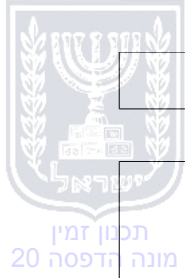


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0663153

רצ/מק/7/174 - מרפסות פופל 11 פינת פנינה ומשה 1



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 בן 8 קומות על עמודים הכולל 32 יח"ד מבקשים להוסיף מרפסות שמש בחזית הדרומית ל-16 יח"ד. תכנית זו באה לקבוע קווי בנין למרפסות ולשנות קווי בנין להסדרת מצב קיים בפינות הבנין. במקביל, כמענה לחוסר בשטחים עיקריים הנוצרים מ"נישות" קיימות בחזית המבנה מבוקשת תוספת של 6% לשטחים העיקריים. וכמו כן, ניוד 5% שטחי שירות מקומות עליונות לקומת העמודים לצורך בניית המרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/7/174 - מרפסות פופל 11 פינת פנינה ומשה 1

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0663153

1.2 שטח התכנית 1.148 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, 62א (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

182737 קואורדינאטה X

653067 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פופל מרדכי 11 פינת פנינה ומשה 1

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	פופל מרדכי	11	

שכונה קידמת ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	309	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1 ז	כפיפות	תכנית זו תחול על תיקוניה	4106	2460	29/04/1993
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/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/1/1/1 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996
רצ/174/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/174/1 ממשיכות לחול.	2085		23/01/1975
רצ/מק/1/1/1/2 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/2 ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/2 ז תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
רצ/מק/1/1/1/3 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/3 ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/3 ז תחולנה על תכנית זו.	6030	881	07/12/2009

הערה לטבלה:

תכנית זו באה לשנות קו בנין למרפסות שמש, שינוי קו בנין להסדרת מצב קיים וניוד שטחי שרות לקומת עמודים.

## 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	09: 32 15/05/2019	דניאל אריש	12/05/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 24 15/05/2019	דניאל אריש	12/05/2019		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	דקל דהרי			ראשון לציון	פופל מרדכי (1)	11			dekeld4u@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין, כתובת: פופל מרדכי 11 פינת פנינה ומשה 1.

**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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329		ראשון לציון	הדגל העברי	11		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@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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, ניווד ותוספת זכויות לצורך הסדרת מצב קיים ובניית מרפסות שמש בבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בנין עבור מרפסות שמש בחזית הדרומית מקו בנין 5 מ' ל-2.1 מ' כמסומן בתשריט.

2) שינוי קו בנין נקודתי בחזית מזרחית דרומית לצורך הסדרת מצב קיים.

3) ניווד של עד 5% משטחי שרות בקומות עליונות לקומת עמודים עבור שטח המרפסות בקומת העמודים.

4) תוספת 6% משטח המגרש לשטחים העיקריים לצורך הסדרת שטחים במסגרת תוספת מרפסות שמש בחזית הדרומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

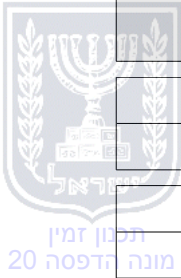
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד 8 קומות	1,148	100
סה"כ	1,148	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,144.36	100
סה"כ	1,144.36	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר סגירת המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא למעט קיר או אלמנט עיצובי אחר ביקבוצת זמין מונה הדפסה 20
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1 על תיקוניה.
ג	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי הגמר החיצוניים.
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 8	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
5 (5)		5	6.5	8 (4)	32			80 (3)		80 (2)	3648 (1)	1148	100	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) שטח עיקרי לפי: 3580 מ"ר לפי תב"ע מאושרת + 68 מ"ר לצורך הסדרת מצב קיים ובניית מרפסות שמש (6%)..

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 45% שטח שרות בקומת עמודים ו-35% שטח שרות מעל מפלס קומת הכניסה.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 80% תכנית לקומה לפי תכנית רצ/1/1.ג.

(4) לא כולל חדרים על הגג.

(5) קו בנין 2.10 מ' למרפסות שמש בחזית דרומית עפ"י המופיע בתשריט.



## 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 הוצאות הכנת תוכנית

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

### 6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

### 6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי