

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1128404

רצ/מק/1/76 - ויתקין 10, שינוי קווי בניין 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/SV4/1/4005249500/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין בעבור תוספת מרפסות ועמודים בחזית הדרומית לכיוון רח' ויתקין ובחזיתות מזרח ומערב. בנוסף, התכנית באה להסדיר מצב קיים בו הבניין נבנה בחריגה מקו בניין.



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

רצ/מק/1/76/8 - ויתקין 10, שינוי קווי בניין למרפסות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-1128404

שטח התכנית 1.2
1.185 דונם

סוג התכנית 1.4
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	181707
קואורדינאטה Y	652950

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
	10	ויתקין	ראשון לציון

שכונה שכונת רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	12	

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

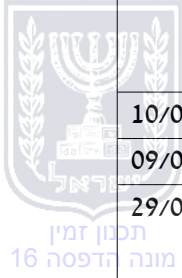
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון 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/1/1/ג	החלפה		2461			10/08/1978
רצ/1/1/יג	החלפה		5280	2245		09/03/2004
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/מק/1/1/ז 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז 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. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	6030	881		07/12/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמנואל אשרוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמנואל אשרוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	18: 55 24/04/2024	איתי חובשי	07/04/2024	7		רקע	סקר עצים
לא	תשריט סקר עצים	18: 55 24/04/2024	איתי חובשי	07/04/2024	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 04 26/12/2022	עמנואל אשרוב	26/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	18: 52 24/04/2024	אולג צירניחוב	24/04/2024	1	1: 250	רקע	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	גבריאל בן שחר			ראשון לציון	ויתקין	10	054-6819140		gabi.ben.sh ahar@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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	עמנואל אשרוב	56262		חולון	הסיירת	11	052-6720717		eparc19@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.c om
אדריכל	אדריכל	אולג צ'רניחוב	85097		בת ים	פרנק אנה	29	054-4695084		chob671@gm ail.com
אגרונום	אגרונום	איתי חובשי			מזכרת בתיה	הרשקוביץ	4	08-9451532		itayacat@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פי"ת 49193.

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי לכיוון רח' ויתקין מ- 4 מ' ל- 2.6 מ' לצורך בניית מרפסות.
2. שינוי קו בנין צידי מ- 6 מ' ל- 3.6 מ' לצורך בניית מרפסות.
3. שינוי קו בנין צידי להסדרת מצב קיים.



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 ד'	227	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	227
קו בנין עילי	מגורים ד'	227

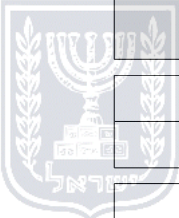
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,185	100
סה"כ	1,185	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,175.51	100
סה"כ	1,175.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מרפסות ועמודים בתחום קווי הבניין ובהתאם לרצ/1/1/ז על תיקוניה.</p> <p>ב. לא תותר גזוזטרא היוצאת ממרפסת הגג.</p> <p>ג. לא תותר סגירת קירות מרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא, למעט קיר בנוי או מחיצה מחומר אחר לצורך הפרדה בין שתי מרפסות צמודות בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.</p> <p>ד. הקמת מרפסות יותרו באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר חיצוניים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	
(7)	4 (6)	6	6 (5)	5 (4)	7 (3)	22 (2)	1066.5	2275.2	1185	227	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

זכויות הבניה והוראות הבניה לפי תכניות תקפות למעט הוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 80% תכסית לקומה.
- (2) 22 יח"ד ע"פ היתר בניה מס' רש/81/2874 משנת 1981.
- (3) קומת עמודים + 6 קומות.
- (4) 3.6 מ' למרפסות, קו בניין להסדרת מצב קיים - ע"פ המסומן בתשריט.
- (5) 3.6 מ' למרפסות ועמודים ע"פ המסומן בתשריט.
- (6) 2.60 מ' למרפסות ועמודים, ע"פ המסומן בתשריט.
- (7) ע"פ תכנית רצ/1/1 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה והעתקת מזגנים, בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
2. היתר בניה יינתן בכפוף להטמנת קו חשמל מתח גבוה שבחזית החלקה בהתאם להנחיות חברת החשמל והמחלקה לאיכות הסביבה העירונית.

6.2**פיתוח תשתית**

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

6.3**הוצאות הכנת תוכנית**

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

6.4**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.

6.5**בינוי**

קווי הבניין לבניה הקיימת הינם כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

- עצים המסומנים לשימור:
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה לעץ לשימור תהיה בהתאם להנחיות האגרונום למרחקי חפירה מותרים בקרבת העץ וזאת עפ"י מפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. אישור פקיד היערות העירוני בשלב הגשת הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.