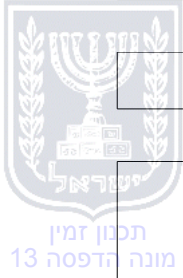


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0862730

רצ/מק/1/10/ב/36 רח' המרגנית 18-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 לתוספת קו בניין עילי לצורך בניית מרפסות שמש ובהתאם לתכנית רצ/1/1/ז' על תיקוניה והרחבת דרך קיימת לאורך רחוב מורן לגישה תנועתית בטוחה ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/10/1/ב/36 רח' המרגנית-18 תוספת מרפסות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0862730

1.2 שטח התכנית 1.212 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) (2), 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

179557 קואורדינאטה X

653447 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון : רחוב המורן

ממזרח ודרום : רחוב המרגנית

ממערב : רחוב הסתוונית

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	המרגנית	18	

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	54	

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

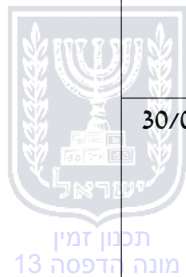
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/1/10 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10 ב ממשיכות לחול.	2644		10/07/1980
רצ/1/1 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 ז על תיקוניה. הוראות תכנית רצ/1/1 ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4106	2460	29/04/1993
רצ/1/1 יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
413-0883033	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0883033. הוראות תכנית 413-0883033 תחולנה על תכנית זו.	9343	2730	04/01/2021



## 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
כן		18: 14 24/08/2020	אביגדור מזור	24/08/2020			מחייב	טבלת גושים וחלקות
לא	נספח בינוי מנחה	10: 47 17/01/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	19/05/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 48 06/09/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	19/05/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	ליאור אלבכרי			ראשון לציון	המרגנית ) (1	18	052-3996047		liorelbahari@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם 19 מבעלי הדירות בבניין.

**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	בלנקה נסים ביסטריצקי	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב (1)	5	08-6727338		bluna@zahav.net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

(1) כתובת: רח' שוהם 5 באר יעקב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קביעת קו בניין עילי נקודתי עבור בניית מרפסות שמש והרחבת דרך קיימת ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) קביעת קו בניין עילי נקודתי לכיוון רח' המרגנית עפ"י תשריט.

2) הרחבת דרך קיימת עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



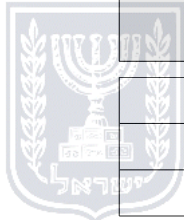
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מוצעת	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	1,212	100
סה"כ	1,212	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	87.15	7.19
מגורים ג'	1,125.64	92.81
סה"כ	1,212.79	100



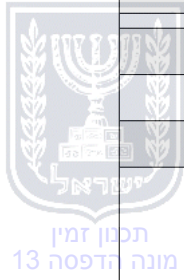
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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>הוראות בינוי</b> (1) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא. (2) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים. (3) תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות. (4) תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ב. רצועה למעבר תשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(5)	4 (4)	3	4	3 (3)	8 (2)	32	4660	970 (1)		970 (1)	2720	1125	100	מגורים ג'		
												87	200	דרך מוצעת		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% עפ"י תכנית רצ/1/1/יג שבתוקף.
- (2) מעל קומת עמודים.
- (3) קו בניין עילי למרפסות כמסומן בתשריט.
- (4) לרחוב מורן.
- (5) לפי תכנית רצ/מק/1/1/ז על תיקוניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

### 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.

6.2

### 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.

6.3

### 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".

6.4

### 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



**טבלת שטחים אנליטית מתוך מפת מדידה**  
**תכנית: 413-0862730 - רצ/מק/10/1/ב/36 רח' המרגנית 18 - תוספת מרפסות**

**לוח שטחים**

גוש	מספרי החלקות		השטחים בדונם מטר	יעוד קיים	יעוד מתוכנן
	ארעי	סופי			
5036	54/1		1.125	מגורים ב' מיוחד	מגורים ג'
	54/2		0.087	מגורים ב' מיוחד	דרך מוצעת
		54	1.212		

**לוח שטחים - מוצע**

גוש	מספרי החלקות		השטחים בדונם מטר	מגורים ג'
	ארעי	סופי		
5036	54/1		1.125	מגורים ג'
	54/2		0.087	דרך מוצעת
		54	1.212	

