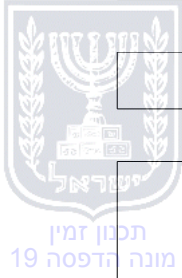


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0627364

רצ/1/8/45/2 סטפן וייז 16



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 413-0627364
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 13/08/2021
_התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינז

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2021

להפקיד את התכנית

ליה בינז

03/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

דיוור להשכרה ברח' סטפן וייז 16. תכנית זו מבקשת להגדיל שטחי שירות ולשנות קו בניין למרפסות וגובה בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
רצ/2/45/8/1 סטפן וייז 16	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
413-0627364	שטח התכנית	1.2
0.502 דונם	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מחוזית	לפי סעיף בחוק	
ל"ר	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	182066
	קואורדינאטה Y	653121

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	וייז סטפן	16	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	478	

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 19



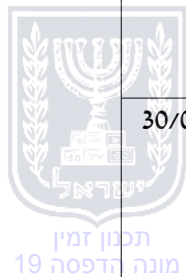
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/מק/1/1/25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/25. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25 תחולנה על תכנית זו.	4571	5723	24/09/1997
413-0457754	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 413-0457754.	7655	3703	27/12/2017
רצ/מק/1/1/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881	07/12/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 13 08/11/2020	סלו בן עמי	08/11/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 21 27/08/2020	סלו בן עמי	27/08/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה ימין			ראשון לציון	דג הזהב	14			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי	33939	סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		eilat@salo.co .il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד		03-9654095		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תוספת שטחי שרות, שינוי קו בניין למרפסות, שינוי גובה בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

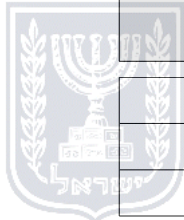
1. תוספת זכויות לשטחי שירות מעל הקרקע עבור קומה מפולשת, לובי קומתי וממ"דים.
2. שינוי בקווי בניין למרפסות.
3. הגבהת גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	19	3.79
מגורים ג'	483	96.22
סה"כ	502	100

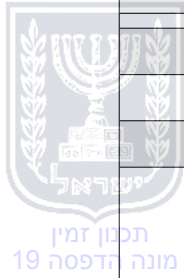
מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.3	3.66
מגורים ג'	481.4	96.34
סה"כ	499.7	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד למעט קוי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. יח"ד תהיינה דירות להשכרה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ב. רצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9)	4 (8)	4.5 (7)	3.5 (6)	3.5 (6)	9 (5)	33.5 (4)	20 (3)	386.4 (2)		740 (1)	801.78	19	200	דרך מאושרת מגורים ג'	100

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

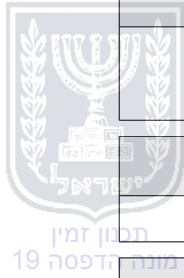
- (1) 410.55 מ"ר - 85% עפ"י תכנית רצ/מק/1/8/1/45 שבתוקף. מבוקשת תוספת שטחים של עוד - 329.45 מ"ר. התוספת כוללת שטחים עבור קומה מפולשת, שטחי לובי בכל קומה ושטחי ממי"דים.
- (2) יותר שימוש למחסנים דירתים עד 6 מ"ר ליח"ד עפ"י רצ/מק/1/1/25.
- (3) יחיד להשכרה: 12 יחידות עד 45 מ"ר (כולל ממי"ד).
- (4) 8 יחידות עד 70 מ"ר (כולל ממי"ד). מתוכם ל-2 יחיד שבקומה העליונה יתווספו 40 מ"ר עבור ח.בג.
- (4) מ-30.5 מ' ל-33.5 מ' עבור יציאה לגג עליון/גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת, לא יחשב במניין הקומות.
- (5) ללא שינוי במספר הקומות מתכנית מאושרת:
- (6) קומת עמודים + 7 קומות + חדרים על הגג, סה"כ 9 קומות.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט + ק.ב. 2.50 מ' למרפסות.
- (8) כמסומן בתשריט + ק.ב. 1.90 מ' למרפסות.
- (9) לפי תכנית רצ/מק/1/1/1 על תיקוניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>פתרון החניה כמופיע בנספח הבינוי המאושר ע"י אגף התנועה. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. קרינה: 1.1 תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה. 1.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות כגון קווי מתח, שנאים וכו'. 2. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב</p> <p>תכנון מערכות ביוב יבוצע בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית. בשלב מתן היתרי בניה יש לבדוק את עמידה בדרישות הנחיות של משרד הבריאות בנושא תשתיות מים וביוב.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תפרט: - מיקום סופי ונפח הבניין. - דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. - מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע. - עיצוב סופי של חזיתות המבנה, חומרי גמר. - מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז מערכות ניקוז, סילוק אשפה וגז, חשמל, תקשורת וכו'. - מערכת גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף. גינון והשקיה: שטחי הגינון במגרש לא יפחתו מ-20% משטח המגרש ויוגשו בהתאם לתכנית פיתוח. תכנית פיתוח תכלול את פרטי הפיתוח, חומרי הגמר, גדרות, גינון ותאורה. באישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת מימוש ההסכם שנחתם עם העירייה.
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

