

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0586248

רצ/מק/7/150 - מרפסות רח' אברבנאל 24



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

בבניין קיים בעל 32 יח"ד ב-8 קומות בשכונת רמב"ם, המהווה חלק מקומפלקס של 3 בנייני מגורים צמודים בעלי 96 יח"ד סה"כ, מוצעת תוספת של מרפסות שמש באמצעות שינוי קו הבנין הדרומי עפ"י סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 24 רצ/מק/7/150 - מרפסות רח' אברבנאל

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0586248

1.2 שטח התכנית 4.671 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	182582
	קואורדינאטה Y	652567
1.5.2 תיאור מקום	רחוב אברבנאל 24	

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

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רמבם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	מוסדר	חלק	394	

**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

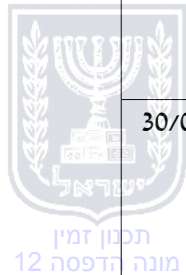
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 ממשיכות לחול.	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/ז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ז ממשיכות לחול.	0		
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/מק/1/1/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/18. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/18 תחולנה על תכנית זו.	4427		14/07/1996
רצ/מק/1/1/ז/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/1 תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996
רצ/150/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/150/1 ממשיכות לחול.	2433		27/04/1978
רצ/מק/1/1/ז/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/2. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/2 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/12/2009	881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 1/1/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל אריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל אריש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/11/2018	דניאל אריש	14/11/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/09/2018	דניאל אריש	10/10/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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	שמעון בן יאיר			ראשון לציון	אברבנאל ) (1	24			shimonbenyair10@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון בן יאיר			ראשון לציון	אברבנאל	24			shimonbenyair10@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון בן יאיר			ראשון לציון	אברבנאל	24			shimonbenyair10@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבנין

**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		077-8832662	architects.da@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

שינוי קו בנין צידי-שמאלי, נקודתי עבור תוספת מרפסות שמש, כמסומן בתשריט, ללא תוספת זכויות בניה בבית משותף קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין צידי-שמאלי (חזית דרומית), נקודתי עבור תוספת מרפסות שמש ועמודים מקו בנין 8 מ' לקו בנין מוצע 4.80 מ' כמסומן בתשריט.
- קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט לצורך הסדרת מצב קיים.
- קביעת בינוי למרפסות שמש עבור 16 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ג'
	תאי שטח כפופים
	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,671	100
סה"כ	4,671	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,681.83	100
סה"כ	4,681.83	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.	
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	ב
לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא.	
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	ג
תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.	



## 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	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								מגל הכניסה הקובעת (1) 8	מגל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
5		8 (3)	(2)		96					9960	3736.8	4671	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:

- זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.
- שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטח העיקרי+שרות.
- שטח המרפסות יהיה בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה.

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

- (1) לא כולל חדרים על הגג.
- (2) עפ"י המסומן בתשריט.
- (3) קו בנין צידי-שמאלי (דרומי) נקודתי עבור מרפסות שמש-4.80 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

### 6.5 דרכים תנועה ו/או חניה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנון חניה ע"י מהנדס תנועה עקב מיקום עמודים חדשים למרפסות בתחום שטח החניה ובאישור אגף התנועה.

### 6.6 הוצאות הכנת תוכנית

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

### 6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

### 6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי