

4018245

מבא"ת 2006
 עיריית ראשון-לציון
 מינהל הנדסה
 אגף תכנון ובנייה ע"ר
 28-07-2010
 גוש 156
 נ ת ק צ
 מסר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

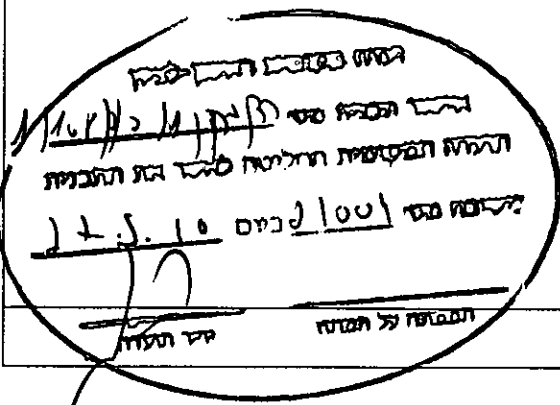
הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/108/22/1

שם תוכנית: קוטג'ים ברח' הרקפת-שיכון המזרח

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשל"צ
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>התוכנית נבדקה והתאמתה והתאמתה מס' 156/2010 והתאמתה הפקיסית חולטתה מס' 10 22.5.10 תמפקח על תכנון קיד תלמיד</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית בינוי ל-8 יח"ד ע"פ תכנית רצ/1/22 בתוקף.
קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לקוטג'ים דו-משפחתיים במגרשים משני צידי זיקת הנאה
שתשמש דרך שרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>קוטגיים ברח' הרקפת – שיכון המזרח שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/22- שיקום שכונת המזרח</p> <p>רצ/מק/1/22/108/1</p> <p>3.122 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>14.06.2010 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>• וועדה מקומית</p> <p>לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, 5, 6, 7, 62א(ג)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 184146 , 184070
קואורדינטה Y 651227 , 651310

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית ראשלי"צ
התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ראשלי"צ
שכונה רחוב מספר בית
שיכון המזרח רח' הרקפת

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4243	מוסדר	חלק מהגוש		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1 רצ/1/22	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • שינוי 	התכנית מהווה שינוי בנושאים אותם היא משנה בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות מאושרות קודמות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.	1646 3625	30.07.70 01.03.89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.06.09	חלק מהתשריט		1:500	• מנחה	נספח בינוי
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.06.09		13		• מחייב	תוראות התוכנית
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.06.09	חלק מהתוראות התכנית	6		• מחייב	רשימת תיוג
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.06.09	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מוסאן עובדיה	מקצוע / תואר
				03-9655316	רח' רשיון 7, ראשליץ				1561687	מוסאן עובדיה	
				03-9466564	רח' יאיר 25, ראשליץ				54235577	אזולאני דני	

1.8.2 יזם במעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מוסאן עובדיה	מקצוע / תואר
			03-9655316	רח' רשיון 7, ראשליץ				1561687	מוסאן עובדיה	
			03-9466564	רח' יאיר 25, ראשליץ				54235577	אזולאני דני	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מוסאן עובדיה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-9655316	רח' רשיון 7, ראשליץ			1561687	מוסאן עובדיה		
			03-9466564	רח' יאיר 25, ראשליץ			54235577	אזולאני דני		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מיוחד
Dy_arc@017.net.il	03-9677559		03-9655321	רח' מרגולין 4, ראשליץ		דברי- יתיעם אדר-כילם	34762	54636089	יוסי יתיעם	אדר-כיל	
Mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רח' רדטשילד 102, ראשליץ			552		אביגדור מזור	מורד מוספד	

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.

הגדרת מונח	מונח
	לי"ר

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**

קביעת תכנית בינוי וחלוקה למגרשים עבור 8 יח"ד צמודי קרקע בתחום תכנית מס' רצ/1/22 בתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקה לתאי שטח וקביעת זכויות בניה לכל תא ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים על פי התב"ע בתוקף.
- ב. שינוי גודל תא שטח מינימלי מ-500 מ"ר ל-450 מ"ר.
- ג. שינוי אורך חזית מינימלית מ-15 מ' ל-10 מ'.
- ד. שינוי בקווי בנין כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- ה. קביעת הוראות עיצוב, בניה ופיתוח בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.122
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2.803	ללא שינוי	2.803	דונם	מגורים
		8	ללא שינוי	8	מס' יח"ד	
		1,200+ עליות גג	- 13	1,213 (*)	מ"ר שטח עיקרי	

(*) לפי חישוב של 58% שטח עיקרי משטח המגרשים למגורים (2,092 מ"ר) בתכנית הבינוי המוצעת.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		20-25	אזור מגורים ב'
		301	אזור מגורים ב' עם זיקת הנאה
		300	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	↑	אחוזים	מ"ר	יעוד	
89.8	2,803	אזור מגורים ב'		89.8	2,803	אזור מגורים ב' (*)	
10.2	319	דרך מאושרת		10.2	319	דרכים	

(*) יעוד שאינו לפי מבחינת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים בתאי השטח 20-23 יהיו מגורים צמודי קרקע בבתים דו-משפחתיים.	
ב.	תאי השטח 24-25 ישמשו השלמה לתאי שטח למגורים בתכנון עתידי.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	הבינוי המוצע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא עקרוני ומנחה בלבד. שינויים בבינוי לא יחשבו לסטייה מהתכנית ובלבד שישמרו גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבנין.
ב.		הבניינים, החניות המקורות, וגדרות המגרשים שבתחום התכנית יהיו בעלי אופי אדריכלי אחיד, בתאום ובאישור אדריכל העיר.
ג.		חלה חובת שילוב של גגות רעפים עם חלקי גג שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב' עם זיקת הנאה	
4.2.1	שימושים	
א.	בתא שטח 301 תקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורכב אל תאי השטח הגובלים.	
ב.	בתא השטח 301 יותרו מעבר תשתיות ציבוריות.	
4.2.2	הוראות	
א.		תא השטח יהיה חופשי מכל סגירה, תחימה או מכשול ויאופשר בו מעבר חופשי מכל הפרעה בכל תחומו לכלל הציבור.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
	בתא שטח 300 יותרו מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל ומתקני דרך לכלל הציבור וכן תשתיות ציבוריות.	
4.3.2	הוראות	
א.		תואי ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

מספר קומות	מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים למג"ש			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	מתחת לפניסה	מעל לפניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעת	שרות				עיקרי	מעל לפניסה הקובעת
5	0 או 3	0 או 3	3	ר.מ. ת.מ.	1	2			ע"פ רצ/1/1/ע		ע"פ רצ/1/1/ע	58% (2,131 מ"ר)	2,092 (א)		מגורים ב'

הערות:

א. השטח למגורים בהתאם לתכנית הבנייה המוצעת ל-8 יח"ד.

מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מירבי במגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב-מ"ר ליח"ד			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	מתחת לפניסה	מעל לפניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעת	שרות				עיקרי	מעל לפניסה הקובעת
לקב- קרקע- 5.0 לקומות מעל- 4.0 (א)	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	3 (א)	3 (א)	11.5	2			ע"פ רצ/1/1/ע		ע"פ רצ/1/1/ע	150 מ"ר (בסה"כ: 8X 150 = 1,200 מ"ר) (ב)	450	20-23	מגורים ב'

הערות:

- א. שתי יחידות הדזור בתא השטח יבנו בקיר משותף (מרווח 0 מ' בין היחידות).
- ב. בנוסף יקבעו שטחי עליית גג/חדר על הגג ע"פ הוראות תכנית רצ/1/1/5.
- ג. תותר בליטה עבור מסתורי כביסה מעבר לק.ב. שלא תעלה על 0.75 מ' מקיר הבניין.
- ד. את הטבלה יש לקרוא ביחד עם המסומן בנספח הבנייה המצורף. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית.

14/6/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

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

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור ע"י הוועדה המקומית של המפות לצרכי רישום ערוכות ע"י מודד מוסמך.

6.2 דרכים וחניות

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום תאי השטח למגורים.

6.4 הוצאות התכנית

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

6.5 היטל השבחה

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

6.6 איכות הסביבה

מתקני התברואה יוקמו בהתאם לדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	דביר-חנימה אדריכלים מרגולין ראשון לציון טל. 03-965321-03, פקס. 03-9677539	תאריך:
	תאגיד:		17.06.2010

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: