

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0807420

רצ/מק/1/20/55/1 רח' הבוצרים 1 - 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

תכנית לשינוי קו בניין עילי לצורך תוספת מרפסות שמש ובהתאם לתכנית רצ/1/1/ז' על תיקוניה ושינוי קו בניין לצורך הסדרת מצב קיים בקומת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/20/55/1 רח' הבודרים 1 - תוספת מרפסות

מספר התכנית 413-0807420

1.2 שטח התכנית 5.493 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	179210
	קואורדינאטה Y	653295

1.5.2 תיאור מקום רח' הגת 14, בקטע שבין רח' היוגבים מצפון לרח' הוצרים מדרום. המבנה הנדון הינו המערבי מבין שלושה על החלקה.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5039	מוסדר	חלק	51	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 55 / י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 55 / י ממשיכות לחול.	6017	438	04/11/2009
413-0557876	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0557876 ממשיכות לחול.	8338	12760	14/07/2019
רצ / במ / 1 / 55 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / במ / 1 / 55 / ב. הוראות תכנית רצ / במ / 1 / 55 / ב תחולנה על תכנית זו.	4104	2385	22/04/1993



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי קאפעל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי קאפעל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 38 12/08/2020	מרדכי קאפעל	12/08/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 09 02/08/2020	מרדכי קאפעל	02/08/2020		1: 200	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	שלומי בן-שימול			ראשון לציון	(1)				
	פרטי	דודי ברוקס			ראשון לציון	(1)				
	פרטי	אבי שמלוב			ראשון לציון	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הבוצרים 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרדכי קאפעל	22697847		בית שמש	נחל נחשון				mordechai@ kafel.co.il
מודד	מודד	שלמה מגיד	1504		בני ברק	(1)				ms054847866 8@gmail.co m

(1) כתובת: רבי חייה 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קו בניין עילי לצורך תוספת מרפסות שמש ושינוי קו בניין לצורך הסדרת מצב קיים בקומת קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין עילי נקודתי לכיוון רח' הבוצרים עפ"י תשריט.
2. שינוי קו בניין קדמי המסומן בתשריט לצורך הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים די'	1
סטיו	מגורים די'	1
קו בנין עילי	מגורים די'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים די'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	123.13	2.24
מגורים די'	5,369.45	97.76
סה"כ	5,492.58	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	123.13	2.24
מגורים די'	5,369.44	97.76
סה"כ	5,492.57	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים ומסחר</p> <p>השימושים העיקריים המותרים בשטחים הגובלים בקולונדה:</p> <p>א. קליניקות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- רואה חשבון, יועץ מס, חשבונאי, עורך דין, סוכן ביטוח, שמאים (למעט שמאי רכב), רופאים (למעט וטרינר), מתווכים אדריכלים ומהנדסים.</p> <p>ב. סטודיו לגלריות לאומנים - ציור, פיסול, תכשיטנים וחפצי נוי.</p> <p>ג. כל שימוש אחר שיוסכם עליו בין יזם התכנית לבין נציגות הדיירים, מראש ובכתב, כפי שמופיע בהסכם, ושאינו סותר את סעיפים א ו-ב לעיל ובתנאי שיתקבל לכך אישור הוועדה המקומית. לא יותר כל שימוש מסחרי אחר לרבות ובמיוחד שימוש הקשור במזון מכל סוג שהוא.</p> <p>כל השימושים המותרים והאסורים כדלעיל ירשמו התקנון הבית המשותף ותרשם על כך הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (לרישום וניהול תש"ל 1970).</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>ב) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>ג) תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות.</p> <p>ד) תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ"1/1 על תיקוניה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור חזיתות שטחי המסחר בקולונדות:</p> <p>א. לא יותר סורג חיצוני או מזגן חיצוני. פתיחת כל עסק תותר רק על פי חזית מאושרת במסגרת ההיתר (שתכלול תפרון מיזוג, שילוט, סגירה וכו).</p> <p>ב. לא יותר שילוט על גבי הקרניז ועל גגו או שילוט ניצב לקולונדות.</p> <p>ג. חומרי הציפוי לחזיתות יהיו קשיחים ובאישור אדריכל העיר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים.</p> <p>ב. רצועה למעבר תשתיות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי			
(2)	(2)	(2)	(2)	10	108	5305		1005	(1) 13500	5369.45	1	מגורים ד'	מגורים ד'
										123.13	2		דרך מאושרת

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

הערה ברמת הטבלה:

חישוב זכויות הבניה לפי שטח ברוטו לפני ההפקעה ע"פ תכניות קיימות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 13060 מ"ר עבור מגורים, 440 מ"ר עבור מסחר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

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

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

(א) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.  
 (ב) תנאי להגשת היתר בניה הגשת פתרון ניקוז למרפסות כך שלא יהיה לכיוון כניסה או מעבר.  
 (ג) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לביצוע משותף.

### 6.3 הוצאות הכנת תוכנית

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

### 6.4 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

### 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-5 שנים מיום אישורה.

