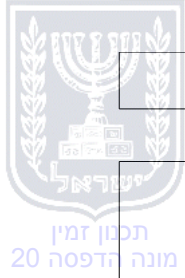


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0783647

רצ/מק/1/11/57 שינוי קו בנין למרפסות- שד' בן גוריון 32



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 8 קומות הכולל 32 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין המזרחי והמערבי לצורך בניית מרפסות והסדרת מצב קיים לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/57/11/1 שינוי קו בנין למרפסות- שד' בן גוריון 32

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0783647

1.2 שטח התכנית 1.713 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	180293
קואורדינאטה Y	652907

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	שד בן גוריון	32	

שכונה כצנלסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	823	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/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/1/11/1/ב/1	החלפה	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית רצ/1/11/1/ב/1 בתחומה של תכנית זו.	3831	1009		03/01/1991
רצ/מק/1/1/ז/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/1 תחולנה על תכנית זו.	0			27/08/1996
רצ/1/11/1	החלפה	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית רצ/1/11/1 בתחומה של תכנית זו.	2561			31/08/1978
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	09: 04 12/06/2023	דניאל אריש	10/05/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 02 26/07/2022	דניאל אריש	26/07/2021	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	נאוה יקובוביץ (1)			ראשון לציון	שד בן גוריון	32			navajacubovich@gmail.com
	פרטי	עירית מורביה (1)			ראשון לציון	שד בן גוריון	32			irita6969@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאוה יקובוביץ			ראשון לציון	שד בן גוריון	32			navajacubovich@gmail.com
פרטי	עירית מורביה			ראשון לציון	שד בן גוריון	32			irita6969@walla.co.il

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	11		077-8832662	architects.da@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בנין עבור מרפסות והעמודים בחזית מזרחית מקו בנין אחורי מאושר 5 מטר לקו בנין אחורי מוצע 0.00 מ' ובחזית מערבית קביעת קו מקסימלי של 2 מ' מחזית הבנין לבניית מרפסות כמסומן בתשריט.

2) שינוי קו בנין מזרחי ומערבי לצורך הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,713	100
סה"כ	1,713	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,728.39	100
סה"כ	1,728.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



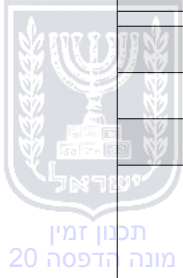
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.
ב	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.
ג	בינוי ו/או פיתוח תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.
ד	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 8	32			(3)		1713	100	מגורים ג'
(5)	(5)	4	4					(2) 1370.4	(1) 2382			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

הוראות טבלה 5:

(א) זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.

(ב) שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטח העיקרי+ שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל זכויות בניה לחדרים על הגג.

(2) 80% לפי רצ/1/1-יג- 40% בקומות עליונות ו-40% בקומת עמודים.

(3) עד 80% תכסית לקומה לפי רצ/1/1-יג.

(4) +8 קומת עמודים.

(5) כמסומן בתשריט.

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 פיתוח תשתית

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

6.4 תנאים בהליך הרישוי

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

6.5 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.

6.6

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

