

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0960054

רצ/מק/1/8/72 - שינוי קו בנין למרפסות- רחוב ויתקין 4



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 9 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין הצפוני וקו בנין דרומי לצורך בניית מרפסות ושינוי קו בנין מזרחי להסדרת מצב קיים לפי סעיף 62א(א)4. וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/8/72 - שינוי קו בנין למרפסות- רחוב ויתקין 4

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0960054

שטח התכנית 1.2  
0.882 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 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	181769
	קואורדינאטה Y	652954

### 1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	ויתקין	4	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	456	

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 26



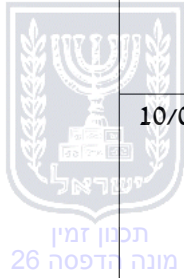
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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 / ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ג ממשיכות לחול.	2461		10/08/1978
רצ / 1 / 1 / ז	כפיפות	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 / 8	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 8. הוראות תכנית רצ / 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	2729		20/07/1981
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	10: 57 30/11/2021	דניאל אריש	28/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 23 15/12/2021	דניאל אריש	09/12/2021	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	מיטל גירון			ראשון לציון	ויתקין (1)	4			meitalg@ern.co.il
	פרטי	אריה הראל			ראשון לציון	ויתקין (1)	4			aryeh@moche.gov.il

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.dag@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezegint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 ועמודים, הסדרת מצב קיים וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי קו בנין קדמי נקודתי מ-4 מ' לקו בנין נקודתי 1.50 מ' לצורך בניית מרפסות.
- 2) שינוי קו בנין אחורי נקודתי מ-5 מ' לקו בנין נקודתי 2 מ' לצורך בניית מרפסות.
- 3) שינוי קו בנין צידי מזרחי מאושר 4 מ' לקו בנין מוצע 3.70 מ'.
- 4) ניוד 64 מ"ר שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
שביל	701

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד	713	80.84
שביל ציבורי	169	19.16
סה"כ	882	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	714.51	80.85
שביל	169.24	19.15
סה"כ	883.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



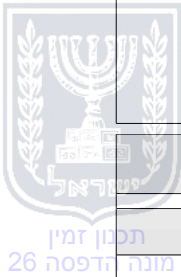
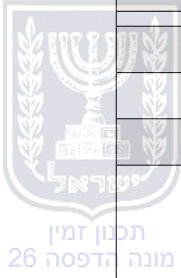
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 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	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.
ד	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. נטיעות, גינון, ריצוף. 2. מעברים, שבילי הליכה ואופניים. 3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. 4. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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
(7)	4 (6)	5 (5)	4	3.7 (4)	4 (3)		12		(2)		570.4 (1)	1033.85	713	101	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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 80% לפי רצ/1/1-ג- 31% בקומות עליונות ו-49% בקומת עמודים מניוד 9% לצורך הגדלת שטח שרות בקומת עמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.

(2) עד 80% תכנית לקומה לפי רצ/1/1-ג.

(3) לא כולל קומת חדרים על הגג.

(4) קו בנין לצורך הסדרת מצב קיים. כמסומן בתשריט.

(5) קו בנין נקודתי 2 מ' עבור מרפסות. כמסומן בתשריט.

(6) קו בנין נקודתי 1.5 מ' עבור מרפסות. כמסומן בתשריט.

(7) לפי תכנית רצ/מק/1/ז על תיקוניה.



## 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 הפקעות ו/או רישום

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

### 6.4 פיתוח תשתית

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

### 6.5 רישום שטחים ציבוריים

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

### 6.6 תנאים בהליך הרישוי

היתר בניה ינתן בכפוף להטמנת קו חשמל מתח גבוה שבחזית החלקה בהתאם להנחיות חברת החשמל והמחלקה לאיכות הסביבה העירונית.

### 6.7 הוצאות הכנת תוכנית

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי