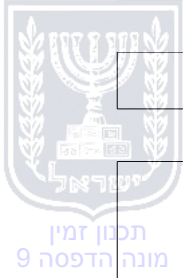


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0655753

רצ/מק/8/174 - מרפסות רח' ראובן ובת שבע 11



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

במגרש בשכונת קדמת ראשון הכולל שני בניינים קיימים בני ארבע קומות על קומת עמודים, הכוללים 16 יח"ד בכל אחד מבקשים להוסיף מרפסות שמש. תכנית זו באה לקבוע קווי בנין למרפסות בחזית צפונית ודרומית ולשנות קווי בנין מערבי דרומי וצפוני לצורך הסדרת מצב קיים. כמו כן, ניווד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים לצורך בניית המרפסות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/8/174 - מרפסות רח' ראובן ובת שבע 11

מספר התכנית 413-0655753

1.2 שטח התכנית 2.095 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	182816
	קואורדינאטה Y	653185

1.5.2 תיאור מקום

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	ראובן ובת שבע	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	298	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 /ג. הוראות תכנית רצ/1/1 /ג תחולנה על תכנית זו.	2461		10/08/1978
רצ/1/1 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 /ז. הוראות תכנית רצ/1/1 /ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו, למעט הנושאים ששונו בתכנית זו.	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/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/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/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
רצ/מק/1/1/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז 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	07: 59 09/07/2020	דניאל אריש	31/05/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 58 21/07/2019	דניאל אריש	19/06/2018		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	אסתר אביסרור			ראשון לציון	ראובן ובת (שבע 1)	11			
	פרטי	מרינה שיינבאום			ראשון לציון	ראובן ובת (שבע 1)	11			marshein@ 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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329	דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי			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 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 קו בנין וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים ללא תוספת זכויות בניה לצורך בניית מרפסות שמש במגרש שבו שני בנינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

- 1) שינוי קו בנין עבור מרפסות שמש והעמודים בחזית דרומית מקו בנין קדמי מאושר 5 מטר לקו בנין קדמי מוצע 0.30 מ' ובחזית צפונית מקו בנין אחורי מאושר 6 מטר לקו בנין אחורי מוצע 2.40 מ' כמסומן בתשריט.
- 2) שינוי קו בנין נקודתי צפוני, דרומי ומערבי לצורך הסדרת מצב קיים.
- 3) ניוד 5% (משטח מגרש נטו) משטחי שרות בקומות עליונות לקומת עמודים לצורך בניית מרפסות שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

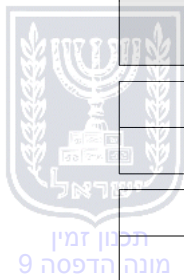
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

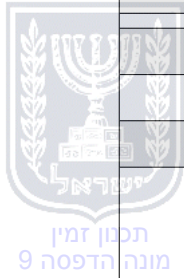
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,095	100
סה"כ	2,095	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,087.54	100
סה"כ	2,087.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	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.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.
ג	בינוי ו/או פיתוח תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.



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)	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(6) 5	(5) 6	(4) 4	4	(3) 6		32		(2) 1676		(1) 1676	2940	2095	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:

-זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.
-שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטח העיקרי+שרות.
-קו בנין למרפסות ועמודים בלבד - כמסומן בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 942.75 מ"ר בקומת עמודים. 733.25 מ"ר בקומות עליונות..
- (2) עד 80% תכסית לקומה לפי תכנית רצ/1/1.יג.
- (3) קומת עמודים + ארבע קומות + חדריים על הגג..
- (4) קו בנין 4 מ' ובחלקו עפ"י קונטור הבנין הקיים..
- (5) קו בנין עפ"י קונטור הבנין הקיים (בנין צפון-מזרחי)
קו בנין נקודתי צפוני למרפסות 2.40 מ'..
- (6) קו בנין עפ"י קונטור הבנין הקיים (בנין דרום-מערבי)
קו בנין נקודתי דרומי למרפסות 0.30 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מרחביות עירוניות.

6.5 דרכים תנועה ו/או חניה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף תנועה למיקום העמודים החדשים למרפסות במגרש.

6.6 הוצאות הכנת תוכנית

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

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.8 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