

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0935692

רצ/מק/9/150 - שינוי קו בנין למרפסות- רחוב אברבנאל 12



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 בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד מבקשים לבנות מרפסות. הבנין הינו חלק מקומפלקס של 3 בנייני מגורים צמודים בני 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. התכנית באה לשנות את קו הבנין הדרומי לצורך בניית מרפסות ושינוי קו בנין מזרחי ודרומי להסדרת מצב קיים לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/9/150 - שינוי קו בנין למרפסות- רחוב אברבנאל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

12

ומספר התכנית

413-0935692

מספר התכנית

4.759 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (ג)

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

182425 קואורדינאטה X

652552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אברבנאל 12**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	אברבנאל	12	

שכונה רמבם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	מוסדר	חלק	414	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
27/04/1978			2433	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית רצ/1/150 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	רצ/1/150 / 1
14/07/1996			4427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/18 /1. הוראות תכנית רצ/מק/1/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 / 18 / 1
29/04/1993		2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 / ז
27/08/1996			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 / ז / 1
26/08/2008		4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/2. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 / ז / 2
07/12/2009		881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 / ז / 3
09/03/2004		2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 / יג

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	15: 54 18/06/2023	דניאל אריש	30/05/2021	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 32 30/04/2023	דניאל אריש	04/04/2023	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	דמיטרי בקר (1)			ראשון לציון	אברבנאל	12			dimabecker978@gmail.com
	פרטי	דוד מרלין			ראשון לציון	אברבנאל	12			dimabecker978@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
	עורך ראשי	דניאל אריש	113329	דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי				architects.da@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדירות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 קו בנין לצורך תוספת מרפסות והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) קביעת מרווח מקסימלי מהבנין של 3 מ' לבניית מרפסות ועמודים.

2) שינוי קו בנין נקודתי דרומי מקו בנין מאושר 8 מ' לקו בנין 7.70 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.

2) שינוי קו בנין צידי מזרחי נקודתי מקו בנין מאושר 8 מ' לקו בנין 6.74 מ' וקו בנין 7.08 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

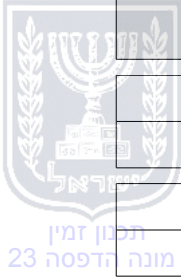
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,759	100
סה"כ	4,759	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,771.54	100
סה"כ	4,771.54	100



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 הגמר 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	תנאים בהליך הרישוי תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5	8 (6)	8	8 (5)	9 (4)	96	(3)		3807.2 (2)	10576 (1)	4759	101	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 עפ"י תכנית תקפה.
- (2) 80% לפי רצ/1/1-יג- 40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה.
- (3) עד 80% תכסית לקומה לפי רצ/1/1-יג.
- (4) קומת עמודים + 8 קומות מגורים, לא כולל קומת חדרים על הגג.
- (5) קו בנין נקודתי 6.74 מ' ו-7.08 מ' כמסומן בתשריט.
- (6) קו בנין נקודתי למרפסות ועמודים במרחק של 3 מ' מהבנין וקו בנין נקודתי דרום מערבי 7.70 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

עיצוב וגימור חזיתות: באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

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

6.3 פיתוח תשתית

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

6.4 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.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לדרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה ותכניות בנין עיר מאושרות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי