספת במס' יח"ד מ-11 יח"ד ל-40 יח"ד שישמשו כמקבץ דיור להשכרה בקשה לשימור מבנה קיים ושינוי בקווי בנין בבית משותף ברחוב ויתקין 12.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>רח' ויתקין 12 פינת רח' מוהליבר-דירות להשכרה</p>	<p><b>שם התוכנית</b></p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>
<p>רצ/1/8/61</p>	<p><b>מספר התוכנית</b></p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>993 מ"ר</p>	<p><b>שלב</b></p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p><b>מספר מהדורה בשלב 1</b></p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>29.09.14</p>	<p><b>תאריך עדכון המהדורה</b></p>	<p>סוג התוכנית</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p><b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b></p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>
<p>• כן</p>	<p><b>היתרים או הרשאות</b></p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p><b>לפי סעיף בחוק</b></p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p><b>היתרים או הרשאות</b></p>	<p>לא</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p><b>סוג איחוד וחלוקה</b></p>	<p>לא</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p><b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b></p>	<p>לא</p>

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- קואורדינטה X 181675  
קואורדינטה Y 652940
- 1.5.2 תיאור מקום רח' ויתקין 12-ראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ראשון לציון רמב"ם ויתקין 12

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	• מוסדר	• חלק מהגוש	462	----

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30 /7 /1970	1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1 תכנית מתאר ראשל"צ ✓
10/08/78	2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג' ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/ג' ✓
17/09/08	5850	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/106/1 הוראות תכנית רצ/106/1 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	רצ/106/1 ✓
28/06/12	6439	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/6 הוראות תכנית רצ/1/1/6 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	רצ/1/1/6 ✓
09/03/04	5280	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/1/1/ג' עפ"י המפורט בתכנית יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג' ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/ג' ✓
24/02/02	5056	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/95, הוראות תכנית רצ/מק/1/95 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/95 ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סלו בן עמי	24.09.08		21		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	סלו בן-עמי	"	1		1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	סלו בן עמי	"	1		1: 200	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	פטר ליבוביץ	15.08.11	1		1 : 250	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	קרן מטרני	אוקטובר 2009	---	49	---	מנחה	תיעוד מקדים

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	אלפרד ג'ידיד	13317946				רח' אליהו שמיר 6- משמר השבעה		052- 2589657			

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלפרד ג'ידיד	13317946				רח' אליהו שמיר 6- משמר השבעה		052- 2589657		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אלפרד ג'ידיד	13317946				רח' אליהו שמיר 6- משמר השבעה		052-2589657		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	סלו בן-עמי	1702090-0	33939			רח' הרצל 63 ראשון לציון	03-9660158		03-9642205	
• מודד	אביגדור מזור		552			רוטשילד 102 ראשון לציון	03-9654095		03-9673507	
• עורכת תיק תיעוד	קרן מטרני	025076233	107574			רח' ליפסקי 7 ת"א	052- 6916343			kuffl@netvision.net.il

**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
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהם מעת לעת.
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים בבניינים לשימור. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
ערכי השימור	כמפורט בנספח השימור.

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**

- קביעת מסגרת תכנונית לצורך שימור מבנה קיים והקמת בנין מגורים בן 8 קומות ו- 40 יח"ד קטנות להשכרה והוספת חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת זכויות בניה מ- 145% ל- 208% בשטח עיקרי.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 11 ל- 40 יח"ד.
- קביעת הוראות בדבר הבטחת ביצוע להשכרת הדירות לתקופה של 25 שנה לפחות.
- קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
- הוספת חזית מסחרית.
- שינוי קווי בנין עפ"י המצוין בתשריט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.993
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,705	+430.00	1,275	מ"ר	מגורים
		40	+29	11	מס' יח"ד	
		123	123+	---	מ"ר	מסחר



