

40/6331

תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתומות

- 4
- 11
- 13
- 14
- 16
- 18
- 19
- 20

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.12.2006
פיקוח
תיק מס' _____

מנהל לתכנון תחומי
אגף תכנון בניה תעודת
11-12-2006
התעודת

ועדה מקומית ראשון-לציון
אלטון תכנית מס' 2/11/1/1/1
התעודת המקומית זו תכנית לאשר את התכנית
בשינוי מס' 2006/26
ח'ר התעדה
הכמות על התעדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/מק/1/6/95

תכנית מתאר מקומית מפורטת - רח' בילו 3

המרכז

מחוז

ראשלי"צ.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תוספת 3 יח' דיור, תוספת 3 קומות ושינוי בקווי בניין. בניית מבנה מגורים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' רצ/מק/1/6/95

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית מפורטת- רח' בילו 3

1.1 שם התכנית

1206 מ"ר

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

מהדורה 1 בשלב מתן תוקף

מספר מהדורה

04/12/06

תאריך עדכון

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

- תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

- ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ
 קואורדינטה מערב 137.5/182
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 112.5/652
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

בין רח' ירושלים בצפון לרח' לבונטין צבי בדרום
 בין רח' בילו במערב לרח' בלקינד שמשון במזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית ראשלי"צ
 • התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב ראשלי"צ.
 שכונה השומר.
 רחוב בילו
 מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3937	• מוסדר	• חלק מהגוש	17	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	3937
מספר גוש ישן	3937

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	רצ/מק/1/1
מספר מגרש	17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/7/1970	1646	לא רלוונטי	• שינוי	1/1
10/8/1978	2461	לא רלוונטי	• שינוי	ג/1/1
22/8/1991	3914	לא רלוונטי	• שינוי	ב/6/1
21/12/1998	4714	לא רלוונטי	• שינוי	מק/1/1/25/1
12/11/2003	5236	לא רלוונטי	• שינוי	תממ/3/21

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2000	בהפקדה	3096	13/09/1984
מק/1/1/1	בהפקדה	5164	06/03/2003

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לא רלוונטי.	עיריית ראשלי"צ.	גדעון גולומב.	06-05-04	לא רלוונטי.	21		מחייב	הוראות התוכנית
לא רלוונטי.	עיריית ראשלי"צ.	גדעון גולומב.	06-05-04	1	לא רלוונטי.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
לא רלוונטי.	עיריית ראשלי"צ.	גדעון גולומב.	06-05-04	1	לא רלוונטי.	1:200	מנחה	נספח בניי מנחה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	6592570-03	2513707-052	5066616-03	ירושלים 20	י. חנקס בע"מ / בת ים	510600604	0717839-5	יהושוע חנקס	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.	מגיש התכנית

1.8.1.1 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	יום בפועל
	6592570-03	2513707-052	5066616-03	ירושלים 20	י. חנקס בע"מ / בת ים	510600604	0717839-5	יהושוע חנקס	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.	יום בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוק את המיותר: בעלים
			9666910-03	זבטינסקי 65 ראשלי"צ	לא ולוונטי	17877	לא ולוונטי	יורשי דבינביץ עיי עני"ד דברת זלצמן/יפוי כח	לא ולוונטי	• מחוק את המיותר: בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוק את המיותר: אדריכל
ggol@actcom.net.il	9667625-03		9667625-03	49 רוטשילד	לא ולוונטי	25154	50606649	גלעון גלומב	אדריכל	• מחוק את המיותר: אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי
	לא רלוונטי

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

תוספת 3 יח' דיור, תוספת 3 קומות ושינוי בקווי בניין. בניית מבנה מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 3 יח' דיור, תוספת 3 קומות ושינוי בקווי בניין. בניית מבנה מגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1206 מ"ר	
		14	שטח התכנית – דונם
	3	1463.50	מגורים – מספר יח"ד
	145.50	7	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	3		מספר קומות
		לא רלוונטי	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		לא רלוונטי	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		לא רלוונטי	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	מגורים ג'
		2	שצ"פ
		3	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים
מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תוספת 3 יח' דיור
- ב. תוספת 3 קומות
- ג. שינוי בקווי בניין

[Redacted] שצ"פ 4.2

[Redacted] שימושים שצ"פ 4.2.1

[Redacted] הוראות הפקעה 4.2.2

[Redacted] דרך 4.3

[Redacted] שימושים דרך 4.3.1

[Redacted] הוראות הפקעה 4.3.2

[Redacted] יעוד... 4.4

[Redacted] שימושים 4.4.1

[Redacted] הוראות 4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

מגורים ג' יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזער'י/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)													
			קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	
			צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	1	909	4	4	4	4	12	11	-	225	2045	-	80%	727	145%	1318
	2	264														
	3	33														
מצב מוצע																
מגורים ג' יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזער'י/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)													
			קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	
			צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	1	909	5.5	4	4	4	7	14	33.33	236	2145.04	-	80%	727	156%	1418.04
	2	264														
	3	33														
מצב מוצע																
מגורים ג' יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזער'י/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)													
			קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	
			צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	1	909	5.5	4	4	4	7	14	33.33	236	2145.04	-	80%	727	156%	1418.04
	2	264														
	3	33														

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

רשמו
מספר
שעיף.

קווי בניין ובינוי

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. כיבוי אש – א. לבנין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 8×14 מ' שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב בלבד וכל זה עפ"י החוק.

הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל

ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים)

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

6.3 חניה

שטח דירה במ"ר	כמות דירות	תקן	חניה דרושה
120-100	12	1.33	16
מעל 120	2	1.5	3
סה"כ דרוש			19
סה"כ מוצע			19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

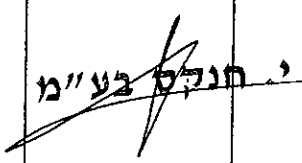
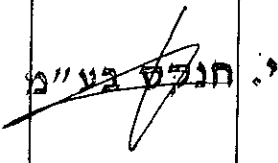
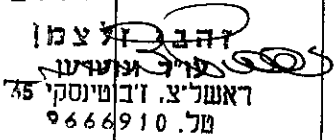
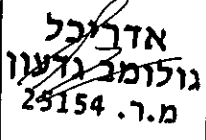
זמן משוער לביצוע תכנית זאת – 3 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.12.06		י. חנקס בע"מ	510600604	י. חנקס בע"מ	מגיש התכנית
7.12.06		י. חנקס בע"מ	510600604	י. חנקס בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10 דצ' 2006	 זהב זלצמן עיר הנטו ראשון צ. ז'בוטינסקי 55 מל. 9666910	כחם לאצמן	ע"י איוסה אלף לכה	האוכרים יורשי כבינוקיס	בעלי עניין בקרקע
10/12/06	 אדריכל גולדמן גרעין מ.ר. 25154	גולומב אפריסיק	50606649	גולומב גרעין	עורך התכנית