

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/21/110

רח' הרב קוק פינת רח' הגדוד העברי.

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : ראשון לציון

סוג התוכנית : תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

ועדה מקומית ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' רצ/מק/21/110
 הועדה המקומית תחליטה ליתן את הסמכות
 בישיבה מס' 2007/23
 תאריך: 23.11.06
 חתומה על החוזה
 יקד תעודה

עודדית ראשון-לציון
 מנהל הנדסה
 22 11 2007
 ג ת ק ב ל

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זאת מהווה שינוי להוראות תכנית מתאר רצ/1/1 ג' בדבר הנסיגה של 1.0 מ' לכל קומה מעל גובה 4 קומות.
2. תכנית זאת מאפשרת הקמת בנין על מגרש, ששטחו קטן מהמינימום, שנקבע בתכנית המתאר רצ/1/1 ג'.
3. תכנית זאת מאפשרת תוספת 2 קומות, שמותר ליתן כהקלה; תוספת אחוזי בניה, שניתן לאשר במסגרת הקלות; תוספת יחיד במסגרת הקלה.

מחוז המרכז**תוכנית מס' רצ/מק/21/110****1. זיהוי וסיווג התוכנית**

- | | | |
|---|-----|--|
| • רח' הרב קוק פינת רח' הגדוד העברי | 1.1 | שם התוכנית |
| • 0506 ד' | 1.2 | שטח התוכנית |
| • אישור | 1.3 | מהדורות שלב |
| • 2 | | מספר מהדורה |
| • 12.11.07 | | תאריך עדכון |
| • תוכנית מפורטת | 1.4 | סיווג התוכנית סוג התוכנית |
| • ללא איחוד וחלוקה. | | סוג איחוד וחלוקה |
| • כן | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |
| • לא | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |
| • ועדה מקומית | | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |
| • 62 א(א) סעיף קטן 5 | | לפי סעיף |
| • 62 א(א) סעיף קטן 7 | | |
| • 62 א(א) סעיף קטן 8 | | |
| • 62 א(א) סעיף קטן 9 | | |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | | היתרים או הרשאות |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי • ראשון לציון

קואורדינטה X = 182,175

קואורדינטה Y = 652,635

1.5.2 תיאור מקום • מרכז העיר (חלק מזרחי), ראשון לציון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית • ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית • ראשון לציון

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

• רח' הרב קוק, רח' הגדוד העברי .

• 20 • 37

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	• מוסדר	• חלק מהגוש	123	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/ג'	• שינוי	1. תכנית לשינוי הוראות של רצ/1/ג'.	2461	10.08.78
רצ/110/2000	• כפיפות	2. תכנית בהתאם לאזור מגורים רצ/110/1.	1493	19.12.68
		3. תכנית בהתאם לרצ/2000 בתוספת הקלות.	3096	13.09.84

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אדר' אינ' מ. יערן	12.11.07	1		1:100	• מנחה	בינוי
	הועדה המקומית	אדר' אינ' מ. יערן	12.11.07	1	13		• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	אדר' אינ' מ. יערן מודד משורץ	12.11.07	1		1:250, 1:5000 1:1250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			052-5782792	03-9669720	רח' רוטשילד 37 , ראשון לציון			050616655	אריה אל-על	עו"ד (עפ"י יפוי כח)	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל
 • יפוי כח מצורך

