

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0548347

רצ/מק 25/3/22/1 רח' הרב פנחס זכריה, חלקה 98-כפר אריה

מרכז

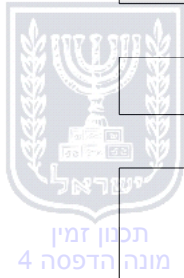
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי חלק מתכנית רצ/מק/1/25/3/22 המאושרת אשר הגדירה זכות מעבר (זיקת הנאה) בין המגרשים. התכנית מציעה שינוי מזיקת הנאה לדרך שברח' פנחס זכריה לצורך גישה ותשתיות למגרשים עפ"י סעיף 62א' (א) (2) לחוק התכנון והבניה ושינוי בגודל שטח מגרש מינימלי ובקווי הבניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רצ/מק 25/3/22/1 רח' הרב פנחס זכריה, חלקה 98-כפר אריה

מספר התכנית 413-0548347

1.2 שטח התכנית

1.916 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	183613
קואורדינאטה Y	650389

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-רח' הרב זכריה פמחס
מדרום- מגורים
ממזרח ומערב-מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	הרב זכריה פנחס	14	
ראשון לציון	הרב זכריה פנחס	12	
ראשון לציון	הרב זכריה פנחס	16	

שכונה כפר אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5416	מוסדר	חלק	98	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 22 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 22 / 3 ממשיכות לחול.	4443	4868	12/09/1996
רצ / מק / 1 / 22 / 3 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 22 / 3 / 12 ממשיכות לחול.	5977	4954	14/07/2009
רצ / 1 / 1 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ / 1 / 1 / 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 5. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
רצ / 1 / 1 / 1 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 6. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995	28/06/2012
רצ / 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 2030. הוראות תכנית רצ / 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בלנקה נסים ביסטריצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בלנקה נסים ביסטריצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/11/2017	בלנקה נסים ביסטריצקי	07/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/06/2017	בלנקה נסים ביסטריצקי	07/11/2017		לא

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק חיימוב			לוד	(1)		03-9424800	03-9424800	isaac@lighting.co.il
	פרטי			א.נ.רשתות מקרקעין בע"מ	לוד	(1)		03-9424800	03-9424800	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנרת 10.

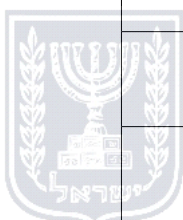
1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר				א.נ.רשתות מקרקעין בע"מ	לוד	(1)		03-9424800	03-9424800	

(1) כתובת: כנרת 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	(1)		08-6727338		bluna@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גדסי יגאל	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeq nt.net

(1) כתובת: רח' שוהם 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

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**

- (1) קביעת הוראות לעניין הארכת דרך לצורך גישה למגרש סמוך.
- (2) קביעת גודל מגרש מינימלי
- (3) קביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) קביעת הוראות לעניין הארכת דרך עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
- (2) קביעת גודל מגרש מינימלי מ-300 מ"ר ל-250 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
- (3) קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	7
מגורים א'	6 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,916	100
סה"כ	1,916	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	268.91	14.01
מגורים א'	1,650.06	85.99



מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	1,918.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד . הוצאת היתרי בניה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתכלול את העמדת הבנינים להיתר, גובה הכניסות וניקוז המגרשים.
ב	קווי בנין תותר בניה לדגם חד משפחתי, דו משפחתי או קוטג טורי בקו בניה 0 מ' או 6 מ' בין הבניינים. במקרים בהם אין פתיחת חלונות, תותר בניה במרווח מינימלי של 4 מ' בין הבניינים במגרש.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך לצרכי ציבור
4.2.2	הוראות
א	תשתיות בתחום הדרך המוצעת יותר מעבר תשתיות תת/על קרקעיות בתחום ואל המגרשים. לא תותר חניית כלי רכב ו/או חסימה מסוג כלשהוא בתחום הדרך המוצעת



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				רוחב מזערי חזית של תא שטח (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	287	142.5	55	(1)		35	1	9.5	2	1	4	(2)		(3)	10
מגורים א'	2	260	142.5	55	(1)		35	1	9.5	2	1	(2)	(2)	4	2	10
מגורים א'	3	277	142.5	55	(1)		35	1	9.5	2	1	(2)	3	4	2	10
מגורים א'	4	287	142.5	55	(1)		35	1	9.5	2	1	(2)	4		(3)	10
מגורים א'	5	260	142.5	55	(1)		35	1	9.5	2	1	(2)	(2)	4	2	10
מגורים א'	6	277	142.5	55	(1)		35	1	9.5	2	1	3	(2)	4	2	10
דרך מוצעת	7	268														

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) + עליית גג/חדר על הגג עפ"י תכניות מאושרות.

(ב) קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(ג) גודל מגרש מזערי : 250 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י שטח קונטור קומת קרקע-לפי רצ/1/1/ג.

(2) קו בנין 0 עם שכן.

(3) 5 מ' -לרח' פנחס זכריה ו 2 מ' -לכיוון הדרך המבוקשת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך והבטחת רישומה במפ"י.

6.2 דרכים וחניות

- (1) לכל יחידת דיור יהיו 2 חניות בתחום המגרש עפ"י נספח הבינוי
- (2) לא תתאפשר הקמת מחסום וחנייה בכניסה לדרך הציבורית

6.3 איכות הסביבה

- (1) כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראשל"צ, כתנאי להיתר בניה.
- (2) אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה, עירית ראשל"צ.

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

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

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה