

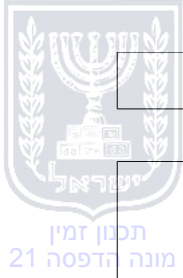
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0861153

רצ/מק/1/6/137 מרפסות- רחוב בלקינד 22

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 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות שמש. התכנית באה לשנות את קווי הבנין הצפוניים, מזרחיים ודרומיים, בשתי החלקות עליהן בנוי הבנין, לצורך בניית מרפסות שמש, ושינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים לפי סעיף 62א(א)4. וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רצ/מק/1/137/6/1 מרפסות- רחוב בלקינד 22

מספר התכנית 413-0861153

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

0.943 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), 62א (א) (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	182282
	קואורדינאטה Y	651854

1.5.2 תיאור מקום

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 השומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3937	מוסדר	חלק	98-99	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 / ז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ז ממשיכות לחול.	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 / 1 / 1 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ב ממשיכות לחול.	3914	3540	22/08/1991
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
רצ / מק / 1 / 1 / ז / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / ז / 3. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / ז / 3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881	07/12/2009



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	13: 44 11/11/2020	דניאל אריש	11/11/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 48 11/11/2020	דניאל אריש	11/11/2020	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	דוד מזרחי			ראשון לציון	בלקינד (שמשון 1)	22			mizrahidudi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

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
	עורך ראשי	דניאל אריש		דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי		077-4420482		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 21

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 ולהסדרת מצב קיים וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בחלקה 98 :

- 1) לכיוון רח' חבקוק שינוי קו בנין קדמי נקודתי מ-4 מ' ל-1.23 מ' לצורך תוספת מרפסת שמש.
- 2) שינוי קו בנין צידי מזרחי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 0 לקיר משותף לצורך הסדרת מצב קיים.
- 3) שינוי קו בנין עורפי עבור מרפסות שמש מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין מוצע 2.84 מ'.
- 4) ניוד 30 מ"ר שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.

בחלקה 99 :

- 1) לכיוון רח' בלקינד שינוי קו בנין נקודתי עבור מרפסות שמש והעמודים בחזית מזרחית מקו בנין קדמי מאושר 4 מ' לקו בנין קדמי מוצע 0.97 מ'.
- 2) לכיוון רח' בלקינד שינוי קו בנין חזיתי מזרחי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 3.69 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
- 3) שינוי קו בנין צידי צפוני מ-4 מ' מאושר ל-3.96 מ' ול-3.43 מ' נקודתי, לצורך הסדרת מצב קיים.
- 4) שינוי קו בנין נקודתי לכיוון רח' חבקוק מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 2.44 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
- 5) שינוי קו בנין צידי מערבי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 0 לקיר משותף לצורך הסדרת מצב קיים.
- 6) ניוד 30 מ"ר שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים עקב קירוי של המרפסת בקומה ראשונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	102,101
דרך מאושרת	702,701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	102,101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

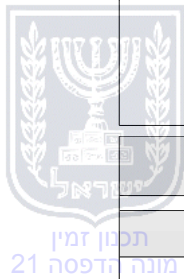
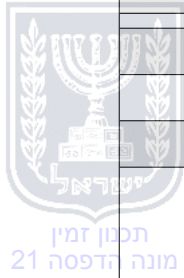
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	154	16.33
מגורים	789	83.67
סה"כ	943	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	155.45	16.34
מגורים ג'	796.13	83.66
סה"כ	951.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.
ב	בינוי ו/או פיתוח לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא. למעט קיר בנוי או מחיצה מחומר אחר לצורך הפרדה בין שתי מרפסות צמודות בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.
ג	בינוי ו/או פיתוח תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, תאורה, צמחיה, ריהוט רחוב וכד'.
4.2.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 4			(4) 0	(4) 4	4	(3) 12		(2)		(1) 281.6	484	352	101	מגורים ג'	מגורים ג'		
(10) 4		(9) 4	(8) 4	(7) 0	4	(3) 12		(2)		(6) 352.8	606.37	441	102	מגורים ג'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.
 (ב) שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטח העיקרי+שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% לפי רצ/1/1-יג- 31% בקומות עליונות ו-49% בקומת עמודים מניוד 9% לצורך הגדלת שטח שרות בקומת עמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה..
 (2) עד 80% תכסית לקומה לפי רצ/1/1-יג.
 (3) לדונם נטו..
 (4) כמסומן בתשריט..
 (5) לכיוון רח' בלקינד שמשון- קו בנין נקודתי 0.97 מ' עבור מרפסות. לכיוון רח' חבקוק שלמה- קו בנין כמסומן בתשריט..
 (6) 80% לפי רצ/1/1-יג- 33% בקומות עליונות ו-47% בקומת עמודים מניוד 7% לצורך הגדלת שטח שרות בקומת עמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה..
 (7) כמסומן בתשריט..
 (8) 4 מ'..
 (9) קו בנין נקודתי 2.84 מ' עבור מרפסות. כמסומן בתשריט..
 (10) לכיוון רח' חבקוק שלמה- קו בנין נקודתי 1.23 מ' עבור מרפסות..

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

עיצוב וגימור חזיתות: באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה.

6.2 איכות הסביבה

תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניה.

6.3 פיתוח תשתית

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

6.4 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.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה- בדיקת הצורך בחיזוק הבנין בהתאם לדרישות התקן לפי סעיף 6.3 בתמ"א 38.

6.6 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.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי