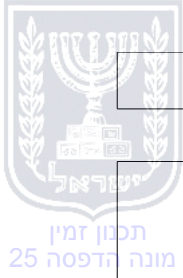


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1103456

רצ/מק/1/5/102 - שינוי קו בנין למרפסות - רחוב ההדרים 3



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

בבנין קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 9 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין המזרחי וקו הבנין המערבי לצורך בניית מרפסות והסדרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

רצ/מק/102/5/1 - שינוי קו בנין למרפסות - רחוב ההדרים  
 3

מספר התכנית 413-1103456

1.2 שטח התכנית

0.807 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	180677
קואורדינאטה Y	652391

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	ההדרים	ראשון לציון

שכונה רמז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	143	

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

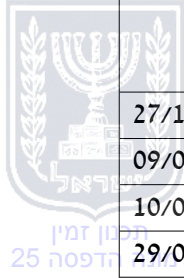
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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
27/10/1985			3263		החלפה	רצ / 1 / 5 / 33
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ / 1 / 1 / יג
10/08/1978			2461		החלפה	רצ / 1 / 1 / ג
29/04/1993		2460	4106		החלפה	רצ / 1 / 1 / ז
26/08/2008		4511	5843		החלפה	רצ / מק / 1 / 1 / ז / 2
07/12/2009		881	6030		החלפה	רצ / מק / 1 / 1 / ז / 3
24/09/1997		5723	4571		כפיפות	רצ / מק / 1 / 1 / 25
28/06/2012		4995	6439		החלפה	רצ / 1 / 1 / 1 / 6
10/12/2001		706	5038		כפיפות	רצ / 1 / 1 / 30



## 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	12: 02 03/01/2024	דניאל אריש	05/03/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 22 03/01/2024	דניאל אריש	06/12/2023	1	1: 500	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	שרה אוחנה ברנשטיין (1)			ראשון לציון	ההדרים	3	050-5346295		saraohana77@gmail.com
	פרטי	רפאלה בלישה (1)			ראשון לציון	ההדרים	3	054-5207188		refaelabelisha@gmail.com
	פרטי	חגאי שיוביץ (1)			ראשון לציון	ההדרים	3	054-4266763		haguy1964@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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329	דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי	11	052-3683253	077-8832662	architects.da@gmail.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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 וניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומת עמודים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי קו בנין קדמי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין נקודתי 1.10 מ' לצורך בניית מרפסות ועמודים.
- 2) שינוי קו בנין קדמי מקו בנין מאושר 4 מ' לקו בנין 3.70 מ' לצורך הסדרת מצב קיים.
- 3) שינוי קו בנין אחורי מקו בנין מאושר 5 מ' לקו בנין נקודתי 2.20 מ' לצורך בניית מרפסות ועמודים.
- 4) ניוד 45 מ"ר שטחי שרות מקומות עליונות לקומת העמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	701

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41	5.08
מגורים ג'	766	94.92
סה"כ	807	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.2	4.99
מגורים ג'	765.61	95.01
סה"כ	805.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, מרתף וחניות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	(1) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים. (2) 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. (3) לא תותר גזוזטרה היוצאת ממרפסת גג.
<b>ב</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך (למעט מסילות ברזל), תשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7)	3.7 (6)	5 (5)	4	4		6 (4)	12	(3)		613 (2)	1170 (1)	766	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

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

- (1) ע"פ היתר קיים הכולל קומת חדרים על הגג חלקית.
- (2) 80% שטחי שרות לכל הבנין- 34% בקומות עליונות ו-46% בקומת עמודים מניוד 6% לצורך הגדלת שטח שרות בקומת עמודים עקב קירוי של המרפסות בקומה ראשונה.
- (3) עד 80% תכסית לקומה.
- (4) קומת עמודים + 4 קומות + קומת חדרים על הגג חלקית + קומת גג טכני לא ייחשב במניין הקומות (בהתאם להיתר קיים. לא יינתנו חדרים נוספים על הגג).
- (5) קו בנין 2.20 מ' עבור מרפסות ועמודים.
- (6) קו בנין 1.1 מ' עבור מרפסות ועמודים.
- (7) שטח המרפסות לא יעלה על 10% מהשטח העילי הכולל המותר לבניה.

**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****הפקעות לצרכי ציבור**

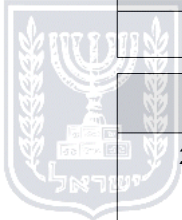
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

**6.4****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.

**6.5****רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי 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****7.2****מימוש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25