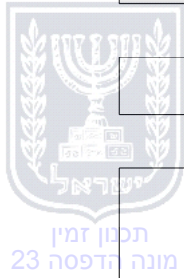


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0557876

רצ/מק/1/19/55 רח' הגת 12- תוספת מרפסות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי קו בניין קדמי נקודתי לרח' הגת לצורך הקמת מרפסות שמש ובהתאם לתכנית רצ/1/1/זי על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רצ/מק/19/55/1 רח' הגת 12- תוספת מרפסות

413-0557876

מספר התכנית

5.493 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 2, 62א (א) סעיף קטן 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	179223
קואורדינאטה Y	653309

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגת 12, בקטע שבין רח' היוגבים מצפון לרח' הבוצרים מדרום. המבנה הנדון הינו הצפוני מבין שלושה על החלקה.

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
	12	הגת	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5039	מוסדר	חלק	51	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/1993	2385	4104	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית רצ/במ/55/1. הוראות התכנית רצ/במ/55/1/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ במ/ 1 /55 / ב
04/11/2009	438	6017	שינוי קו בניין קדמי לצורך בניית מרפסות, שאר התכנית מכילה את כלל הוראות התכנית רצ/55/1/י	שינוי	רצ/ 1 /55 / י



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				ליהיא בסלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליהיא בסלר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	03/01/2018	ליהיא בסלר	22: 49 14/11/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	03/01/2018	ליהיא בסלר	10: 00 15/06/2018		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



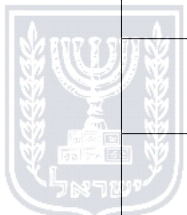
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רן אברמוביץ			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	אברהם ביסון			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	רוזה כצוביץ			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	ניקי ניסים לוי			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	מיכאל פולישוק			ראשון לציון	הגת	12			michael.poli shuk@gmail l.com
	פרטי	אלי קליין			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	סופי רויזמן			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	אהוד שאולי			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	שרגא שגב			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	מרק שלומוביץ			ראשון לציון	הגת	12			
	פרטי	תומר שלוש			ראשון לציון	הגת	12			



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עזריאל שרר			ראשון לציון	הגת	12			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	03-9533333		

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	ליהיא בסלר	11603833		באר יעקב	הירדן	27	077-4331340		lihibessler@g mail.com
	מודד	חוסם אל-דין מסארוה	894	מ.ח.הנדסת מדידת	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@g mail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 קו בניין נקודתי עבור הקמת מרפסות שמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין צידי נקודתי מ 6 מ' ל 3.5 מ' עבור תוספת מרפסות ע"פי המסומן בתשריט.

2. הרחבת דרך קיימת ע"פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

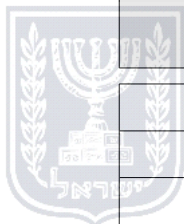


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	140
דרך מוצעת	830



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	5,369.45	מגורים מיוחד
100	5,369.45	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.24	123.13	דרך מוצעת
97.76	5,369.45	מגורים ד'
100	5,492.58	סה"כ



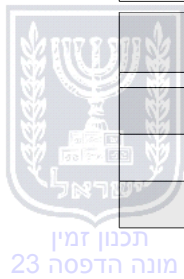
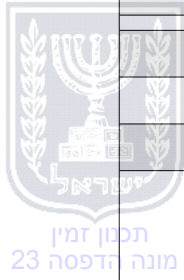
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין א) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא. ב) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי גמר החיצוניים. ג) תמיכת עמודים קונסטרוקטיביים שבקומת הקרקע יהיה בקו הבניין המוצע למרפסות. ד) תותר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה. ה) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות. ו) תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות לביצוע משותף.



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ע"פי תכניות מאושרות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות						
מגורים ד'	מגורים ד'	140	5369.45	13500 (1)	1005	5305	108	10	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

חישוב זכויות הבניה לפי שטח ברוטו לפני ההפקעה ע"פ תכניות קיימות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 13060 מ"ר עבור מגורים, 440 מ"ר עבור מסחר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר בניה תהיה תואמת את התכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית. חומרי גמר: באישור אדריכל העיר.

6.2 איכות הסביבה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר, שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

לאחר בדיקת סוגי העצים הנמצאים בקרבת קו המרפסות המתוכנן בצדו המזרחי של הבניין הצפוני, נמצא כי מדובר בעצים מסוג סיגלון שבמידה ויתבקשו עצים אלו לכריתה, הבקשה תאושר בכפוף לפיצוי נופי.
במידה ותכנון המרפסות יאפשר את שימור העצים, היזם יתבקש להציג מפרט שימור אגרונום בשלב הבקשה להיתר וכל זאת בכפוף לאישור פקיד היערות וכתנאי להיתר בניה

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך והבטחת רישומה במפ"י

6.5 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצוע, לרבות שכר טרחת אדריכלית, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.