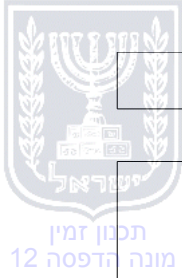


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1198209

רצ/מק/1/5/105 רח' השדה 7, ראשון לציון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בניין קיים בן 5 קומות מעל קומת עמודים הכוללת 9 יחיד מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו בניין צידי ואחורי לצורך בניית מרפסות וממ"דים לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/5/105 רח' השדה 7, ראשון לציון

מספר התכנית 413-1198209

1.2 שטח התכנית 0.767 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	180760
	קואורדינאטה Y	652339

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	993	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
27/08/1996			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / ז / 1. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 1 1
10/08/1978			2461		החלפה	רצ/ 1 / 1 / ג
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/ 1 / 1 / יג
27/10/1985			3263		החלפה	רצ/ 1 / 5 / 33
26/08/2008		4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / ז / 2. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 1 2
07/12/2009		881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / ז / 3. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 / 1 / ז / 1 3

הערה לטבלה:

רצ/מק/1/1/ז- תכנית ביחס כפיפות- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/ז תחולנה על תכנית זו.
רצ/1/1/יג- תכנית ביחס החלפה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירון גרנות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון גרנות		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	17/07/2023	ירון גרנות	12: 04 19/07/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/03/2023	ירון גרנות	19: 29 05/03/2023	נספח מצב מאושר	לא

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	אורון דואניאס			ראשון לציון	השדה	7			orondoanias@gmail.com
	פרטי	עדי דואניאס			ראשון לציון	השדה	7			hazan.adi@gmail.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	ירון גרנות		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	דה וינציי	3	04-8611310		yygranot@yygranot.co.il
	מודד		922	גאומטריקהט כנולוגיות בע"מ	תל אביב- יפו	החלוצים	41			dim.reem@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בניין עבור תוספת מרפסות שמש וממד"ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי ימני נקודתי מ 4 מ' ל- 2.70 מ' עבור מרפסות שמש.
2. שינוי קו בניין צידי שמאלי נקודתי מ 4 מ' ל 1.60 מ' עבור ממ"דים.
3. שינוי קו בניין צידי אחורי נקודתי מ 5 מ' ל 2.60 מ' עבור ממ"דים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

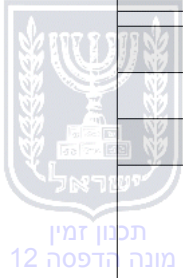
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	767	אזור מגורים ג'
100	767	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	761.56	מגורים ג'
100	761.56	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מרפסות בתחום קווי הבניין ובהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.</p> <p>ב. לא תותר גזוזטרא היוצאת ממרפסת הגג.</p> <p>ג. לא תותר סגירת קירות מרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא, למעט קיר בנוי או מחיצה מחומר אחר לצורך הפרדה בין שתי מרפסות צמודות בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.</p> <p>ד. הקמת מרפסות יותרו באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר חיצוניים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	(3) 5	(2) 4	(1) 4	6	9	613.6		613.6	1112.15	767	101	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג. 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) קו בניין למרפסות יהיה 2.7 מ', עפ"י המסומן בתשריט.
- (2) קו בניין לממ"דים יהיה 1.6 מ', עפ"י המסומן בתשריט.
- (3) קו בניין לממ"דים יהיה 2.6 מ', עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

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

6.2 פיתוח תשתית

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

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12