

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
03.03.2011

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס

תוכנית מס' רצ/מק/1/56/50

שם תוכנית: רח' פינסקר-נחלת יהודה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון אישור תכנית מס' 131/ת.ה.1/2011 חועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2011/2 ביום 27.2.11 יו"ר חועדה הממונה על המחוז</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת חלוקת מגרש 131/2 ל-2 מגרשים בהתאם לתכניות בתוקף ולהסכם עם מנהל מקרקעי ישראל.

הגדרת הזכויות במגרש מס' 101 ע"פ תכנית שינוי מתאר נחלת יהודה באיזור משקי עזר ל-2 יח"ד.
הסדרת קווי בניין במגרש מס' 100

הריסת מבנים קיימים.

שינוי בקווי בנין, תכסית, אורך חזית מינימלית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקה למגרשים ברח' פינסקר 14 – נחלת יהודה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

רצ/מק/1/56/50/1

מספר התוכנית

2.216 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

9.02.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, 5, 6, 7, 62א(ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
 - קואורדינטה X 181450 , 181375
 - קואורדינטה Y 654035 , 654035
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשלי"צ
 - התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב ראשלי"צ
 - שכונה נחלת יהודה
 - רחוב פינסקר
 - מספר בית 14

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	• מוסדר	• חלק מהגוש		131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.01.1992 07.03.1988	3969 3534	התכנית מהווה שינוי בנושאים אותם היא משנה בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מאושרות קודמות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.	• שינוי • שינוי	רצ/במ/1/50/50 ממ/8005
21.2.1997	4496		• כפיפות	רצ/מק/1/1/21

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.03.10	חלק מהתשריט		1:250	• מנחה	נספח בינוי
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.03.10		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.03.10		6		• מחייב	רשימת תיוג
		דביר-יחיעם אדריכלים	16.03.10	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה 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/ חקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5337158		רח' התעשיין, ת.ד. 1,15274 ראשלי"צ	תאגיד	רשות מקומית		074990854 030853873	שרגא וחזרה קורטוב	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5337158		רח' התעשיין, ת.ד. 1,15274 ראשלי"צ	תאגיד	רשות מקומית		074990854 030853873	שרגא וחזרה קורטוב	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חכירה
			03-9569827	רח' פנקס 8, ראשלי"צ		רשות מקומית	05264486 05264478	יוסף ואפרים ריבלין		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dy_arc@017.net.il	03-9677559		03-9655321	רח' מרגולין 4, ראשלי"צ		דברי- יחיעם אדריכלים	54636089	34762	יובל יחיעם	אדריכל
Mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רח' רוטשילד 102, ראשלי"צ			552	552	אביגדור מזור	מועד מסמך

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
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**

הסדרת חלוקת מגרש 131/2 ל-2 מגרשים בהתאם לתכניות בתוקף ולהסכם עם מנהל מקרקעי ישראל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת מספר יח"ד מקסימלי ובינוי במגרשים.
 ב. שינוי גודל מגרש מינימלי.
 ג. שינוי אורך חזית מינימלית.
 ד. שינוי בקווי בנין כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.216
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2.216		ללא שינוי	2.216	דונם	מגורים
	4		1+	3	מס' יח"ד- משקי עזר	
			ללא שינוי	200 מ"ר ליח"ד	מ"ר שטח עיקרי- משקי עזר	

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	יעוד
		100-101	משקי עזר

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	אחוזים	מ"ר
100	2,216	100	2,216

↓

		יעוד	משקי עזר(*)

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: משקי עזר	
4.1.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים בתא השטח 100-101 יהיו מגורים צמודי קרקע בבתים חד משפחתיים, או דו-משפחתיים.	
ב.		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	הבינוי המוצע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא עקרוני ומנחה בלבד. שינויים בבינוי לא יחשבו לסטיה מהתכנית ובלבד שישמרו גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבנין.
ב.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר ע"פ רצ/במ/1/50/50

יחיד	מסי תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר למגרש				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד ליום נטו)	תכנית משטח ב-מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יחיד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						קדמי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	צדדי-שמאלי	
משקי עזר	11/2	2,216	200 מ"ר ליהודי*	רצ/1/1/ג' ע"פ	רצ/1/1/ג' ע"פ		3	240 מ"ר			2	1	5	4	4	6

(*) ע"פ סעיף 4.2 בהוראות התכנית רצ/במ/1/50/50 ניתן לחלק למגרשים בשטח של 500-750 מ"ר ליחיד בבית בודד או בית דו משפחתי ע"י תכניע.

מצב מוצע

יחיד	מסי תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה ב-מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	רוחב חזית מינימלית	תכנית ב-מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יחיד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						קדמי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	צדדי-שמאלי	
משקי עזר	100	1,351	200 מ"ר ליהודי	רצ/1/1/ג' ע"פ	רצ/1/1/ג' ע"פ		(**2)	18 מ'	240	9.5	2	1	5	4	4	6

(**) תותר העברת זכויות מיחיד אחת לשניה או הקמת יחיד אחת במקום שתיים, בשטח עיקרי של 400 מ"ר.

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

א. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום תאי השטח למגורים.
ב. תותר זכות מעבר לרכב והולכי רגל ליח"ד הפנימית במידה ויוקמו שתי יח"ד בתא שטח 101.

6.3. הריסת מבנים

לא ינתן אישור ליח"ד שנייה בתא שטח 101, בטרם יהרס המבנה הקיים בתא השטח.

6.4. ביוב וניקוז

כל פתרונות הביוב והניקוז יהיו דרך השצ"פ המוגדר בתכנית מס' רצ/מק/1/50/51/4 (בהפקדה).
תותר מעבר צנרת, תשתיות, ופתרונות ניקוז לתא שטח 101 דרך תא שטח 100 בהתאמה.

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 ראש"צ.

6.7. עתיקות

תנאי למתן היתר בנייה בהתאם להוראות רשות העתיקות להכליל בהיתר שינתן לתכנית הודעה כדלקמן:
על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.8. הוצאות התכנית

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

6.9. פיתוח ותשתיות

א. כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
ב. תכנון וביצוע הגדרות וקירות הפיתוח יהיו בהתאם לחוברת פרטים מנחים לשכונה.

6.10. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש הוועדה המקומית בכל דרך אחרת.

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

תאריך: 15.2.11	חתימה:	שם: שרמא חזוב קרסוב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 16.02.2011	תאגיד:	תאגיד:	

ת"ד ירושלים ארריכלים
מדגולין 4 ראש לצ'
טל: 0655321965 סלפקס 067155903

תאריך: 15.2.11	חתימה:	שם: שרמא חזוב קרסוב	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 15.2.11	חתימה:	שם: ריבלין יואל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 15.2.11	חתימה:	שם: ריבלין אפרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	