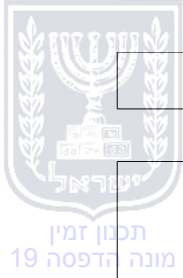


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1025188

רצ/99/5/1 הירשפלד 20 - שינוי קו בניין למרפסות



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

תכנית לשינוי קו בניין דרומי וצידי עיליים לצורך תוספת מרפסות שמש



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/99/5/1 הירשפלד 20 - שינוי קו בניין למרפסות
מספר התכנית	מספר התכנית	413-1025188
שטח התכנית	שטח התכנית	0.773 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	62א (א) (4)
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

181048 קואורדינאטה X

651810 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הירשפלד 20, ראשון לציון

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	900	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/04/1993		2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ז
09/03/2004		2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/1/ יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
01/10/1971			1763	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/9/78. הוראות תכנית רצ/9/78 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	רצ/9/78



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפית קוג'מן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יפית קוג'מן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 46 03/04/2023	יפית קוג'מן	31/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 34 27/03/2022	יפית קוג'מן	28/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 36 16/03/2023	יפית קוג'מן	27/12/2020	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	רחל תובל			ראשון לציון	הירשפלד	20			yafit@nirel.com

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	יפית קוג'מן	37432		ראשון לציון	יהודה לייב	2	052-5309994		yafit@nirel.com
	אדריכל	שיראל לובלסקי-לוי	5831104	שיראל לובלסקי-לוי	רחובות	הגליל	28	050-7900919		shirellubel@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסם מסרוואה	894	מסרוואה חוסם מודד מוסמך	טייבה	(1)				mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לצורך הסדרת מבנה קיים ולבנית מרפסות שמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קידמי למבנה קיים מ-4 מ' ל-2.4 מ'

שינוי קו בניין קידמי עבור תוספת מרפסות מ-4 מ' ל-0.6 מ'

שינוי קו בניין מערבי נקודתי עבור תוספת מרפסות מ-4 מ' ל-2.65 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	773	100
סה"כ	773	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	777.75	100
סה"כ	777.75	100



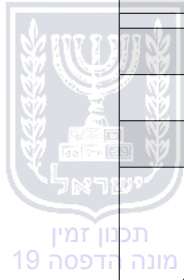
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות ומעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>3. תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות.</p> <p>4. תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ/ 1/1 ז על תיקוניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(6)	2.4 (5)	5	4	4 (4)	5 (3)	12 (2)	1 (1)	0	618	1120	773	1	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) עפ"י רצ/1/1/ג עד 80% תכסית לקומה..
- (2) 15 יח"ד עפ"י היתר בניה מיום 02.06.1978.
- (3) 4 קומות + קומות עמודים עפ"י תכנית רצ/1/1/ג + קומה עפ"י היתר בניה משנת 1978.
- (4) קו בניין מערבי נקודתי עבור תוספת מרפסות 2.65 מ'.
- (5) קו בניין 0.60 מ' עבור תוספת מרפסות.
- (6) ע"פ רצ/1/1/ז על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

קווי הבניין לבנייה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בנייה עתידית יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.2 פיתוח תשתית

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י יזם ועל חשבונו.

6.3 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.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

- תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות
- הגשת פתרון ניקוז למרפסות כך שלא יהיו לכיוון הכניסה למבנה ולמעבר

6.5 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים ושולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19