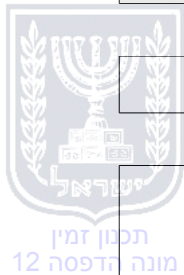


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1201359

רצ/מק/ 10/150 רח' אברבנאל 4- שינוי קו בנין למרפסות



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005293672/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קו בנין עילי של המגורים לטובת הקמת מרפסות שמש לבניין המגורים רב קומות ברח' אברבנאל 4, ראשון לציון



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

רצ/מק/ 10/150 רח' אברבנאל 4- שינוי קו בנין למרפסות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-1201359

1.2 שטח התכנית 2.138 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), 62א (א) (5)

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

182270 קואורדינאטה X

652548 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' אברבנאל 4, ראשון לציון**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	אברבנאל	ראשון לציון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	מוסדר	חלק		379, 383

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון 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
24/09/1997		5723	4571	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1.25. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1/ 1/ 25
10/08/1978			2461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ג. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1/ 1/ ג
08/12/1988		465	3599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ו. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ א. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ו א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 1/ א
28/06/2012		4995	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ו. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 6. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ו 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 1/ 6
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
10/12/2001		706	5038	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 30. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 30
24/04/2012		3525	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 2/ 36. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 2/ 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 2/ 36
27/04/1978			2433	התכנית מחליפה בגבולותיה את תכנית רצ/ 1/ 150	החלפה	רצ/ 1/ 150
14/07/1996			4427	התכנית מחליפה בגבולותיה את תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 18.	החלפה	רצ/ מק/ 1/ 1/ 18



תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/2023		6454	11374	התכנית מחליפה בגבולותיה את תכנית מס' 413- 0848804 (רצ/מק/8/150)	החלפה	<u>413-0848804</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלברט אברמוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלברט אברמוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	07: 24 28/01/2024	אלברט אברמוב	25/01/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	08: 55 29/05/2023	אלברט אברמוב	29/05/2023	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
המגיש	פרטי	שמחה סולימן			ראשון לציון	אברבנאל	4	050-8798654		mikhael.svo i@gmail.co m

**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	אלברט אברמוב	16741876	אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	אברבנאל	4	03-5463387	03-5463387	albert@abra mov-ltd.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר יזיד	1389	יזיד בדיר שרותי מדידה והנדסה	כפר קאסם	כפר קאסם	672	050-4968114		yazed.b.86@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**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**

שינוי קו בניין עילי לצורך תוספת מרפסות שמש לבניין המגורים בלבד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בניין עילי עבור מרפסות שמש בחזית צפונית לרחוב אברבנאל ובחזית דרומית.



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 ד'	2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	2

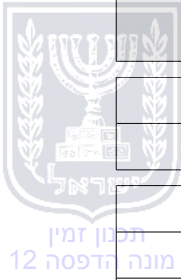
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,138	100
סה"כ	2,138	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,138.04	100
סה"כ	2,138.04	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר, משרדים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> <p>(א) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>(ב) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>(ג) תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות.</p> <p>(ד) תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבנין בהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.</p> <p>(ה) בשטח זיקת ההנאה תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיביים, בצמוד למבנה הקיים בהתרחבות מהמבנה של עד 30 ס"מ.</p> <p>(ו) לא תותר גזוזטרה היוצאת ממרפסת גג.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	מ"ר מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(1) 552							46		5904		2	מגורים	מגורים ד'	
									1000		2	מסחר	מגורים ד'	
(1) 552	(4)	(4)	(4)	(4)	(2) 1	(3) 16	46	(2) 1710	2138	6904	2138	2	<סך הכל>	מגורים ד'

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) מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר ליח"ד.
- (2) 80% תכסית לקומה ע"פ רצ/1/1.יג.
- (3) ע"פ היתר קיים : 2 קומות מסחר ומשרדים + קומה 1 מפולשת + 12 קומות טיפוסיות + חדרים על הגג, גג טכני לא יחשב במניין הקומות.
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
<b>6.2</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>	<p>1. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.</p> <p>2. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>3. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>4. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירוי.</p> <p>5. בשטח זיקת ההנאה תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיביים, בצמוד למבנה הקיים בהתרחבות מהמבנה של עד 30 ס"מ.</p>
<b>6.4</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים, יעוץ משפטי ורישומים יחולו על הבעלים ושולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
<b>6.5</b>	<b>אדריכלות</b>	עיצוב וגימור חזיתות: באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	