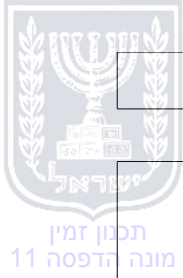


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0924951

רצ/מק/17/196 רח' ברנשטיין 31-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

התכנית חלה על 2 מבני מגורים בני 8 קומות על קומת עמודים (34 יח"ד בכל בניין) .
התכנית מתייחסת למבנה הדרומי ומציעה שינוי בקו בנין דרומי קיים של 3 מ' לקו בנין נקודתי 1.50 מ' לצורך
תוספת מרפסות שמש ובהתאם לתכנית רצ/1/1/ז' על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/17/196 רח' ברנשטיין 31-תוספת מרפסות
מספר התכנית	מספר התכנית	413-0924951
שטח התכנית	שטח התכנית	3.910 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (ג)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	182762
	קואורדינאטה Y	651900

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	ברנשטיין	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6287	מוסדר	חלק	219	

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

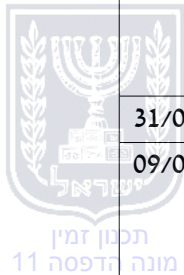
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 / 196 / 6	החלפה		3155			31/01/1985
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 / 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 / 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			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 49 19/06/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	19/06/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 35 21/07/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	02/12/2020		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	אלעזר אשכנזי (1)			ראשון לציון	ברנשטיין	31	052-2554886		ashkenazi.e@gmail.com
	פרטי	אברהם אביסרור (1)			ראשון לציון	ברנשטיין	31	050-6209221		kaya559@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מייפה כח בשם דיירי הבנין.

1.8.2 יזם

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		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav.net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בניין עילי נקודתי ל-1.50 מ' במקום קו בנין קיים 3 מ' לצורך תוספת מרפסת שמש.

2) קביעת הוראות בינוי למעקות המרפסות בחזית הדרומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,910	100
סה"כ	3,910	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,907.09	100
סה"כ	3,907.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1) גובה מעקות המרפסות בחזית הפונה לצד הדרומי יהיה בסה"כ 1.30 מ' : 90 ס"מ לפחות מזכוכית חלבית והיתרה שקופה/פתוחה, בכפוף לחוות דעת בטיחותית, החזית תהיה אחידה לכל אורך חזית זו של הבניין.</p> <p>2) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>3) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>4) תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות.</p> <p>5) תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>6) הגדר החוצצת בין המגרש בצד הדרומי לבין הבניה צמודת הקרקע, תהיה בגובה המקסימלי, בצמוד לה יינטעו עצים בוגרים וגבוהים או צמחיה אחרת שתימצא מתאימה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(8)	4 (7)	3	3 (6)	(5)	8 (4)	68 (3)	11016	2 (2)	3128	2 (2)	3128	1 (1)	4760	3910	100	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) 140 מ"ר ממוצע ליחיד כפול מסי יח"ד.
- (2) 80% - עפ"י תכנית רצ/1/1/יג שבתוקף.
- (3) 34 יח"ד בכל בנין.
- (4) מעל קומת עמודים מפולשת.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) קו בנין עילי נקודתי 1.50 מ' למרפסות, כמסומן בתשריט.
- (7) לרח' ברנשטיין.
- (8) לפי תכנית רצ/מק/1/1/ז על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

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.

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

