

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1104900

רצ/מק/1/7/70 עידכון קווי בניין למרפסות - רופין 6



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005234832/310>

## דברי הסבר לתכנית

בבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 28 יחידות דיור קיים קושי לתכנן מרפסות. התכנית באה לשנות את קווי הבניין לצורך בניית מרפסות והסדרת חריגה קיימת. התכנית מרחיבה דרך קיימת לטובת הסדרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/7/70 עידכון קווי בניין למרפסות - רופין 6

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-1104900

1.2 שטח התכנית 1.220 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), 62א (א) (9)

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

181460 קואורדינאטה X

651785 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רופין 6 ראשון לציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
3925	מוסדר	חלק	485	

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 17



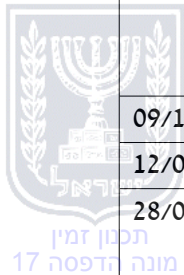
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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/1/7	החלפה		3591			09/11/1988
רצ/40/8	החלפה		2116			12/06/1975
רצ/1/1/1/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/6. הוראות תכנית רצ/1/1/1/6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995		28/06/2012
רצ/מק/1/1/ז/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/ז/3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881		07/12/2009
רצ/מק/1/1/ז/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/2. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/ז/2 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511		26/08/2008
רצ/1/1/יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/יג ממשיכות לחול.	5280	2245		09/03/2004



**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				אלון ברקאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלון ברקאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	08/01/2023	אלון ברקאי	17:47 15/03/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/12/2023	אלון ברקאי	10:40 18/12/2023	מצב מאושר על רקע מדידה על בסיס תת"ג מאושרת	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	ורוניקה אדם גורליק			ראשון לציון	רופין	6			veroadam@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
אדריכל	עורך ראשי	אלון ברקאי	120131		ירושלים	דרך בית לחם	11			office@barkay-arch.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	35			adror2000@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 לצורך תוספת מרפסות ועמודים והסדרת חריגה. הרחבת דרך להסדרת מצב קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בנין קדמי וקו בניין מערבי נקודתי לצורך בניית מרפסות.

2) שינוי קו בניין קדמי וקו בניין צידי צפוני לצורך הסדרת חריגה.

3) ניווד 4% שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים לצורך רישוי שטחים שייוצרו מתחת למרפסות בולטות.

4) הרחבת דרך ברחוב רופין להסדרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

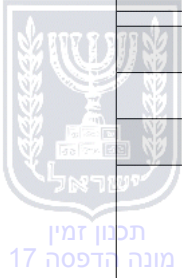
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,221	מגורים ג'
100	1,221	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.71	20.85	דרך מוצעת
98.29	1,199.94	מגורים ג'
100	1,220.79	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין עילי</b></p> <p>תותר מרפסת בתחום קווי הבניין העילי למרפסות ובהתאם לרצ/1/1 על תיקוניה</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין עילי</b></p> <p>תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו בניין המוצע למרפסות.</p>
ג	<p><b>בינוי</b></p> <p>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.</p>
ד	<p><b>בינוי</b></p> <p>תותר הקמת מרפסת באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p>
ה	<p><b>בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטח לדרכים ישמש מעבר לכלי רכב, תשתיות והולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שביל אפניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8)	(7)	(6) 5	(5) 6.8	7		28		(3)		(2) 976.63	(1) 2639	1200	1	מגורים ג'	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:

שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטח העיקרי+שרות.

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

- (1) 2950.68 מ"ר על פי היתר מס' 11115 משנת 1989.
- (2) 36% בקומות העליונות ו- 44% בקומת עמודים.
- (3) עד 80% תכסית לקומה.
- (4) ע' + 7 קומות.
- (5) קו בנין לצורך הסדרת מצב קיים. כמסומן בתשריט.
- (6) קו בניין נקודתי 3 מ' למרפסת כמסומן בתשריט.
- (7) קו בנין לרחוב רופין לצורך הסדרת מצב קיים וקו בניין נקודתי למרפסות- כמסומן בתשריט.
- (8) על פי תכנית רצ/1/1/70 על תיקוניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1 אדריכלות**

עיצוב וגימור חזיתות: באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה.

**6.2 פיתוח תשתית**

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

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בנייה במגרשים הגובלים והחופפים לתוואי המטרו יהיה אישור ותיאום עם הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן.

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך והבטחת רישומה במפ"י.

**6.5 הוצאות הכנת תוכנית**

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

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ובכל דרך אחרת.

**6.7 הנחיות מיוחדות**

לא תבוצע כל עבודה או שינוי בתחום רצועת המטרו לרבות בינוי זמני או קבוע והנחת תשתיות אלא בתאום עם הגורם המוסמך.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17