

תוכן העניינים

- 4
- 11
- 13
- 14
- 16
- 17
- 18
- 19

עיריית ראשון-לציון
 סינחל חנדסה
 אגף תכנון בניין עיר

16 03 2009
 7/13
 נח קבל
 דואר נכנס מס' 118

- 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 וחתימות

ועדה מסומית ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' 59/8/1/59/8
 הועדה המקומית... לאשר את התכנית
 בתשיבא מס' 20. א.א.א.ק

חמשנה על המרח
 יורי תעדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/מק/1/59/8

תוכנית מתאר מקומית ברח' צ"ג בנות 38

המרכז

מחוז

ראשלי"צ.

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תוספת 5 יחידות דיור, תוספת 4 קומות, שינוי בקוי ביניין. בניית מבנה מגורים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' רצ/מק/1/59/8

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תוכנית מתאר מקומית ברח' צ"ג בנות
1.2	שטח התכנית	1277 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	מהדורה 3 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון	07-12-08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		<ul style="list-style-type: none"> תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4,5,8,9
	אופי התכנית	<ul style="list-style-type: none"> תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשל"צ
 - קואורדינטה מערב 652/825
 - מזרח - Y 182/125
 - קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום רח' צ"ג בנות 38
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ראשל"צ
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ראשל"צ
 - שכונה רחוב צ"ג בנות 38
 - מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	• מוסדר	• כל הגוש	435	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
	לא רלוונטי

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
30/07/1970	1646	לא רלוונטי	• שינוי	1/1
30/07/81	2729	לא רלוונטי	• שינוי	רצ/1/8
09/03/2004	5280	לא רלוונטי	• שינוי	רצ/1/1/ג
10/08/1978	2461	לא רלוונטי	• שינוי	רצ/1/1/ג

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

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	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לא רלוונטי.	עיריית ראשלי"צ.	גדעון גולומב.	07-12-08	לא רלוונטי.	21		• מחייב	הוראות התוכנית
לא רלוונטי.	עיריית ראשלי"צ.	גדעון גולומב.	07-12-08	.1	לא רלוונטי.	1:200	• מנחה	נספח בניוי מנחה
לא רלוונטי.	עיריית ראשלי"צ.	גדעון גולומב.	07-12-08	.1	לא רלוונטי.	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-9667625		03-9667625	רוטשילד 49 ראשלי"צ 75266	לא רלוונטי	25154	50606649	גדעון גולומב	אדריכל	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-9652453	0524-600350		הרצל 50, ראשלי"צ	לא רלוונטי		051132041	יאיר חפר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9652453	0524-600350		הרצל 50, ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	051132041	יאיר חפר		יפוי כוח

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ggol@actcom.net.il	03-9667626		03-9667625	רוטשילד 49, ראשלי"צ	לא רלוונטי	25154	50606649	גדעון גולומב	אדריכל	• אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9650495	רוטשילד 102, ראשלי"צ	לא רלוונטי	552	050923127	מזור אביגדור	מודד מוסמך	• מודד

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.

מונח	הגדרת 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 5 יחידות דיור, תוספת 4 קומות, שינוי בקווי בניין. בניית מבנה מגורים בן 15 יחידות דיור קביעת אורך חזית מינימלית מ-20 מ' ל-19.40 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 5 יחידות דיור, תוספת 4 קומות, שינוי בקווי בניין. בניית מבנה מגורים בן 15 יחידות דיור קביעת אורך חזית מינימלית מ-20 מ' ל-19.40 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.277 דונם	שטח התכנית – דונם
	5	15	מגורים – מספר יח"ד
	95.81	1358.76	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	4	8	מספר קומות
		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'.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	2	שצ"פ
לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים
מגורים

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי – הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.

4.2 שצ"פ

4.2.1 שימושים
שצ"פ

4.2.2 הוראות
הפקעה

4.3 דרך

4.3.1 שימושים
דרך

4.3.2 הוראות
הפקעה

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר על פי תב"ע רצ/1/1 + ג רצ/1/1

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				יעוד					
	צידי-שמאלי	צידי-ימני								קדמי	מתחת לבנייה		שטחי בניה כוללים		מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח
											שטחי בניה	שטחי בניה			שרות	עיקרי			
5	4	4	4	4	-	12 עמ"י רצ/2000 בהפקדה	10	-	225	1959.75	-	80% = 696.80 עמ"י רצ/1/1	145% = 1262.95	871	1	מגורים ג'			
															2	שצ"פ			
															3	דרך			

מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				יעוד					
	צידי-שמאלי	צידי-ימני								קדמי	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה כוללים		מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח
											שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
5	4	4	4	4	לא כולל מתקנים טכניים 33.00	17	15	31.77	241	2099.11	עמ"י רצ/1/1	85% = 740.35 80% מאושר 5% מעלית 85% סה"כ	156% = 1358.76 145% מאושר 5% קומות 6% תריסה 156% סה"כ	871	1	מגורים ג'			
															2	שצ"פ			
															3	דרך			

6. הוראות נוספות**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

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

6.3 חניה

שטח דירה במ"ר	כמות דירות	תקן	חניה דרושה
עד - 120	9	1	9
מעל - 120	6	1.33	8
סה"כ דרוש			17
סה"כ מוצע			17

מימוש מלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית, מותנה במתן פתרונות חניה בהתאם.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

6.5 נגישות לנכים

על פי רצ/מק/1/34 ובהתאם לחוק.

6.6 הריסת מבנים קיימים

כל מבנה המסומן להריסה בתשריט יהרס עם התחלת עבודות הבנייה על ידי מבקש ההיתר. תנאי להוצאת היתר קבלה על תשלום למטמנה מאושרת על העברת פסולת בניה עד גמר עבודות בניה.

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 – 5 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	
16/03/09			021132041	אפרה יוני הי/3/5 9669720	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
16/03/09			021132041	אפרה יוני יפ"י כח הי/3/5 9679068	בעלי עניין בקרע
16/03/09	אדריכל גולומב גדעון מ.ר. 25154		50606649	גולומב גדעון	עורך התכנית