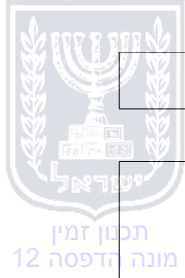


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1207711

רצ/מק/56/2/ב/12 - שינוי קו בנין למרפסות - רחוב גיבשטיין 1



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/SV4/1/4005300170/310>

דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים בן 12 קומות מגורים מעל קומת עמודים הכולל 48 יחידות דיור מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין הצפוני, קו הבנין המערבי וקו הבנין הדרומי לצורך בניית מרפסות והסדרת מצב קיים לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/56/2/ב/12 - שינוי קו בנין למרפסות - רחוב גיבשטיין 1
		מספר התכנית	413-1207711
1.2	שטח התכנית		1.949 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	182504
	קואורדינאטה Y	651374

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
	1	גיבשטיין יהושע	ראשון לציון

שכונה מישור הנוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6288	מוסדר	חלק	100	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/56/2/ב	החלפה		3599			08/12/1988
רצ/במ/56/2/ב/2	החלפה		3872			02/05/1991
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/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	0			27/08/1996
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
רצ/1/1/יג	החלפה		5280	2245		09/03/2004
רצ/1/1/ו	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
רצ/1/1/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/א. הוראות תכנית רצ/1/1/א תחולנה על תכנית זו.	3599	465		08/12/1988
רצ/1/1/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ב. הוראות תכנית רצ/1/1/ב תחולנה על תכנית זו.	3814	488		13/11/1990
רצ/1/1/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/6. הוראות תכנית רצ/1/1/6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995		28/06/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דניאל אריש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		דניאל אריש		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 100	1	24/04/2023	דניאל אריש	18: 39 04/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	14/01/2024	דניאל אריש	18: 17 04/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	סלי מדמוני			ראשון לציון	גיבשטיין יהושע	1			sallymadmoni@gmail.com
	פרטי	תמר קילצינסקי			ראשון לציון	גיבשטיין יהושע	1			tomer.tamar@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	דניאל אריש	113329		ראשון לציון	הדגל העברי	11		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.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בנין קדמי לכיוון רחוב גיבשטיין מ-10 מ' ל-9.80 מ' לצורך הסדרת מצב קיים ושינוי קו בנין נקודתי ל-9.30 מ' עבור מרפסות ועמודים.

2) שינוי קו בנין קדמי לכיוון רחוב רא"ם מ-6 מ' ל-5.80 מ' לצורך הסדרת מצב קיים ושינוי קו בנין נקודתי ל-2.50 מ' עבור מרפסות ועמודים.

3) שינוי קו בנין צידי שמאלי (דרומי) מ-10 מ' לקו בנין נקודתי 7.50 מ' עבור מרפסות ועמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

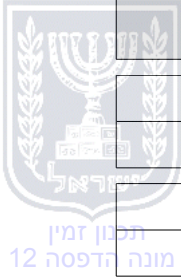
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג מיוחד	1,949	100
סה"כ	1,949	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,945.09	100
סה"כ	1,945.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת (2) 13	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	10 (3)	11	13 (2)	45	48	(1)		1559.2	5300	1949	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) עד 80% תכסית לקומה.

(2) קומת עמודים + 12 קומות מגורים, לא כולל קומת חדרים על הגג.

(3) קו בנין נקודתי 7.50 מ' עבור מרפסות ועמודים עפ"י המסומן בתשריט.

(4) קו בנין קדמי לכיוון רחוב גיבשטיין- 9.80 מ'. קו בנין נקודתי 9.30 מ' עבור מרפסות ועמודים עפ"י המסומן בתשריט. קו בנין קדמי לכיוון רחוב רא"ם- 5.80 מ'. קו בנין נקודתי 2.50 מ' עבור מרפסות ועמודים עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.1.1 תנאים בהליך הרישוי**

(1) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה והעתקת מזגנים בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.
 (2) התייחסות פקיד היערות העירוני.

6.2 הוראות אחרות**6.2.1 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.

6.3**6.3.1 פיתוח תשתית**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי