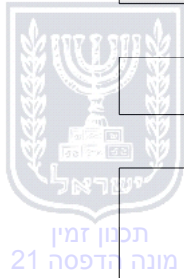


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0375352

מרום ראשון-צפון רצ/מק/1/93/2



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

תכנית זו באה לאחד ולחלק את החלקות המשתתפות בהתאם ליחסי הבעלות של בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרום ראשון-צפון רצ/מק/1/93/2

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0375352

שטח התכנית 3.175 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	183551
קואורדינאטה Y	653096

1.5.2 תיאור מקום

בין רחובות ההתיישבות, למנחם גינדי וגן ציבורי.

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	גינדי מנחם		
ראשון לציון	ההתיישבות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6286	מוסדר	חלק	338, 341	336, 339-340

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/93	2033 - 2030, 2028

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/12/2008	1033	5879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/93. הוראות תכנית רצ/1/93 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/93



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/02/2017	אסתי כהן	02/02/2017	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		01/03/2017	דב חפץ	28/02/2017	1	1: 250	מנחה	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	דוד כהן			ראשון לציון	ויניק	49			



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלי גבאי			רמת גן	(1)		03-5600088		
בעלים	נעמה גליפז-מדינה			ראשון לציון	(2)				
בעלים	יוסף חזן			ראשון לציון	(3)				
בעלים	ענבל חזן			ראשון לציון	(3)				
בעלים	דוד כהן			ראשון לציון	ויניק	49			
בעלים	אלי מדינה			ראשון לציון	(4)				
בעלים	שרון ניר			ראשון לציון	(5)				
בעלים	יצחק קונפורטי			ראשון לציון	(6)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	קרן קונפורטי			ראשון לציון	(6)				
בעלים	יעקב רפס			רמת גן	(7)		03-6114055		
אחר	שלמה בן חמו			ראשון לציון	(8)				
אחר	גילה גולדפינגר בן חמו			ראשון לציון	(8)				
אחר	שי כהן			ראשון לציון	(9)		03-9679995		

(1) כתובת: אצל עו"ד ארז גבי-רח' הרכבת 28.

(2) כתובת: רבדים 9.

(3) כתובת: רח' ברנשטיין 25.

(4) כתובת: רח' רבדים 9.

(5) כתובת: רח' פאול בן חיים 1.

(6) כתובת: רח' תנועות הנוער 1.

(7) כתובת: אצל עו"ד יעקב כספי-רח' ז'בוטינסקי 7.

(8) כתובת: רח' דוידזון 4.

(9) כתובת: משרד-מנחם בגין 4.

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz-architects.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ.	רמת גן	(1)	26	03-7528322		
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il

(1) כתובת: רח' סמדר 26, ר"ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

לאחד ולחלק את החלקות המשתתפות בהתאם ליחסי הבעלות של בעלי עניין בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ב. שינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

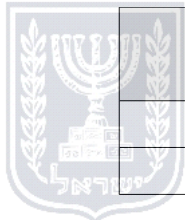


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.175



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10			10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,513			1,513	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

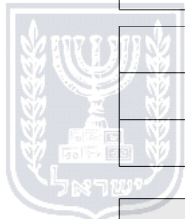
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	109 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	109 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	109 - 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,175	100
סה"כ	3,175	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	3,172.35	100
סה"כ	3,172.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	השימושים הם עפ"י התכנית המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה של חלקות המשתתפות בהתאם ליחסי הבעלות של בעלי עניין בקרקע. השימושים הם עפ"י התכנית המאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
5	6	0	3	(1)	(2) 2	1	(1)		40	150	281	100	מגורים
5	6	3	0	(1)	(2) 2	1	(1)		40	150	280	101	מגורים
5	6	0	3	(1)	(2) 2	1	(1)		40	150	495	102	מגורים
5	6	3	0	(1)	(2) 2	1	(1)		40	150	280	103	מגורים
5	6	0	3	(1)	(2) 2	1	(1)		40	150	280	104	מגורים
5	6	3	0	(1)	(2) 2	1	(1)		40	150	280	105	מגורים
5	6	0	3	(1)	(2) 2	1	(1)		40	152.5	304	106	מגורים
5	6	3	0	(1)	(2) 2	1	(1)		40	152.5	304	107	מגורים
5	6	0	3	(1)	(2) 2	1	(1)		40	154	335	108	מגורים
5	6	3	0	(1)	(2) 2	1	(1)		40	154	336	109	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) היקף השטחים יהיה עפ"י קונטור קומת הקרקע עפ"י תכנית רצ/1/26 על תיקוניה..

(2) +קומת גג חלקית.

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

- א. הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. כתנאי להוצאת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח מלאה לחלקה המבוקשת, לאישור מנהל ההנדסה ואגף תשתיות ותחזוקה.

6.2 דרכים תנועה ו/או חניה

תקן החנייה יהיה 2 חניות לכל יחידת דיור.

6.3 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.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21