

4023251

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנית מס' 413-0150102

רחוב וויצברד 2 רצ/מק/19/187

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0150102
19/187
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
ב-3-16 2016005
משיבה מס' 2016005
מנהל ע. תועידות
קיימל והביטוח

השרה ג.פ. מס' 220
עמוד 1 מיוט 1 2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים ממשרדים למגורים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לטובת תוספת 3 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

אושרה י.פ. מטל _____
עמוד _____ מיום _____

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

רחוב וויצברד 2 רצ/מק/19/187

שם התכנית

1.1 שם התכנית
(ומספר התכנית)

413-0150102

מספר התכנית

0.654 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (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 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 131805

קואורדינטה Y 652458

1.5.2 תיאור מקום

הבניין נימצא בפינת הרחובות וויצברד פינת רוטשילד, הכניסה לבניין הינה מתבצעת מרחוב וויצברד 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	ויצברד	2	
ראשון לציון	רוטשילד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
3933	מוסדר	חלק	196	בחלקן

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ / 187 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ / 187 ממשיכות לחול	2097		13/03/1975



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יפית קוג'מן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יפית קוג'מן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		13/10/2015	יפית קוג'מן	13/10/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		24/10/2015	יפית קוג'מן	24/10/2015		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 25

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורכת דין	פרטי	טלי בר לבב			ראשון לציון	גרוסמן חייקה	9	052-5309994	072-2722101	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	טלי בר לבב		פרטיים שונים	ראשון לציון	גרוסמן חייקה	9	072-2722100	072-2722101	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עמודה - פרטים שונים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפית קוג'מן	4988376		רחובות	אופנהיימר	5	072-2722100	08-6216853	yafit@nirel.com
מודד	מודד	מסארוה חוסאם מ.ח. הנדסת מדידת בע"מ	894	ראשון לציון	רחובות	אופנהיימר	5	09-7990140	09-7996748	mhmed@bez.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים ממשרדים למגורים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לטובת תוספת 3 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מ-130 מ"ר משרדים למגורים, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית, עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת 3 יח"ד, מ-10 ל-13 יח"ד, עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.654



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13		+3	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,048		+130	918	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	160		-130	290	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102
מסחר	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	100	15.29
מסחר	554	84.71
סה"כ	654	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	103.58	15.76
מסחר	553.46	84.23
סה"כ	657.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תשתיות	ג

עפ"י תוכניות מאושרות וכן 3 יח"ד במפלס $71.00 = +1.00$

שלושת יחידות הדיור יתוכננו עפ"י תקנות תכנון ובניה, בדירות תקניות הכוללות פתחי איורור

כנידרש עפ"י דין.

לא תהיה פגיעה או שינוי בחזית הצפונית והמערבית במראה הכללי של המבנה והוא יותאם לפתחים הקיימים בקומות האחרות.

שלושת יחידות הדיור יתוכננו עפ"י הוראות הל"ית ויהיה להן פתרון סניטרי כל אחד בניפרד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2

עפ"י תוכנית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
(4)	(3)	(4)	13	(2)	(1)	1048	554	103	102	דרך מאושרת	
(4)	(4)	(4)							101	מסחר	

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שיטחי שירות עיליים - 85% עפ"י תוכנית מאושרת רצ/1/1/19

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות תת קרקעיים - 80% עפ"י תוכנית מאושרת רצ/1/1/19.

(3) עפ"י תוכנית רצ/2/187.

(4) עפ"י תוכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 חניה
 עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.2 הוצאות הכנת תוכנית
 כל הוצאות עריכת התכנית וביצוע, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.3 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 25

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מקבלת תוקף



תכנון זמין
 מונה הדפסה 25



תכנון זמין
 מונה הדפסה 25

8. חתימות

שם: טלי בר לבב	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

שם: טלי בר לבב	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: פרטיים שונים		חתימה: 	

שם: יפית קוג'מן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31/1/16	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: יפית קוג'מן אדריכלית מ.ד. 4988376 	

ד"ר דליה ריקנר, ד.א.מ.ל.מ. - מנ"ח ש.א.מ.א.
מכה יעני כח נגיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25