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			חזית מסחרית, מבנה לשימור	100	מגורים ד'
				200	דרך מאושרת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
89.00	879.00	מגורים ד' + חזית מסחרית	89.00	879.00	מגורים ד'
11.00	114.00	דרך מאושרת	11.00	114.00	דרך מאושרת
100	993.00	סה"כ	100	993.00	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד:</b>	
	מגורים ד'	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים	
<b>ב.</b>	חזית מסחרית- בית קפה	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	הוראות בניוי	נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. החזית המסחרית תשמש לבית קפה במבנה המוגדר לשימור ובו בלבד.
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח	כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תפרט: <ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום סופי ונפח הבניין.</li> <li>• דרכי גישה והוראות תנועה וחניה.</li> <li>• מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של קרקע.</li> <li>• עיצוב סופי של חזיתות המבנה חומרי גמר.</li> <li>• מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז, סילוק אשפה גז, חשמל, תקשורת וכו'.</li> <li>• מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף.</li> <li>• גינון בשטח שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש.</li> </ul>
<b>ג.</b>	כיבוי אש	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 6X 12 מ'.</li> <li>• אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.</li> <li>• אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3).</li> </ul>
<b>ד.</b>	מבנה לשימור	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות בניה ופיתוח ביחס למבנים לשימור כמפורט בסעיף 6.12.</li> </ul>
<b>ה.</b>	דירות להשכרה	יחידות הדיור מיועדות להשכרה לתקופה של 25 שנה מיום קבלת טופס 4 לסיום המבנה.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד:</b>	
	דרך מאושרת	
<b>4.2.1</b>	<b>הוראות</b>	
	עפ"י תכניות רצ/1 ו- רצ/מק/ 1/95 שבתוקף.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מצב מאושר עפ"י רצ/1/1:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	סה"כ אחוזי בניה (%) כוללים	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד'	-	879	עפ"י רצ/1/1 יג (80%) 703.00	עפ"י רצ/1/1 יג (80%) 703.00	=145% 1,275.00	2,681	305%	-	11	12	-	ע+4 + חדר על הגג	4	4	4	4		
דרך		114																

מצב מוצע:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	סה"כ אחוזי בניה (%) כוללים	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד' + חזית מסחרית	100	879	מגורים: 1,705 מסחר: 123	(תכסית 80%) 703.00	907.00	3,368	383%	-	40	46	-	ע+8	1			כמסומן בתשריט		
קו בנין למרפסות פתוחות כמסומן בתשריט					907.00		383%											
דרך	200	114			1,828													

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בכל דרך אחרת.

### 6.2 תנאים למתן היתר בניה

- תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ השימור של העירייה, אדריכל העיר והועדה לשימור אתרים העירונית.
- תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת היתר בניה אחד למימוש כל זכויות הבנייה במגרש לרבות שיקום המבנה המסומן לשימור עפ"י תכנית זו. טופס 4 מותנה בגמר ביצוע בפועל של עבודות השימור בכפוף לקבלת המלצת ממונה לשימור ועפ"י אישור מהנדס העיר.
- תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים שנקבע בת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.
- יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י האגף לאיכות הסביבה.
- תקן חנייה של 36 חניות, בפועל בתחום הפרויקט יבנו 27 תאי חנייה: 5 חניות עיליות יתחלקו בין כלל השימושים במגרש כאשר לפחות אחת מהן תתוכנן כך שתוכל לשמש לפריקה וחניה של סחורות ו- 22 חניות תתקרקעיות (כולל מכפילי חנייה).
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות המסומנות בתשריט.
- הבקשה להיתר הבניה יהיה דירות המיועדות להשכרה לתקופה של 25 שנה מיום קבלת טופס 4 לסיום המבנה.
- אישור היחידה הסביבתית למסמך שיבטיח מניעת מטרדי רעש וריחות והטמעת הנחיותי בהיתר בניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת קיימא ואישורם לידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

### 6.3 אכלוס והשכרה

- ההשכרה תהיה לתקופה של 25 שנה לפחות מיום קבלת טופס 4 לסיום המבנה.
- המבנה יהיה בבעלות אחת, לא ניתן יהיה למכור יחידות דור באופן נפרד, בין משרין ובין עקיפין, או לרשמו "כבית משותף" ותרשם הערת אזהרה עפ"י תקנה 27 ועפ"י סעיף 126 לחוק בדבר הצורך בהסכמת הועדה המקומית לעריכת כל עסקה.
- בכל תקופת ההשכרה (25 שנים לפחות), הפרויקט ינוהל ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים וניתן יהיה להחליפה.
- חברת הניהול ואחזקה תהיה אחראית גם על מתקני החנייה המכניים לכל תקופת ניהולה.

### 6.4 עתיקות

על התכנית יחול חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות."

### 6.5 איכות הסביבה

- הבקשה להיתר תעמוד בהנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.
- במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיוורור החניון התת קרקעי.
- אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם אגף איכות הסביבה.
- פתח פליטה של מערכת איוורור מבית הקפה יסתיים בגובה 2 מ' מעל גג הבנין.

### 6.6 בניה משמרת מים

באזור אי יוותרו לפחות 15% שטחים חזירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.  
השטחים חזירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חזיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').  
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חזירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.7 גינון**

התכנית תכלול 20% גינון אפקטיבי בקומת הקרקע.

**6.8 הבטחת ביצוע**

- א. יח"ד במבנה אשר בתחום התכנית מיועדים לדיור להשכרה.
- ב. העברת זכויות ביחידות במבנים בתחום התכנית תהא אסורה.
- ג. לא תתיר החברה המנהלת העברת זכויות ביחידות ו/או החכרתן אלא למבנה בשלמותו.
- ד. העברת זכויות ו/או שעבוד יחידות באופן פרטני תהווה הפרת הוראת תוכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י המשתמש והבעלים.
- ה. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התוכנית – בניה להשכרה בלבד.
- ו. אי ביצוע האמור בסעיף זה יהווה הפרת הוראות תוכנית זו ע"י הבעלים, חברת ניהול והמשתמש.

**6.9 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

**6.10 הוצאות**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".

**6.11 מבנה לשימור****6.11.1 על מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:**

- א. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י ממונה השימור.
- ב. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור, כמפורט בסעיף 6.12.2.
- ג. לא תותר הריסת מבנה לשימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.
- ד. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, גדרות, שערים וכד'.
- ה. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
- ו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
- ז. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה מעל ולצד המבנה לשימור בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובתנאי:
  1. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.
  2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.
  3. לא תותר תוספת בניה בחזיתות הראשיות של המבנה לשימור (לרבות ויתקין ומוהליבר).
- ח. במבנה לשימור יותרו שינויים פנימיים, כל עוד אינם מסכנים את יציבותו של המבנה, בכפוף לחו"ד של מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור.
- ט. לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/ או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.
- י. בתחום המגרש בסמוך למבנה (לא על גבי המבנה) יוצב שלט עם סיפור המבנה. השלט יאושר ע"י המוזיאון העירוני ואגף תכנון עיר.
- יא. מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בה. אי ביצוע הוראות השימור יביא לפקיעת זכויות הבניה על פי תכנית זו.

