

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0950733

רצ/מק/78/17/3 - רחוב ברניצקי 33 - 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

בבנין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 26 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין הצפוני וקו הבנין המערבי לצורך בניית מרפסות, בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה, שינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים, וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/3/17/78 - רחוב ברניצקי 33- תוספת מרפסות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0950733

1.2 שטח התכנית 1.173 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), 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	180877
	קואורדינאטה Y	651864

### 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 רמז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	982	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/04/1993	2460	4106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רצ/1/1/ז
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/יג ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/יג
24/06/1999	4256	4773	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/17/78. הוראות תכנית רצ/1/17/78 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/17/78



## 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	10:13 04/11/2021	דניאל אריש	10/10/2021	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10:12 04/11/2021	דניאל אריש	10/10/2021	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	אושרת גל-אור			ראשון לציון	ברניצקי נתן (1)	33			ooshtrat@gmail.com
	פרטי	מירי נחום			ראשון לציון	ברניצקי נתן (1)	33			mirinahum29@gmail.com
	פרטי	יעקב שקורי			ראשון לציון	ברניצקי נתן (1)	33			kobishkuri02@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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 עבור הקמת מרפסות שמש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בנין עילי צפוני ומערבי עבור הקמת מרפסות ועמודים עפ"י תשריט.
- שינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים.
- ניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,173	100
סה"כ	1,173	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,181.03	100
סה"כ	1,181.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



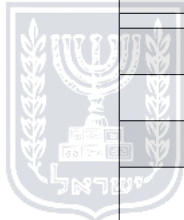
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבנין המוצע למרפסות.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבנין בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7)	4 (6)	5	4 (5)	4	8 (4)	26	(3)		1173 (2)	2757 (1)	1173	101	מגורים	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

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

- (1) לא כולל זכויות בניה לחדרים על הגג אשר ינתנו עפ"י הוראות תקנונים רצ/1/1/1 על כל תיקוניה.
- (2) מתוך 100% שטח שרות מותר בקומות עליונות 7% ינוידו לקומת קרקע לצורך הגדלת שטח שרות בקומת עמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.
- (3) עד 80% תכסית לקומה לפי רצ/1/1/1.יג.
- (4) 7 קומות+קומת עמודים מפולשת-סה"כ 8 קומות.
- (5) קו בנין נקודתי 3.40 מ' עבור מרפסות כמסומן בתשריט.
- (6) לכיוון רח' ברניצקי נתן קו בנין קדמי עילי 0.90 מ' עבור מרפסות וקו בנין 2.61 מ' להסדרת מצב קיים כמסומן בתשריט.
- (7) לפי תכנית רצ/1/1/1 על תיקוניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

6.2

### איכות הסביבה

פסולת הבניה תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3

### פיתוח תשתית

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

6.4

### 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.

6.5

### 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.

6.6

### הפקעות ו/או רישום

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.7

### שמירה על עצים בוגרים

- (1) כתנאי לקבלת רישיון כריתה לעצים המסומנים בתשריט, היזם יתבקש להפקיד ערבות לנטיעה חלופית של העצים על פי שווים, הנטיעה תתבצע בשטח המגרש.
- (2) היזם מתחייב לבצע את כל הדרוש על מנת למנוע פגיעה בעצי הרחוב במהלך עבודות הבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

0

לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי