

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0934976

רצ/מק/84/9/1 - אברמוביץ 7

מרכז

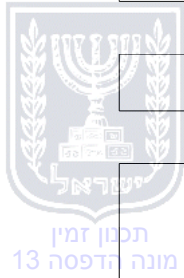
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי קו בנין דרומי עילי לצורך תוספת מרפסות שמש ולהסדרת מצב קיים



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית רצ/מק/84/9/1 - אברמוביץ 7

מספר התכנית 413-0934976

1.2 שטח התכנית 1.058 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)

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

181303

קואורדינאטה Y

653399

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אברמוביץ

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	אברמוביץ	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	797	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/9	19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רצ / 1 / 1 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 ז. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 ז 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
רצ / 1 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 9. הוראות תכנית רצ / 1 / 9 תחולנה על תכנית זו.	2702	1338		09/04/1981
רצ / 163 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 163 / 4. הוראות תכנית רצ / 163 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2119			19/06/1975
רצ / 163 / 4 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 163 / 4 א. הוראות תכנית רצ / 163 / 4 א תחולנה על תכנית זו.	2658			18/09/1980



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יפית קוג'מן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יפית קוג'מן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	25/05/2022	יפית קוג'מן	21: 06 26/05/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/11/2021	יפית קוג'מן	21: 09 26/05/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/01/2021	יפית קוג'מן	21: 36 26/05/2022		לא

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	שלמה בר הוד (1)			ראשון לציון	אברמוביץ	7			
	פרטי	לילך ברגר (1)			ראשון לציון	אברמוביץ	7			

הערה למגיש התכנית:

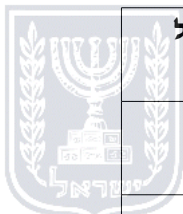
(1) הערה: בשם דיירי הבניין.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה בר הוד			ראשון לציון	אברמוביץ	7			
בעלים		לילך ברגר			ראשון לציון	אברמוביץ	7			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפית קוג'מן		אדרי' יפית קוג'מן	רחובות	אופנהיימר		0722722100		Yafit@NirEl.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מצארווה	894		טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי קו בניין דרומי לצורך הסדרת מבנה קיים ולבנית מרפסות שמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין דרומי למרפסות מ-5 מ' ל-2 מ'

קביעת קווי בניין צידיים מזרחי 5 מ' ומערבי 4.80 מ'



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'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,058	100
סה"כ	1,058	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,050.56	100
סה"כ	1,050.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

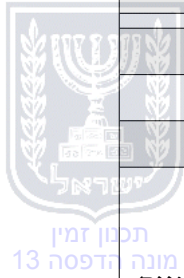
מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א

1. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא, למעט קיר בנוי או מחיצה מחומר אחר לצורך הפרדה בין שתי מרפסות צמודות בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.

2. תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות ומעקות 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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ג'	101	1058	131	(1) 80		(1) 80	32	8		5	4.8 (2)	4.75 (3)	4

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:

שטח המרפסות יהיה ע"פ רצ/1/1/ז' על תיקוניה

זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ רצ/1/1/יג.

(2) משתנה בהתאם לתשריט.

(3) קו בניין עילי למרפסות 2 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	גימור חזיתות באישור אדריכלית העיר כתנאי להיתר.
6.2	חניה
	החניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
6.3	איכות הסביבה
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה עפ"י כל דין ע"י ידם התכנית ועל חשבונו.
6.4	פיתוח תשתית
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י יזם ועל חשבונו.
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות ב. הגשת פתרון ניקוז למרפסות כך שלא יהיו לכיוון הכניסה למבנה ולמעבר ג. בדיקת הצורך בחיזוק הבנין בהתאם לדרישות התקן לפי סעיף 6.3 בתמ"א/38 ד. אישור פיקוד העורף ה. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לביצוע משותף ו. תנאי להיתר בניה הגשת מפת מדידה המבוססת על תת"ג
6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים



תוכנית מספר: 413-0934976

שם התוכנית: רצ/מק/84/9/1 - אברמוביץ 7

זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות רצ/4/163

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר העיקרי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
	4	5	21.5	10	8		32	80 (1)		80 ע"פ רצ/1/1.ג.	131%	1058		מגורים ג'