**6.11.2 . להיתר הבניה תצורף רשימת מטלות נדרשות לביצוע ביחס למרכיבים השונים במבנה**

- לשימור על בסיס ממצאי תיק התייעוד. הרשימה תוכן ע"י ממונה השימור והיא תצורף להיתר כתנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנה. הרשימה תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
- הסרת תוספות בנייה מאוחרות הפוגעות במראה ובאופי המבנה.
  - הסרת כל אלמנטים זרים כגון מזגנים וצנרת ותשתית עיליות מחזיתות המבנה.
  - הסרת טיח וחומרי גמר לא מקוריים. שחזור טיח על פי המקור, לרבות טיח מיוחד במסד.
  - שחזור פתחים מקוריים מעץ.
  - גגונים וקרניזים ישומרו עפ"י המקור מבחינת מיקום ועומק הבליטה. לא יתווספו קרניזים/גגונים חדשים בחזיתות הראשיות (לרח' מוהליבר ורח' ויתקין).
  - הבטחת הגנה ושמירה על חלקי המבנה לשימור בזמן עבודות הבנייה עפ"י הנחיות מהנדס מומחה בשימור.
  - עבודות השימור במבנה יבוצעו בתכנון ובפיקוח אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, ויאושרו ע"י ממונה השימור ואדריכל העיר.
  - תאורת חוץ של המבנה.
  - מיקום שלט המבנה.

### 6.11.3 יחס לתוספת בנייה במגרש:

- עפ"י סעיף 6.2 (2).
- גמר חזיתות תוספת בנייה: חיפוי - טיח; מעקות - ברזל.

### 6.12 הנחיות נוספות

לעת הוצאת היתרי בנייה, ככל שהוועדה המקומית תחליט כי ראוי להגדיל חלק מיח"ד, תתאפשר הגדלה של עד 20% מסה"כ יח"ד לשטח של עד 75 מ"ר לדירה. כל זאת ללא תוספת זכויות בנייה ומספר יח"ד וכן תתאפשר ירידה לקומות חנייה נוספות ככל שיידרש על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.

### 6.13 שמירה על עצים בוגרים

- על תא שטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" ו"עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות

## 7. ביצוע התוכנית


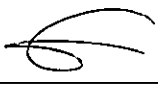
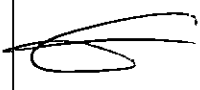
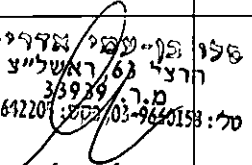
### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20-10-13				אלפרד ג'דיד	מגיש התוכנית
20-10-13				אלפרד ג'דיד	יזם בפועל
20-10-13				אלפרד ג'דיד	בעלי עניין בקרקע
20-10-13		סל: 03-9640158 / 03-642201 מ.ר. 36979 / 67 הרצ' ג' ראשלי"צ סניף עמ"י הדרי	017020900	סלו בן-עמי	עורך התכנית

2/10/14

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

תוכנית מספר: רצ/ 1 / 8/ 61 שם התוכנית: רח' ויתקין 12 פינת רח' מוהליבר – דירות להשכרה  
 עורך התוכנית: סלו בן עמי תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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

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



√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		<b>כללי</b>
√		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		<b>איחוד וחלוקה</b>
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (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 ממ"ק?		<b>חומרי חפירה ומילוי</b> (5)
√		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		<b>רדיוסי מגן</b> (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 התוכנית 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?		<b>חיזוק מבנים בפני רעידות</b>
√		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרשות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
√		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		<b>שמירה על עצים בוגרים</b> (7)

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלו בן עמי (שם), מספר זהות 1702090-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/ 1 / 8/ 61 ששמה רח' ויתקין 12 פינת רח' מוהליבר - דירות להשכרה. (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סלו בן עמי - ע"מ  
הרצ" 63 ואש"ל"צ  
מ.ר. 83939  
טל': 03-9560158, 03-95612705

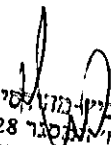
חתימת המצהיר

2/10/14  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אלעד רוזן (שם), מספר זהות 032222218,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ' / 1 / 8 / 61 ששמה רח' ויתקין 12 פינת רח' מוהליבר – דירות להשכרה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תעבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 112979.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה מנחה 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.

  
 פטור ליהודיקין-בנות אלים בע"מ  
 רח' ויתקין 28  
 ת.ד. 52770 יו"ט אביב 67211  
 מ.ג. מרת המצחיר

1.10.17  
 תאריך

## הצהרת המודד

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימלא 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 : רצ/ 1 / 8 / 61\_

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: 27.9.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם 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).

1/10/14



552

אביגדור מזור

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

### 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.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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