

<p>משרד הפנים מחוז מרכז 11.05.2011</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>	<p>עיריית ראשון-לציון מינהל חנדסה אגף תכנון בניין עיר 14-04-2011 נתקבל 784</p>
הוראות התוכנית		
תוכנית מס' רצ/1/22/108		

שם תוכנית: מתחם קוטג'ים בין רח' הרקפת ורח' החצב-שיכון המזרח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רצ/1/22/108 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 23/2/11 יו"ר הועדה המקומית</p>

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון תכנית מס' רצ/1/22/108 ישיבה מס' 101/11 תאריך 23.2.11 יו"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' וחקלאי לאזור מגורים ב', דרכים, ושצ"פ.
תוספת של 21 יח"ד ל- 8 יח"ד מאושרות ע"פ תכנית רצ/1/22 בתוקף ותכנית רצ/מק/1/108/22/1,
כך שבסה"כ התכנית תהינה 29 יח"ד.
קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לקוטגיים דו-משפחתיים משני צידי דרך משולבת,
המחברת בין שני רחובות קיימים.
תכנית הגובלת ממזרח לרצ/1/22/76 בתוקף, וממשיכה את הבינוי הקיים באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מתחם קוטג'ים בין רח' הרקפת ורח' החצב שינוי לתכנית מתאר מקומית רצ/1/1 שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/22 - שיקום שכונת המזרח</p> <p>108/22/1/רצ</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>10.430 דונם</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף <p>1</p> <p>23.3.2011</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית 	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 184198 , 184070
 קואורדינטה Y 651227 , 651440

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשלי"צ בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ראשלי"צ שכונה רחוב מספר בית שיכון המזרח בין רח' החצב לרח' 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	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ' 1/1	• שינוי		1646	30.07.70
רצ' 22/1	• שינוי		3625	01.03.89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דביר-יחינם אדריכלים	23.3.2011	חלק מהתשריט			1:500	• מנחה	נספח בינוי
		דביר-יחינם אדריכלים	23.3.2011		14			• מחייב	הוראות התוכנית
		דביר-יחינם אדריכלים	23.3.2011	1			1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 השתיים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-9655316	רח' רשי"ר 7, ראשלי"צ				1561687	מוסטאן עובדיה	
				03-9466564	רח' יאיר 25, ראשלי"צ				54235577	אולאי דני	

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-9655316	רח' רשי"ר 7, ראשלי"צ		רשות מקומית		1561687	מוסטאן עובדיה	
			03-9466564	רח' יאיר 25, ראשלי"צ		רשות מקומית		54235577	אולאי דני	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-9466564	רח' רשי"ר 7, ראשלי"צ רח' יאיר 25, ראשלי"צ		רשות מקומית		1561687 54235577	מוסטאן עובדיה אולאי 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	עורך ראשי
Dy_arc@017.net.il	03-9677559		03-9655321	רח' מרנוולין 4, ראשלי"צ		דב"ר- יחיעם יחיעם אדריכלים	34762	54636089	יסי יחיעם	אדריכל	
Mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רח' דרטשלד 102, ראשלי"צ			552		אביגדור מזור	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
ל"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**

- שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים לצורך תוספת של 21 יח"ד צמודי קרקע ל-8 יח"ד מאושרות ע"פ תכנית רצ/1/22 בתוקף, ובסה"כ 29 יח"ד.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי, מגורים ב', זכות מעבר לציבור ודרכים, לאזור מגורים ב' דרכים ושצ"פ.
- קביעת בינוי למגרשים, שינוי גודל מגרש מינימלי ואורך חזית מינימלית.
- הקצאת מגרש המיועד לשצ"פ ומגרש לחניית אורחים בתחום התכנית.
- קביעת מרווחי בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 10.430 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7.51	+4.707	2.803	דונם	מגורים
		29	+21	8	מס' יח"ד	
		4,350 +עליות גג + מרתפים	+3,150	+ 1,200 עליות גג	מ"ר שטח עיקרי	

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
		20-34	אזור מגורים ב'		
		301-302	דרך משולבת		
		300	דרך מאושרת		
		303	דרך מוצעת		
		400	שצ"פ		

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
72	אזור מגורים ב'	26.9	אזור מגורים ב' (*)
5.1	שטח ציבורי פתוח	65.4	אזור חקלאי
3.1	דרך מאושרת	4.1	זנות מעבר לציבור (*)
4.8	דרך מוצעת	373	דרכים
14.8	דרך משולבת		

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים בתאי השטח 20-34 יהיו מגורים צמודי קרקע בבתים חד ודו-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.		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: דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
א.	מעבר כלי רכב, בשילוב חניות, מעבר הולכי רגל וגינון, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.	
4.2.2	הוראות	
א.		תואי ורוחב הדרך המשולבת יהיה כמסומן בתשריט.
ב.		פירוט הדרך המשולבת יעשה בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.1 ג.
ג.		תא שטח 302 ישמש תוספת לחניות אורחים, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת	
4.3.1	שימושים	
א.	מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.	
4.3.2	הוראות	
א.		תואי ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים בתא השטח 400 יהיו: גינון, השקיה, ריהוט רחוב, מתקני משחקים תאורה ומעבר הולכי רגל.	
ב.	בשטח השצ"פים תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים כגון קווי מים, ניקוז, שנאים וכל מתקן הנדסי תת-קרקעי אחר באישור מהנדס העיר.	
4.4.2	הוראות	
א.		פירוט השצ"פ יעשה בתכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.1 ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מנפה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
			מותרת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	שטחי בניה							
5	0 מ' 3	0 מ' 3	1	2	11.5			2	73+ מרתף בקרקע	סה"כ	שטחי בניה	500		מגורים ב'				
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמית לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מנפה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ	שטחי בניה	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמית לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מנפה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ	שטחי בניה	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
לכל-קרקע-5.0 לקומות מעל-4.0 (א)	3 (א)	3 (א)	כמסומן בתשריט (בנספח תכניני המצורפים לתכנית זו	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	11.5			2	310+ ועליית גג	שטחי בניה	25 מ"ר למסומן (מחסן)	80 (ד)	55	150+ ועליית גג (ב)	450-150 משפחתית	20-33	מגורים ב'

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מנפה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
			מותרת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	שטחי בניה							
5	0 מ' 3	0 מ' 3	1	2	11.5			2	310+ ועליית גג	שטחי בניה	25 מ"ר למסומן (מחסן)	80 (ד)	55	150+ ועליית גג (ב)	450-150 משפחתית	20-33	מגורים ב'	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמית לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מנפה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ	שטחי בניה	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
לכל-קרקע-5.0 לקומות מעל-4.0 (א)	3 (א)	3 (א)	כמסומן בתשריט (בנספח תכניני המצורפים לתכנית זו	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	11.5			2	310+ ועליית גג	שטחי בניה	25 מ"ר למסומן (מחסן)	80 (ד)	55	150+ ועליית גג (ב)	450-150 משפחתית	20-33	מגורים ב'

הערות:

- במגרש דו משפחתי: שתי יחידות הדיר כתא השטח יבנו בקיר משותף (מרווח 0 מ' בין היחידות).
- שטחי עליית גג/חדר על הגג יקבעו ע"פ הוראות תכנית רצ' 108/22/1.
- תותר בליטה עבור מסתורי כביסה מעבר לק.ב. שלא תעלה על 0.75 מ' מקיר הבניין.
- תותר בניית מרתף מתחת לכל שטח קונסור הבינו.
- את הטבלה יש לקרוא ביחד עם המסומן בנספח הבינו המצורף. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית.

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

- א. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור ע"י הוועדה המקומית של המפות לצרכי רישום ערוכות ע"י מודד מוסמך.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה פיתוח תא השטח מס' 400 לשטח ציבורי פתוח.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה הינו הכנת ואישור תכנית פיתוח הכוללת בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, מעקות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, ניקוז, מערכות השקיה וכד' וזאת בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.2 דרכים וחניות

- א. תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. הדרך המשולבת תהיה לשימוש משותף לתנועת רכב והולכי רגל.
- ג. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום תאי השטח למגורים. בנוסף יקבעו חניות לאורחים, בתחום הדרך המשולבת, בתאום ובאישור מהנדס העיר.

6.3 תשתיות

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע פעולות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טל"כ, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים.
- ב. כל התשתיות כולל תחנת טרנספורמציה (במידת הצורך) תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים, (במידת הצורך ורק ע"פ דרישת הרשות המקומית) מעבר לקווי הבניין ועד לגבול המגרש וכן יותר הטיפול בהם ע"י הרשות המקומית.
- ד. תשתית קיימת - לא תותר כל בנייה על קווי תשתית קיימים.

6.4 הוצאות התכנית

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

6.5 היטל השבחה

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

6.6 איכות הסביבה

- א. מתקני התברואה יוקמו בהתאם לדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.
- ב. ברחוב המשולב יובטח מעבר חופשי של 4.5 מ' לרכב פינוי אשפה.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

- א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם לפי סעיף 188 ב' לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. רשום החלוקה יעשה ע"י בעלי הקרקע ובאישור הוועדה המקומית.

6.8 הוראות בדבר העשרת מי תהום

בתחום שטח המגרשים למגורים ובתחום השצ"פ, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומרים חדירים כגון חצץ, חלוקים וכד'.

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

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:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	דביר-יחיעם אדריכלים	12.04.2011
		מרגולין 4 ראשון לציון טל. 03-9655321 פקס. 03-9677559	מספר תאגיד:

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: