

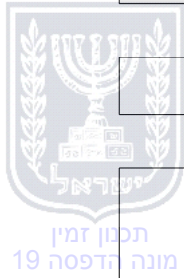
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0514513

רצ/מק/1/7/69 - מרפסות סוקולוב 28

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים בשכונת ראשונים הכולל 9 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות שמש. התכנית באה לשנות את קו הבנין הדרומי והמערבי לקונטור המרפסות המבוקשות לפי סעיף 62א(א)4. כמו כן, מבוקש שינוי קו בנין מערבי לצורך התאמתו למיקום הבנין בחלקה לפי סעיף 62א(א)4 (הבנין בנוי וממוקם לפי היתר הבניה).  
ניוד שטח שרות מקומות עליונות לקומת עמודים לפי סעיף 62א(א)9 והרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)2.



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

רצ/מק/69/7/1 - מרפסות סוקולוב 28

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0514513

מספר התכנית

0.758 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	181502
	קואורדינאטה Y	651901

### 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	סוקולוב	28	

שכונה ראשונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	276	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189		כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 1
10/12/2001	706	5038		כפיפות	רצ/ 1 / 1 / 30
10/08/1978		2461		שינוי	רצ/ 1 / 1 / ג
28/06/2012	4995	6439		כפיפות	רצ/ 1 / 1 / 1 / 6
29/04/1993	2460	4106	שינוי ביחס לסעיפים 6 א ו- 6ב(ב 1)	שינוי	רצ/ 1 / 1 / ז
15/08/1991	3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / ח
		0		שינוי	רצ/ 1 / 1 / יג
17/09/2008	4786	5850	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 106. הוראות תכנית רצ/ 1 / 106 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 / 106
24/09/1997	5723	4571		כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / 25
06/05/2001		4984		כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / 33
24/03/2004	2431	5285	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 34. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / 34
16/01/2012	1984	6361		כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / ג / 1
07/12/2009	881	6030		כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 3
02/02/2012	2369	6370	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 106 / 2. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 106 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 106 / 2

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אריש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	30/04/2018	דניאל אריש	15/03/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	28/02/2018	דניאל אריש	22/02/2018	1	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	שמואל גולדה			ראשון לציון	סוקולוב ) (1	28	052-8906978		
	פרטי	יעקב אהרון שור			ראשון לציון	סוקולוב ) (1	28	054-4944416		yacovsh28@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל גולדה			ראשון לציון	סוקולוב	28	052-8906978		
פרטי	יעקב אהרון שור			ראשון לציון	סוקולוב	28	054-4944416		yacovsh28@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל גולדה			ראשון לציון	סוקולוב	28	052-8906978		
בעלים		יעקב אהרון שור			ראשון לציון	סוקולוב	28	054-4944416		yacovsh28@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עפ"י נסח טאבו

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329	דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי	11	077-4420482	077-8832662	architects.da@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

מכון זמין  
מונה הדפסה 19מכון זמין  
מונה הדפסה 19



## 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

תכנית לשינוי קווי בנין לצורך תוספת מרפסות שמש בבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי קו בנין עבור מרפסות שמש והעמודים בחזית דרומית מקו בנין מאושר 4 מטר לקו בנין מוצע 1.50 מ' ובחזית מערבית מקו בנין מאושר 4 מטר לקו בנין מוצע 1 מטר כמסומן בתשריט.
- 2) שינוי קטע מקו בנין מערבי לצורך התאמתו למיקום הבנין בחלקה.
- 3) ניוד 10% משטחי שרות בקומות עליונות לקומת עמודים לצורך בניית מרפסות שמש.
- 4) הרחבת דרך קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	701
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	758	100
סה"כ	758	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	42.1	5.55
מגורים ג'	716.77	94.45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	758.88	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



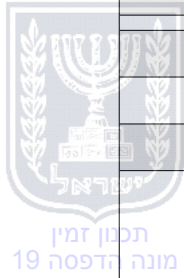
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/3.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר סגירת המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא למעט קיר בנוי או אלמנט עיצובי אחר המפריד בין שתי מרפסות סמוכות.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> סוג החומר ועיצוב חזיתות, סגנון והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
ד	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
ה	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לביצוע משותף.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, תאורה, צמחיה, ריהוט רחוב וכד'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



## 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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי (3) 4	צידי- ימני 4				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 4	5	(3) 4	4	מעל הכניסה הקובעת	12			80 (2)	עיקרי	80 (1)	145%	מגורים ג'	

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.

(ב) קו בנין למרפסות ועמודים בלבד - כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% בקומת עמודים ו-30% בקומות עליונות...

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 80% תכסית לקומה.

(3) לא כולל קו בנין למרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

עיצוב וגימור חזיתות : באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה

### 6.2 פיתוח תשתית

כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

### 6.3 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לדרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה ותכניות בנין עיר מאושרות.

### 6.4 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים ושולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

### 6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

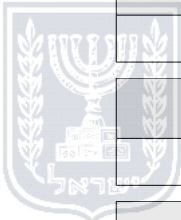
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19