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		052-5782792	03-9669720	רח' רוטשילד 37 , ראשון לציון				050616655	עו"ד (עפ"י יפוי כח)	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
									בעלים • חוכר • שוכר • דייר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל • מהנדס • מודד
lkatz1@bezeqint.net lkatz1@bezeqint.net Mikie601@mail.tu	03-9506724 03-9506724 -54-8050070	054-850070	03-9506723 03-9506723 03-9475952	רח' הרצל 91, ראשלי"צ רח' הרצל 91, ראשלי"צ רח' הפלמ"ח 12 ראשלי"צ		66198 23439 1048	308812973 17326463		כץ איגור יערן מיכאל שוורץ מיכאל	אדריכל אינג'נר מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בנין מגורים בן 6 קומות ל-6 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת קווי בנין עפ"י התשריט.
2. הוספה של 1.3 יח"ד מעל המותר.
3. תוספת שטחי בניה, במסגרת הקלות המותרות עפ"י החוק (6% הקלה עבור הריסה + 5% עבור 2 קומות נוספות + 5% עבור מעלית) – סה"כ 16%.
4. קביעת גודל מגרש מינימלי.
5. הוספת 2 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	0.394 ד'	0.394 ד'		0.506 ד'	שטח התוכנית – דונם
	6	6	1.3	4.7	מגורים – מספר יח"ד
	603 מ"ר	603 מ"ר	61 מ"ר	542 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים ג'	110	
דרך	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד ... מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י הוראות של תכנית מתאר מקומית ותקנות חוק התכנון והבניה.
ב.	עפ"י רצ/1/1/1 יג על תיקוניה .
ג.	

4.2	יעוד ... דרך
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צו-בי (מערבית)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמירות יחיד (מ"ר)	מספר יחיד	תכנית (מספר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הבנייה		גודל מורש מזורז/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צו-בי (מערבית)	צו-בי (מזרחי)	מותרת לבנייה	מותרת לקובעת						מותרת הבנייה	מותרת הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת			
4	4	4	-	5	26.6	15	6	25	233	918	עמ"י רצ/1/1/1	315	603	394 (מזער)	110	מגורים ג'
												80%	153.5%			

טבלת זכויות הוראות בניה – מנב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)

צווי- (מעריכי)	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ לדונם נסו)	מספר יח"ד	הכסית מטוח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מוערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צווי- (צמוני)	צווי- (מזרחי)								צווי- (מזרחי)	שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי			
4	4	4	5	18.5	12	4.8	217.5	857	עפ"י רצ/1/1/גי	---	31.5	542	394 (מוערי)	110	מגורים ג'
											(80%)	(137.5%)			

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה.
6.1.1	רישום שטחים ציבוריים – שטחים לצרכי ציבור עפ"י התכנית, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ.
6.1.2	נגישות לנכים – עפ"י הוראות תכנית המתאר רצ/מק/1/34.
6.1.3	הריסת מבנים – מבנים, המסומנים להריסה בתחום התכנית, יהרסו עם קבלת היתר בניה וכתנאי לקיום ההיתר.
6.1.4	איכות הסביבה – מתקנים ושטחים, הנדרשים לצורך פינוי אשפה, יסומנו ויבוצעו עפ"י דרישות של אגף איכות הסביבה, עיריית ראשלי"צ.
6.1.5	מכבי-אש 1. תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 14x8 מ' במרחק במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעדה לחנית רכבי כיבוי אש בלבד. 2. איזורי תנועה ורחבת ההערכות של רכבי הכבאות יתוכנן בעומס 34 טון (21 טון לצמד סרנים). 3. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. 4. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבנה המגורים והשטח המסחרי. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכננו על פי התקנים הרלוונטיים.

6.2	חניה
	החניה תהייה עפ"י התקן הקיים, הכל עפ"י החוק. פתרון החניה במסגרת החלקה.

6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.11.07	אריה אל-על רוטשילד 77 ראשלייץ 03-9669720 עורך דין מ.ר. 571		050616655	עו"ד אריה אל-על (עפ"י יפוי כח)	מגיש התוכנית
15.11.07	אריה אל-על רוטשילד 77 ראשלייץ 03-9669720 עורך דין מ.ר. 571		050616655	עו"ד אריה אל-על (עפ"י יפוי כח)	יזם במעל
15.11.07	אריה אל-על רוטשילד 77 ראשלייץ 03-9669720 עורך דין מ.ר. 571		050616655	עו"ד אריה אל-על (עפ"י יפוי כח)	בעלי עניין בקרקע
17.11.07	איתמר כץ אדרכל 66198		308812973	אדרי כץ איגור	עורך התכנית
12.11.07	איתמר כץ אדרכל 66198		17326463	אינג' יערן מיכאל	

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית