

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/8/45

רח' סטפן ייז 6 עיריית ראשון-לציון

מינהל ההנדסה
אגף תכנון בניין עיר

11-01-2012

נתקבל

מספר 79

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: ראש"צ
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובנייה ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון אישור אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בישיבה מס' 11002 תאריך: 11.01.2012</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת 2 יח"ד מ- 6 יח"ד ל-8 יח"ד, ותוספת קומה לבינוי מ-4 קומות על עמודים ל-5 קומות על עמודים לדירות דופלקס בקומות אחרונות. שינוי בהוראות התכנית בנושאים הבאים: קווי בניין, וקביעת שטחי הבנייה המותרים בתוספת הקלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סטפן וייז 16

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רצ/מק/1/8/45

מספר התוכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 08.12.11

מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן: 4,8,9, 62 א (ג),

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 182065
קואורדינטה Y 653120

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשלי"צ

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ישוב ראשלי"צ שכונה רחוב מספר בית סטפן וייז 16

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק מהגוש	478	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר
--------------	--------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית ל"ר
------------------	-----------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.07.1981	2729	כפיפות	• כפיפות	רצ/1/8
30.07.1970	1646	כפיפות	• כפיפות	רצ/1/1
10.8.1978	2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	• שינוי	רצ/1/1/ג'
9.03.2004	5280	כפיפות	• כפיפות	רצ/1/1/יג'

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דביר-יחיעם אדריכלים	10.4.2011	1		1:250	• מנחה	נספח בניי
	ועדה מקומית	דביר-יחיעם אדריכלים	10.4.2011		19		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דביר-יחיעם אדריכלים	10.4.2011	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 המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים להגדרה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-6131223	רח' דרור 36 רח' שיפונה 17 ראשלי"צ				0520712 003496387	גוטליב שרה גור רינה	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6131223	רח' דרור 36 רח' שפינוזה 17 ראשלי"צ				0520712 003496387	גוטליב שרה גור רינה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-6131223	רח' דרור 36 רח' שפינוזה 17 ראשלי"צ			0520712 003496387	גוטליב שרה גור רינה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dy_arc@netvision.net.il	03-9677559		03-9655321	רח' מרגולין 4 ראשלי"צ 75296		דביר- יחיעם אדריכלים	54636089	34762	יоси יחיעם	אדריכל
Mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רח' רוטשילד 102, ראשלי"צ				552	אביגודר 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**

הקמת בניין בן 5 קומות ו-8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת קומה מ-4+ע ל-5+ע.
 ב. תוספת 2 יח"ד מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד.
 ג. קביעת הוראות בניה.
 ד. שינוי קווי בניין: צידי מ-4 מ' ל-3.5 מ', אחורי מ-5 מ' ל-4.5 מ'.
 ה. קביעת קו בנין קידמי למרפסות: 2 מ' ואחורי למרפסות: 2.5 מ'.
 ו. קביעת זכויות הבנייה – שטח עיקרי - תוספת הקלה 6% לתכנון, 2.5% לקומה נוספת.
 ז. קביעת זכויות הבנייה – שטח שרות - תוספת הקלה 5% לתכנון.
 ח. הריסת מבנים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.502 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	מסי יח"ד	מגורים
(*)בתוספת הקלות 6% לתכנון ו-2.5% לקומה נוספת	706.64		+41.14 (*)	665.5	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		478	אזור מגורים ג'
		200	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	אחוזים	מ"ר
96.41	484	96.41	484
3.59	18	3.59	18
100	502	100	502

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
96.41	484	96.41	484
3.59	18	3.59	18
100	502	100	502

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	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.
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
א.	תואי ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים/מוצע

מצב קיים

מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	הכסית משטח (מגורש)	אחוזי בניה (כוללים %)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת			
5	4	6				80% = 387.2 מ"ר		137.5% = 665.5 מ"ר	484	478	מגורים ג'

מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	הכסית משטח (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת			
4.5	23	8	50%		1,118.04 מ"ר			411.4 מ"ר (**)	484	478	מגורים ג'
2.5-1								706.64 מ"ר (*)			
ל											
מ											
נ											
ס											
ז											
ח											

(א) לפי רצ/1/1/ג על תיקוניו, לכל יחיד תנתן תוספת של 5 מ"ר משטחי השרות המופיעים במצב המוצע, וזאת בהתאם לחלפת תקנה 197 הקובעת שטח ממ"ד נדוש וסעיף 151 (ג) לחוק.
 (*) 2.5% ק. נוספת + 6% תכנון + 137.5% = 146% = 706.64 מ"ר
 (**) 5% מעלית + 80% = 85% = 411.4 מ"ר

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

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר והכולל תכנית גינון בשטח שלא יפחת מ-15%.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו כי 3 דירות מתוך 8 הדירות שבבניין תיהנה בשטח כולל, עיקרי + שרות, אשר לא יגדל מ-80 מ"ר. (68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד).

6.2 חניה

- מס' החניות הנדרש יהיה 13 מ"ח, עפ"י טבלת מאון החניה בנספח הבינוי.
מערך החניות בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד.
סידור החניות הסופי יקבע בעת מתן היתר בניה, ובאישור מהנדס העיר.

6.3 כיבוי אש

- א. לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 12x6 מ' שלא תעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה, ויעודה לחניית רכב כבאות והכל ע"פ החוק.
הוצאת היתר בניה יותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שתהיה מקובלת על שרותי הכבאות ולא תתוכנן מתחת לקו חשמל קיים.
- ב. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס של 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

6.4 איכות הסביבה

- א. מערך איסוף האשפה בתחום הפרויקט - פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה בחדר אשפה המיועד לכך.
- ב. פירוק גג אסבסט יתבצע באמצעות קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, פינוי לוחות האסבסט יהיה לאתר מורשה.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 הריסת מבנים

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה, וסילוק הפסולת ע"ח בעל הקרקע.

6.7 הוצאות

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור (תא שטח 200) כהגדרתם לפי סעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: גוטליב שרה גור רינה	חתימה: <u>אילנה שרה</u> ינה שרה	תאריך: <u>א.א.א</u> 4.1.12	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		

שם: אדריכל - יוסי יחיעם	חתימה: <u>דביר-יחיעם אדריכלים</u>	תאריך: <u>26-12-2011</u>	עורך התוכנית
תאגיד: דביר-יחיעם אדריכלים	רחי צבי פרנק גראשטיץ 75660 טל: 03-9655321 / פקס: 03-9655322	מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם במועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: גוטליב שרה גור רינה	חתימה: <u>אילנה שרה</u> ינה שרה	תאריך: <u>א.א.א</u> 4.1.12	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: גוטליב שרה גור רינה	חתימה: <u>אילנה שרה</u> ינה שרה	תאריך: <u>א.א.א</u> 4.1.12	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: גוטליב שרה גור רינה	חתימה: <u>אילנה שרה</u> ינה שרה	תאריך: <u>א.א.א</u> 4.1.12	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יוסי יחיעם מספר זהות 054636089, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/8/45 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 34762.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
אביגדור מזור מודד תכנית הרקע וחישובי השטחים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דביר יחיעם אדריכלים

רח' צבי פזנס 2 ראשליץ 75660
טל: 03-9655322 : 03-9655322

חתימת המצהיר

8.12.11

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.


מספר התוכנית : רצ/מק/1/8/45

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7.10.03 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>8.1.12</u> תאריך	 חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אקי/גנו מנין</u> שם המודד
------------------------	--	--------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עדכנה ביום: 6.11.10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>8.1.12</u> תאריך	 חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אקי/גנו מנין</u> שם המודד
------------------------	--	--------------------------	---------------------------------