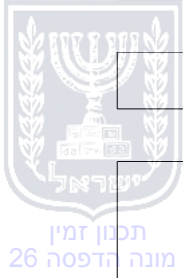


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1028166

רצ/מק/1/9/85 - שינוי קו בנין למרפסות- רח' פרישמן 6



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 באה לשנות את קווי הבנין לצורך תוספת מרפסות שמש ועמודים, הסדרת מצב קיים וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים והרחבת דרך קיימת (רח' יליג) בהתאם למצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/85/9 - שינוי קו בנין למרפסות- רח' פרישמן 6

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-1028166

שטח התכנית 1.2
0.506 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (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	181422
	קואורדינאטה Y	653004

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	פרישמן	6	

שכונה אברמוביץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	316	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	1646			30/07/1970
רצ/1/1/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג ממשיכות לחול.	2461			10/08/1978
רצ/1/1/ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ו. הוראות תכנית רצ/1/1/ו תחולנה על תכנית זו.	3378			11/09/1986
רצ/1/1/ז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ז ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/9 ממשיכות לחול.	2702	1338		09/04/1981
רצ/מק/1/1/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/18. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/18 תחולנה על תכנית זו.	4427			14/07/1996
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/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



תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/12/2009		881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 1 / 3. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	23: 06 11/12/2022	דניאל אריש	14/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	23: 30 11/12/2022	דניאל אריש	03/05/2022	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	מנחם בן ניסים			ראשון לציון	פרישמן	6			menachem1 19646@gmail.com
	פרטי	רונית גוטפלד (1)			ראשון לציון	פרישמן	6			gotfeld@walla.com
	פרטי	דן ודים לישנסקי			ראשון לציון	פרישמן	6			lishansky.d@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : 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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329		ראשון לציון	הדגל העברי	11		077-8832662	architects.da@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 ועמודים, הסדרת מצב קיים, ניווד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים והרחבת דרך קיימת בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

- 1) שינוי קו בנין מערבי נקודתי מ-4 מ' לקו בנין בהתאם לקונטור המרפסות המוצעות.
- 2) שינוי קו בנין מערבי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין משתנה לצורך הסדרת מצב קיים.
- 3) שינוי קו בנין דרומי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 2.35 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
- 4) שינוי קו בנין מזרחי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 3.6 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
- 5) שינוי קו בנין צפוני מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 3.7 מ' לצורך הסדרת מצב קיים ובניית מרפסות ועמודים.
- 6) ניווד של 13% משטחי שרות בקומות עליונות לקומת עמודים עקב קירוי של מרפסות הקומה הראשונה.
- 7) הרחבת דרך קיימת ברוחב 1 מ' (רח' יל"ג) בהתאם למצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	22	4.35
מגורים ג'	484	95.65
סה"כ	506	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.85	4.32
דרך מוצעת	21.04	4.16
מגורים ג'	462.45	91.51
סה"כ	505.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא. למעט קיר בנוי או מחיצה תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>2. תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבנין המוצע למרפסות.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבנין בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, גינון, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, גינון, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת (4)		8		שרות (3)	עיקרי	שרות (2)	עיקרי (1)	137.5	463	101	מגורים ג'	מגורים ג'
2.35 (5)	3.7	3.6													

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) משטח החלקה נטו (34.40% לקומה שטח עיקרי).

(2) 80% לפי רצ/1/1-יג- 27% בקומות עליונות ו-53% בקומת עמודים.

(3) עד 80% תכסית לקומה. שימושים- חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת חשמל, מתקנים טכניים, קומות מרתף נוספות לחניה בלבד לפי רצ/1/1-יג.

(4) מעל קומת עמודים ולא כולל חדרים על הגג.

(5) לכיוון רחוב יל"ג- קו בנין 2.35 מ' להסדרת מצב קיים. לכיוון רחוב פרישמן- קו בנין למבנה הקיים ולמרפסות כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה	פסולת הבניה תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.2 הפקעות ו/או רישום	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.3 פיתוח תשתית	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
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 תנאים למתן היתרי בניה	<p>(א) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.</p> <p>(ב) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות להקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>(ג) תנאי להיתר בניה- בדיקת הצורך בחיזוק הבנין בהתאם לדרישות התקן לפי סעיף 6.3 בתמ"א 38.</p> <p>(ד) היתר בניה ינתן בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה העירונית לעניין הטמנת קווי מתח.</p> <p>(ה) הצגת פתרון ניקוז למרפסות כך שלא יהיה לכיוון כניסה או מעבר.</p>
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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי