

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1049212

רצ/מק/1/11/58 - שינוי קו בנין למרפסות- רחוב הפרדס הראשון 7

מרכז

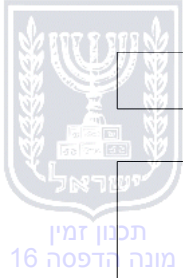
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים הכולל 22 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין המערבי לצורך בניית מרפסות, בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה, שינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים והפקעה לדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

רצ/מק/58/11/1- שינוי קו בנין למרפסות- רחוב הפרדס  
 הראשון 7

מספר התכנית 413-1049212

1.2 שטח התכנית

1.890 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 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	180318
קואורדינאטה Y	652650

### 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	הפרדס הראשון	7	

שכונה כצנלסון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	832	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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/1/11/20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/11/20 ממשיכות לחול.	3849	1366		28/02/1991
רצ/1/1/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	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/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
רצ/מק/1/1/ז/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881		07/12/2009
רצ/1/11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/11. הוראות תכנית רצ/1/11 תחולנה על תכנית זו.	2876			23/12/1982



**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	מצב מאושר	10: 40 31/08/2023	דניאל אריש	15/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	09: 35 16/06/2023	דניאל אריש	27/10/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	14: 40 31/08/2022	נעמן כספי	07/07/2022	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	13: 06 06/07/2023	נעמן כספי	07/07/2022	9	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	דוד גורפינקל (1)			ראשון לציון	הפרדס הראשון	7			david@gurf inkel.co.il
	פרטי	אריאל סונגו			ראשון לציון	הפרדס הראשון	7			sonegoar@ gmail.com
	פרטי	זאב רוזנברג			ראשון לציון	הפרדס הראשון	7			zeevr51@g mail.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	דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי		052-3683253	077-8832662	architects.da @gmail.com
	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10 א	09-7455149		caspien7@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות (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 16

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 והרחבת דרך קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' לקו בנין 1.30 מ' לצורך בניית מרפסות.

2) שינוי קו בנין אחורי לצורך הסדרת מצב קיים כמופיע בתשריט.

3) הפקעה לצורך הרחבת דרך עד לקו הגדר הבנויה לכיוון רחוב הפרדס הראשון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,890	100
סה"כ	1,890	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	11.24	0.59
מגורים ג'	1,893.92	99.41
סה"כ	1,905.16	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>(1) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא. למעט קיר בנוי או מחיצה תכנון זמין מונה הדפסה 16.</p> <p>(2) תותר מרפסת בתחום קווי הבנין בקומות 1-5 בלבד בהתאם לרצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>(3) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p>
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, גינון, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	(4)	3	3	(3) 6	22	(2) 1512		(1) 1512	2750	1890	101	מגורים	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) זכויות הבניה יחושבו לפי שטח החלקה לפני ההפקעה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 80% (40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה).  
 (2) עד 80% תכסית לקומה.  
 (3) לא כולל קומת חדרים על הגג.  
 (4) קו בנין לצורך הסדרת מצב קיים וקו בנין נקודתי 1.3 מ' עבור מרפסות. כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>עיצוב וגימור חזיתות: באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.2 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל חו"ד/אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים בחלקה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ בוגר לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרה ויידרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>6.3 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.</p>	
<p><b>6.4 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>הוצאות הכנת התשריטים והרישום יחולו על הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת חוות דעת מפקיד היערות על אי פגיעה בעצים, אישור כריתה או העתקה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16