

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1249077

רצ/מק/11/174 - על כנפי נשרים 9 - תוספת מרפסות

מרכז

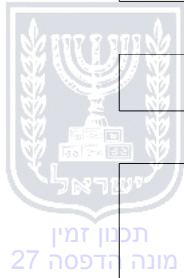
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005325782/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות את קו הבניין הצפוני מ 5 מ' ל 2.40 מ כקו עילי ע"מ לאפשר בניית תוספת המרפסות כמופיע בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רצ/מק/11/174 - על כנפי נשרים 9 - תוספת מרפסות		
מספר התכנית	413-1249077	
שטח התכנית	2.264 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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	182829
קואורדינאטה Y	653160

1.5.2 תיאור מקום

במגרש 2 בנייני מגורים צמודים, אחד קרוב לרחוב והשני יותר פנימי. התכנית מבקשת לחול על הבניין הפנימי יותר-המערבי.

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	על כנפי נשרים	9א	

שכונה על כנפי נשרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	299	

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

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/174/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1 תחולנה על תכנית זו.	5124	376		05/11/2002
רצ/1/1/1 יג	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245		09/03/2004
רצ/174/1	החלפה		2085			23/01/1975
רצ/מק/1/1/1 ז/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1 תחולנה על תכנית זו.	0			27/08/1996
רצ/1/1/1/6	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 ז/1. הוראות תכנית רצ/1/1 ז/1 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995		28/06/2012
רצ/1/1/1 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 ז/1. הוראות תכנית רצ/1/1 ז תחולנה על תכנית זו.	4106	2460		29/04/1993
רצ/מק/1/1/1 ז/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ז/1 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511		26/08/2008

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				אפרים בראון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרים בראון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/06/2024	אפרים בראון	12: 56 07/06/2024		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	06/06/2024	אפרים בראון	14: 10 07/06/2024	בינוי מנחה מוצע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסתר בן זיו			ראשון לציון	על כנפי נשרים	9 א			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר בן זיו			ראשון לציון	על כנפי נשרים	9 א			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרים בראון	25614	א.בראון אד'	חגור	הנורית		054-4543849		erbaron@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		050-7470585		

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 קדמי נקודתי עילי מ 5 מ ל 2.4 מ. לצורך בניית מרפסות ועמודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי עילי מ 5 מ ל 2.4 מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,264	100
סה"כ	2,264	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,252.59	100
סה"כ	2,252.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח (1) 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. (2) תותר הקמת מרפסת בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית מאושרת רצ/1/1/ז על תיקונה. (3) הקמת מרפסות יותרו באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים. (4) לא תותר הרחבת מרפסות גג בתחום קווי הבניין למרפסות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים ג'	1	2264	3054.4 (1)	1811.2 (2)	0	(3)	32			5 (4)	4	4	5 (5)	(6)	

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 מאושר משנת 1982, השטח אינו כולל חדרים על הגג.
(2) לפי רצ/1/1.יג.
(3) עד 80% תכסית לקומה לפי רצ/1/1.יג.
(4) קרקע + 4 ק מגורים.
(5) 2.4 מ' למרפסות 5 מ' למבנה. עפ"י תשריט מצב מוצע.
(6) לפי רצ/1/1/ז על תיקוניה.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	קווי הבנייה לתוספת מרפסות תהיה על סמך קו בניין עילי מוצע. כל בנייה אחרת נוספת תהיה עפ"י קו בניין מאושר..
6.2	פיתוח תשתית	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
6.3	תנאים בהליך הרישוי	תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
6.4	הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי		
7.2	מימוש התכנית			
	לא רלוונטי			