

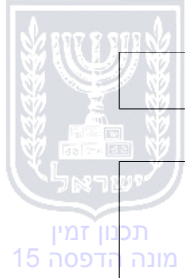
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1103365

רצ/מק/1/10/ב/37 המרגנית 12-14-16

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/SV4/1/4005234092/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי קו בניין עילי לצורך תוספת מרפסות שמש והסדרת קווי בניין למבנה הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/10/1/ב/37 המרגנית 12-14-16

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-1103365

1.2 שטח התכנית 1.055 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	179641
	קואורדינאטה Y	653412

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

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
5036	מוסדר	חלק	56	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
<u>רצ/1/1/ו</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ו. הוראות תכנית רצ/1/1/ו תחולנה על תכנית זו.	3378			11/09/1986
<u>רצ/1/1/ז</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4106	2460		29/04/1993
<u>רצ/1/1/יג</u>	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
<u>רצ/2030</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033		26/06/2017
<u>רצ/10/1/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/10/1/ב. הוראות תכנית רצ/10/1/ב תחולנה על תכנית זו.	2644			10/07/1980



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 54 20/07/2023	אילן אפרתי	26/02/2023	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 29 02/05/2024	יפית קוג'מן	02/05/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		12: 29 02/05/2024	שיראל לובלסקי-לוי	02/05/2024	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
	פרטי	אורי אטלי			ראשון לציון	המרגנית	12			oriori99940@gmail.com
	פרטי	רינה זמיר			ראשון לציון	המרגנית	16			rina@perry4u.co.il
	פרטי	אהוד רובין			ראשון לציון	המרגנית	16			ehud1959@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	שיראל לובלסקי לוי	5831104		רחובות	הגליל	28			shirellubel@gmail.com
	אגרונום	אילן אפרתי			גבעת ישעיהו	גבעת ישעיהו	110			
מודד מוסמך	מודד	חוסם מסרוואה	894	מסרוואה חוסם מודד מוסמך	טייבה	(1)				mhmed@bez eqint.net
	אדריכל	יפית קוגימן	37432		ראשון לציון	יהודה לייב	2	052-5309994		yafit@ya- arc.com

(1) כתובת: משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 לצורך הסדרת מבנה קיים וקו בניין עילי לבנית מרפסות שמש והורדת עמודי חיזוק בקרקע עבור המרפסות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין עילי קידמי עבור תוספת מרפסות פתוחות בחזית הבניין מ-3 מ' ל-0.5 מ' והורדת עמודי חיזוק בקרקע עבור המרפסות

שינוי קו בניין צידי מזרחי למבנה קיים מ-3 מ' ל-2.50 מ'

שינוי קו בניין צידי מערבי למבנה קיים מ-3 מ' ל-2.80 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

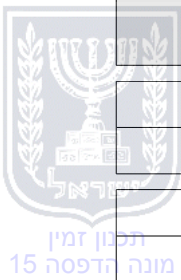
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,055	100
סה"כ	1,055	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,053.56	100
סה"כ	1,053.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא. למעט קיר בנוי או מחיצה מחומר אחר לצורך הפרדה בין שתי מרפסות צמודות בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות</p> <p>2. הקמת מרפסות יותרו באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים.</p> <p>3. תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות</p> <p>4. תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה</p> <p>5. לא תותר הרחבת מרפסות גג בתחום קווי הבניין למרפסות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
3 (3)	4 (2)	2.8	2.5	4	24	(1)		(1)	1680	1055	101	מגורים

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) עפ"י רצ/1/1/יג.

(2) לרחוב מורן.

(3) למרפסות קו בניין 0.5 מ' עפ"י המסומן בתשריט- לרחוב המרגנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה עפ"י כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פיתוח תשתית</p> <p>כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י יזם ועל חשבונו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על 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 בניין מעץ בוגר לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה העל 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, בכולים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוג ומיקומם.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>- הגשת פתרון ניקוז למרפסות כך שלא יהיו לכיוון הכניסה למבנה ולמעבר</p> <p>- בדיקת הצורך בחיזוק הבנין בהתאם לדרישות התקן לפי סעיף 6.3 בתמ"א/38</p> <p>- אישור פיקוד העורף</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות</p> <p>- תנאי להיתר בניה התחייבות לביצוע משותף</p> <p>- קבלת חוות דעת מפקיד היערות על אי פגיעה בעצים, אישור כריתה או העתקה</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים ושולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15