

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0254961

רצ/מק/1/68/9 - רחוב שפינוזה פינת פרישמן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
ראשון-לציון  
413-0254961  
אישור נכנית מס' 68/9/1/מק/1/37  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בשינוי מס' 2015/08  
מחנך הועדה  
ראש הועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

עריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
01-09-2015  
נתקבל מספר: 714



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## דברי הסבר לתכנית

התב"ע המוצעת לתכנון הבניין בהתאם לזכויות בתוקף + הגדלת 20% זכויות בניה הריסת בית קיים ובניה מבנה חדש עם קומת קרקע +5 קומות + קומת פנטהאוס סה"כ 6 קומות תוספת יחידות דיור, שינוי קווי בנין, שינוי קו בנין למרפסות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

רצ/מק/68/9/1 - רחוב שפינוזה פינת פרישמן

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

413-0254961

מספר התכנית

0.51 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות  
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה  
סוג איחוד וחלוקה

לא  
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181425 קואורדינאטה X

652946 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב שפינוזה 8 פינת פרישמן 2 שכונת אברמוביץ

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	פרישמן	ראשון לציון
	8	שפינוזה	ראשון לציון

שכונה אברמוביץ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	324	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	2461		10/08/1978
רצ/1/1/יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/יג ממשיכות לחול.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/9 ממשיכות לחול.	2702	1338	09/04/1981



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



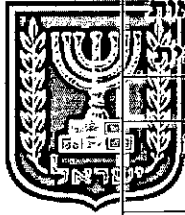
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ענת פרנקל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ענת פרנקל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	15/12/2014	ענת פרנקל		15/12/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/08/2015	ענת פרנקל		03/08/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		20/04/2015	ענת פרנקל		20/04/2015	גליון 1:	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מלון זמין  
הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל אחרק			ראשון לציון	כצלסון	17	050-6299560		Office@anfr.co.il
	פרטי	ערן ורדי			פתח תקוה	קפלנסקי שלמה	46	050-5274774		Office@anfr.co.il
	פרטי	נאור ורסנו			ראשון לציון	התבור	21	050-8925711		office@anfr.co.il
	פרטי	ארז טויטו			משגב דב	(1)	208	054-4942866		office@anfr.co.il
	פרטי	שי מלישנסקי			ראשון לציון	העינב	11	054-4245041		office@anfr.co.il
	פרטי	אבי סטרול			ראשון לציון	ש בן ציון	12	054-4276277		office@anfr.co.il
	פרטי	אריאלה עודד			ראש העין	רמת הגולן	97	054-4245041		office@anfr.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משגב דב 208.

**1.8.2 יזם**



מלון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנן כהן			ראשון לציון	שפינוזה	8	03-9666910	03-9666910	anat@anfr.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פרנקל	117661		ראשון לציון	אבידן שמעון	3	052-2447457	077-5447457	Anat@anfr.c
	מודד	חוסאם מסרוה	894	מסרוה חוסאם	טייבה	טייבה		09-7990140	09-7990140	mhmed@bez eint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. תוספת יחידות דיור
2. שינויי קווי בניין
3. שינוי קו בנין למרפסות
4. הגדלת 20% זכויות בניה
5. שינוי הוראות בניוי - שינוי אחוזי הגיבון מ 20% - 14%
6. תוספת 2 קומות מ 4 - ל 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור מ- 8 יח' ל - 11 יח', עפ"י סעיף 62 א (א) (8)
2. שינוי קו בנין צפוני מ - 4 מ' ל - 3.60 מ', עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
3. שינוי קו בנין דרומי לרחוב שפינוזה מ - 4 מ' ל - 2 מ', עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
4. שינוי קו בנין מזרחי מ - 4 מ' ל - 3.60 מ', עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
5. שינוי קו בנין מערבי לרחוב פרישמן מ - 4 מ' ל - 2 מ', עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
6. קו בנין עבור מרפסות 1.00 מ' מקו המגרש לכיוון פרישמן ו - 1.00 מ' לכיוון שפינוזה, עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
7. תוספת 20% זכויות בניה, עפ"י סעיף 62 א (א) (16) א 1
8. תוספת 2 קומות מ 4 - ל 6, עפ"י סעיף 62 א (א) (4) א
9. שינוי הוראות בניוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.51



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+3	8	יחיד	מגורים (יחיד)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	40	7.84
מגורים ג'	470	92.16
סה"כ	510	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.57	7.98
מגורים ג'	467.69	92.02
סה"כ	508.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מצב מוצע מבוקש : הריסת בית קיים ובנית מבנה חדש עם קומת קרקע +5 קומות + קומת פנטהאוס סה"כ 6 קומות תוספת יחידות דיור, שינוי קווי בנין, שינוי קו בנין למרפסות. סה"כ יח"ד מוצעות: 11 יח"ד עפ"י תכניות בתוקף
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, שטחי חניות, תשתיות
4.2.2	הוראות
א	דרכים כפוף לתכניות מאושרות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

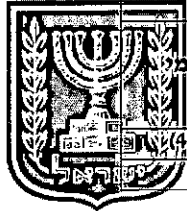


תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		מעל הכניסה הקובעת				
							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי			
2		3.6	3.6	2	(3) 6	11			(2) 376	(1) 740.25	470	1	מגורים ג' 1
											40	2	דרך מאושרת 2

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) עפ"י תכנית רצ/1/1/ג מאושרת - 646.25 מ"ר
- + זכויות עפ"י 101 לחוק - 94.00 מ"ר.
- (2) 80% שטחי שירות - 376.0 מ"ר מתכנית רצ/1/1/ג מאושרת
- + שטח למרפסות, עפ"י תכניות מאושרות.
- (3) קומת קרקע + 5 קומות + קומת פנטהאוס.
- (4) 1 מ' למרפסות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

6.1	חניה																		
	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>כמות דירות</th> <th>תקן</th> <th>חניה דרושה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד כ- 80 מ"ר</td> <td>1:1</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>עד כ-120 מ"ר</td> <td>1:1,5</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>עד כ- 140 מ"ר</td> <td>1:2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>סה"כ דרוש</td> <td></td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>סה"כ מוצע</td> <td></td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	כמות דירות	תקן	חניה דרושה	עד כ- 80 מ"ר	1:1	7	עד כ-120 מ"ר	1:1,5	4.5	עד כ- 140 מ"ר	1:2	2	סה"כ דרוש		13.5	סה"כ מוצע		13
כמות דירות	תקן	חניה דרושה																	
עד כ- 80 מ"ר	1:1	7																	
עד כ-120 מ"ר	1:1,5	4.5																	
עד כ- 140 מ"ר	1:2	2																	
סה"כ דרוש		13.5																	
סה"כ מוצע		13																	

## 6.2 פיתוח תשתית

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י הזים ועל חשבוננו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הגשת פרט מתקן מכני לחניה ב. בניה בת קיימא - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינוייו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה ג. אישור פקיד היערות

## 6.4 הוצאות הכנת תוכנית

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

## 6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

## 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות  
המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מינדי

8. חתימות

תאריך: 18.8.15	סוג:	שם: רחל אחרק	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

תאריך: 18/8/15	סוג:	שם: ערן ורדי	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 18/8/15	סוג:	שם: נאור ורסנו	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 18.8.15	סוג:	שם: ארז טויטו	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 18/8/15	סוג:	שם: שי מלישנסקי	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

תאריך: 18/8/15	סוג:	שם: אבי סטרול	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 18/8/15	סוג:	שם: אריאלה עודד	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 19/8/15	סוג: בעלים	שם: חנן כהן	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 19/8/15	סוג: עורך ראשי	שם: ענת פרנקל	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר תכנית רצ/1/9**



**תוכנית מספר: תכנית מס' 413-0254961 שם התוכנית: רחוב שפינוזה פינת פרישמן**

**עורך התוכנית: תאריך: חתימה:**



יעוד	גודל מגרש/מזערה מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מגורים ג' רחוב שפינוזה	510	עפי רצ/1/1 מאושרת	עפי רצ/1/1/1 מאושרת			4	3	3	5

