

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0627455

רצ/מק/1/10/ב/34 רח' החרצית 9,13-תוספת מרפסות



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

בקשה לשינוי קו בנין קדמי לרחוב החרצית, לצורך בניית מרפסות פתוחות בבית משותף קיים ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/10/1/ב/34 רח' החרצית 13,9-תוספת מרפסות

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 413-0627455

**1.2 שטח התכנית**  
2.332 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) (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	179897
	קואורדינאטה Y	653436

1.5.2 תיאור מקום	מצפון ומערב - רח החרצית מדרום-בנייני ציבור ושטח ספורט ממזרח-שטח ציבורי פתוח
------------------	---

### 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	החרצית	9	
ראשון לציון	החרצית	13	

שכונה קרית ראשון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	33	

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
10/07/1980		2644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/10/1 ב. הוראות תכנית רצ/1/1/10 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/10 ב
29/04/1993	2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1 ז. הוראות תכנית רצ/1/1/1 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 ז
27/08/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1 ז
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1 ז
07/12/2009	881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1 ז



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 24 22/07/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	19/03/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 38 12/09/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	08/03/2018		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	רוני סיני			ראשון לציון	החרצית (1)	9	052-3996047		roni.sinai@i ec.co.il
	פרטי	רועי עמרם			ראשון לציון	החרצית (1)	13	052-6180609		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav .net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בקו בניין קדמי לצורך בניית מרפסות בבית משותף קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין קדמי מ - 6.00 מ' ל -2.50 מ' עבור תוספת מרפסות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
100	100

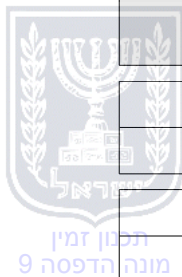
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב מיוחד	2,332	100
סה"כ	2,332	100

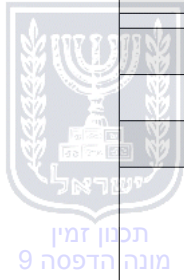
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,331.74	100
סה"כ	2,331.74	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>2) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>3) תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות.</p> <p>4) תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
6 (4)	3	3	מעל הכניסה הקובעת (3) 8	64	(2)		(1)	6480	2332	100	מגורים ד'

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) 80%-עפ"י רצ/1/1/יג שבתוקף.
- (2) 80%-עפ"י רצ/1/1/יג שבתוקף.
- (3) מעל קומת עמודים.
- (4) 2.50 מ' עבור מרפסות פתוחות כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 130 ס"מ כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 2) הגשת פתרון ניקוז למרפסות כך שלא יהיו לכיוון המעבר הציבורי ו/או לכיוון הכניסות למבנים.

### 6.2 אדריכלות

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר באישור אדריכל העיר.

### 6.3 איכות הסביבה

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

### 6.4 הוצאות הכנת תוכנית

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

### 6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9