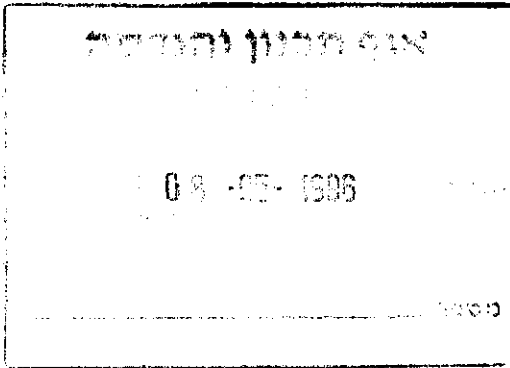


תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/22/3

הנקראת: כפר אריה

שינוי לתכנית מס' רצ/1/22 ולתכנית מס' רצ/1/1



1. מקום התכנית:

מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון

גוש: 4246

חלקות רשומות: 15-17, 22, 23, 25-31
חלקי חלקות רשומות: 10, 11, 18, 19, 21, 80-82
מגרשים מס' 1-57

2. שטח התכנית:

193.5 דונם.

3. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

5. עורכי התכנית:

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים, הגפ
טל' 04-8510810, פקס: 04-8510918.

6. מסמכי התכנית:

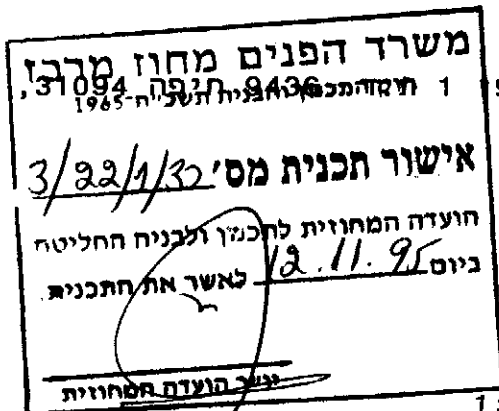
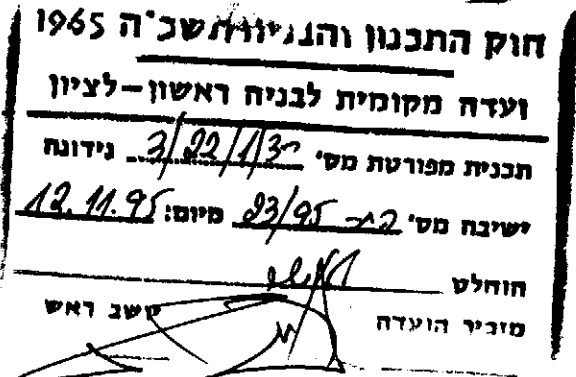
6.1 תקנון המכיל 6 עמודים.

6.2 תשריט בק.מ. 1:1250

6.3 נספח 2: בינוי (מנחה) בק.מ. 1:250

6.4 נספח 3: חלוקה (מנחה) בק.מ. 1:250 לאזור מגורים א' מיוחד.
(מצורף לתקנון)

6.5 נספח 4: תכנית מדידה בק.מ. 1:1250



7. מטרת התכנית:

7.1 שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים א', לאזור מגורים א' מיוחד, למסחרי, לשטח צבורי פתוח, לשטח לבניני ציבור, לדרכים ולדרכים משולבות.

7.2 קביעת מערכת דרכים ושבילים.

7.3 קביעת חלוקה.

7.4 קביעת זכויות וקוי בנין.

7.5 קביעת שטחים לצרכי ציבור.

8. גבולות התכנית:

כמסומן בתכנית בקו כחול.

9. הוראות וזכויות בניה:

בהתאם לטבלה שלהלן.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה בהתאם ללוח האזורים:

הערות	מרווחי בניה מינימליים במ'			זכויות בניה במ"ר/ליח"ד או % בניה				אורך חזית מזערי במ'	מס' קומות	מס' יח"ד מירבי	תכסית מירבית ליחידה מ"ר	שטח מגרש מזערי מ"ר	הציון בתשריט	האזור
	צדדי	קידמי	אחורי	סה"כ שטח	שטח שרות מתחת לפני הקרקע	שטח שרות עיקרי מעל פני הקרקע	שטח עיקרי מעל פני הקרקע							
סעי' 9.1	ראה פרט בהמשך	ראה או ת.מ.	ראה ת.מ.	3	290	50**	50*	190	18	2	1	150מ"ר	400	מגורים א'
								כולל חדר בעליית הגג בשטח של 14 מ"ר		2	2	150מ"ר	750	
										3	3	150מ"ר	1125	כתום
סעי' 9.1	ראה לפי התשריט	ראה ת.מ.	ראה ת.מ.	3	290	50**	50*	190	18	2	4	125	1200	מגורים א' מיוחד
								כולל חדר בעליית הגג בשטח של 14 מ"ר		2	4	125	1200	כתום תחום באדום
										1		40%	500	שטח מסחרי אפור בהיר
										3		40%	500	שטח לבנין ציבורי
								85%		3		40%	500	חום תחום בחום כהה

- * שטחי השרות כוללים: חדרי מדרגות, ממ"ד, חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר. במידה ולא יבנה מרתף תותר בניית שטח שרות נוסף מעל פני הקרקע בשטח של 20 מ"ר ליחיד למערכות טכניות ואחסנה.
- השימושים במרתף יהיו: למקלט, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה וחניה, בכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

פרוט הערות נספחות לטבלה:

9.1 הכנת תכנית חלוקה

- מתן היתרי בניה בשטח זה מותנה בהגשת תשריט חלוקה לועדה המקומית, בהתאם לתכנית זו כפוף להוראות הבאות:
- א. הנגישות למגרשים פנימיים ארעיים, תהיה רק מהדרך הפנימית שרוחבה 6 מ', 3 מ' מכל חלקה מקורית בתנאי הסכמה הדדית למעבר בין בעלי החלקות.
 - ב. שביל גישה שאינו משותף לשתי חלקות מקוריות, יהיה ברוחב מינימלי של 3.0 מ'. במקרה זה, יותר קו בנין צדדי לחלקה ממנה נלקח שביל הכניסה במידה של 0.00 (מהשביל).
 - ג. לבנין שבחלקה ממנה נלקח שביל הכניסה אל חלקה אתורית, תותר פתיחת חלונות אל שביל זה, גם במקרה של קו בנין 0.00.
 - ד. במקרה בו לא ניתן לבצע חלוקת מגרש בגלל צורתו, תותר בנית 2 מבנים ע"ג המגרש, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, במרחק מינימלי של 5 מ' בין הבניינים.
 - ה. קו הבנין במגרשים הפנימיים בהם הבניינים אינם סמוכים לכבישים, יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
 - ו. קו תת החלוקה המוצעת בחלקות המסומנות בתשריט מצביעים על מגמת תכנון, ניתן יהיה לשנותו באישור הועדה המקומית.
 - ז. בעת הגשת תכנית חלוקה יוגדרו בתכניות זכויות המעבר לחלקות הפנימיות אשר אינן גובלות בדרך ציבורית.
 - ח. במגרש 54, על פי התב"ע מגרש 207, ניתן לבנות בית דו-משפחתי.
- 9.2 בשטח ציבורי פתוח, מותר יהיה לאשר בנית מקלטים, מבנים לתחנות טרנספורמציה, תשתיות שונות.
 - 9.3 בגבול בית העלמין תהיה חובת נטיעה וגינון להסתרת בית העלמין ברצועה ברוחב, אשר לא תקטן מ-5 מ', בתחום הצמוד לבית העלמין.
 - 9.4 קו הבנין בין גבול בית העלמין ועד לבנין הקרוב לא יפחת מ-55 מ'.
 - 9.5 בחלקות בהן יש בניה קימת, תתאפשר חלוקה למגרשים שאורך החזית קטן מ-18 מ', באישור הועדה המקומית.

- 9.6 בתחום מגרש 223 המיועד לבנייני ציבור, יוקצה שטח חליפי להקמת בית הכנסת המצוי על תואי דרך והמיועד להריסה.
- 9.7 תנאי להוצאת היתר במגרש יהיה תחילה הריסתו של המבנה המסומן להריסה עפ"י תכנית זו.
- 9.8 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת מפת חלוקה לצרכי רישום ואישורה של החלקה המקורית. מפת החלוקה תכלול בינוי סופי לאישור הועדה המקומית.
- 9.9 זכויות מעבר בחלקה פנימית, אשר בעת חלוקה אין לה חזית לדרך, תירשם בעת ביצוע החלוקה, זכות מעבר לרכב והולכי רגל דרך החלקה הצמודה הגובלת בדרך עפ"י תכנית החלוקה.
- 9.10 בחלקות בהן בוצעה חלוקה - ניתן לבנות ע"ג החלקות החדשות הריקות ללא תלות במצב הבניה ביתרת השטח של החלקה המקורית, גם אם הבניה הקיימת אינה תואמת את מסגרת קוי הבנין של תכנית זו.
- 9.11 תנאי למתן היתר בניה למגרש בו קיים מבנה - יהיה הריסת המבנה, במידה ואינו עומד בתנאי התכנית - הכל עפ"י שיקול הועדה המקומית.
10. הנחיות בינוי:
- 10.1 חובה לבנות עם גגות רעפים, הגגות יחופו ברעפי חרס בשיפועים אשר לא יפחתו מ- 21%.
- 10.2 גמר כל המבנים יהיה בחומרים בהירים, בעלי גוון יציב.
- 10.3 הגדר תהיה משולבת מאלמנטים בנויים בגמר בהיר בשלוב של גדר עץ באישור אדריכל העיר.
11. רישום שטחים ציבוריים:
- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון כחוק, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. לא ינתן היתר בניה לפני שיועברו לרשות העירייה השטחים הציבוריים, תבוצע הריסה של המבנים על השטחים המיועדים להפקעה.
12. מקלטים:
- 12.1 כל בנין חדש יחויב בהתקנת מקלט, או אמצעי מיגון אחר, עפ"י המוגדר בתקנות הג"א אשר בתוקף.
- 12.2 בנין המוצע להרחבה, יהיה פטור מהקמת מקלט, ובתנאי שיחולו עליו ההגבלות הבאות:
שטח הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 110 מ"ר.
13. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- 13.1 ברשת מתח נמוך: 2 מ'.

13.2 בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ'.

13.3 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ'.

13.4 במרווחים בין עמודים מעל 300 מ', יש לקבל מחברת חשמל את מרווחי הבטיחות.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבה או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

14. חניה:

בהתאם לתקן חניה ארצי ק.ת. 4513. לכל יח"ד בתחום התכנית ינתנו 2 חניות בתחום המגרש.
אחת מהחניות תהיה מקורה בשטח של 18 מ"ר בקווי בנין: חזית 0 או 2.0 מ' עפ"י דרישת הועדה המקומית וצדדי 0 כאשר שפוע הגג לתוך המגרש.

15. עבודות פיתוח בתחום התכנית:

תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית, הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובתנאים שתקבע, כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

16. נגישות:

16.1 לא תהיה נגישות ישירה משד' נים למגרשים הגובלים.
16.2 בשביל בין מגרשים 150-153 למגרשים 154-157 - יהיה זכות מעבר לרכב.
16.3 בשביל בין מגרשים 202-206 למגרשים 207, 234, 235 - יהיה זכות מעבר לרכב.

17. פתרון אקוסטי:

לאורך שד' נים בתחום הדרך המשולבת ברוחב 4 מ', יבוצע פתרון אקוסטי, תכנון מפורט יעשה לאחר קבלת תוקף לתכנית ולפני מתן התרי בניה, ויהיה בהתאם לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

18. תחנות טרנספורמציה:

ניתן יהיה לבנותן: בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים למבני ציבור ובתחום הדרכים המשולבות, הכל באישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

20. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

נספח בינוי מנחה לאזור סגורים א' מיוחד נו' 3 דרך משולבת לתכנית מס' רצ/ו/22 3
 גבול מגרש לאחר הפקעה

הנקראת:

כפר אריה

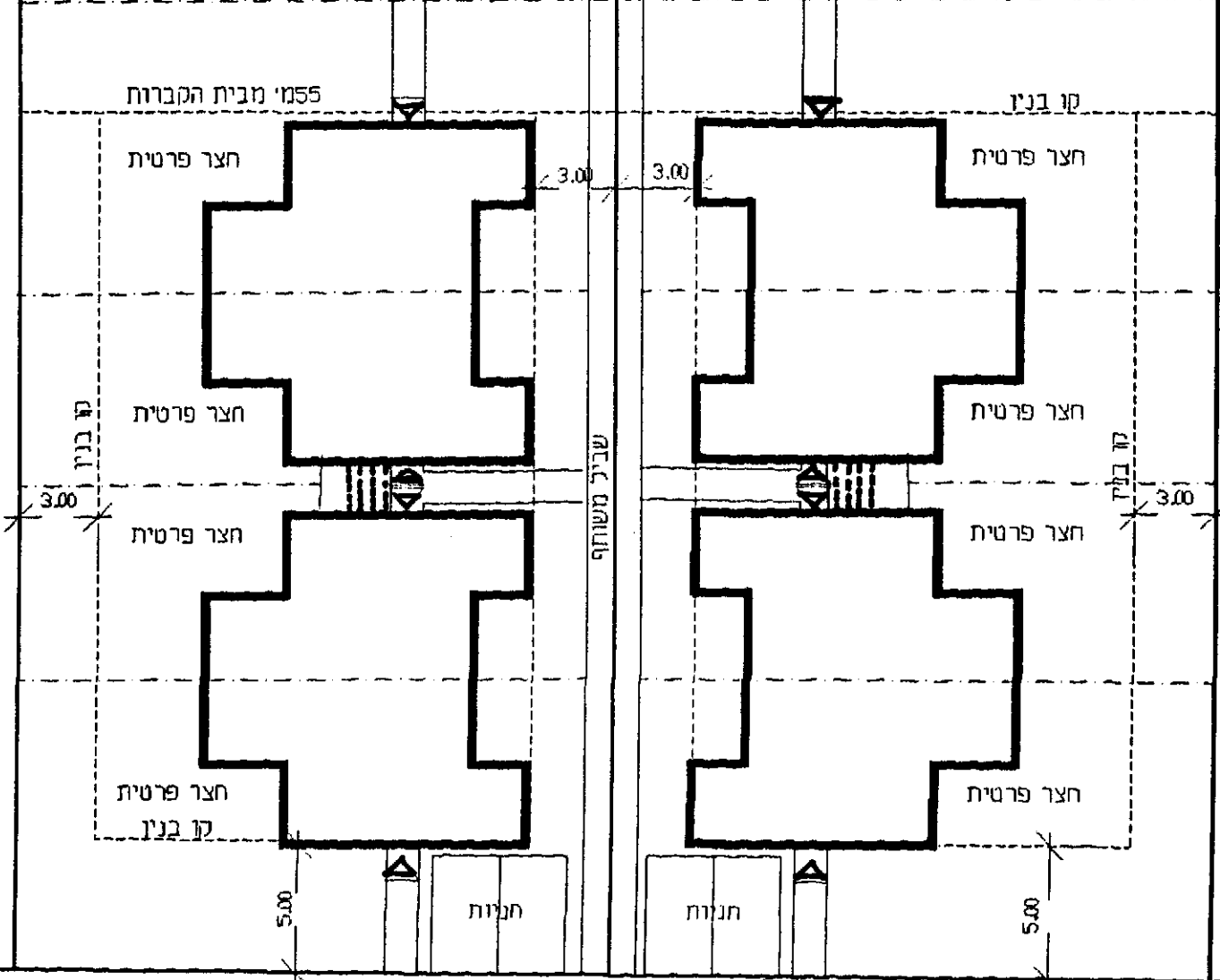
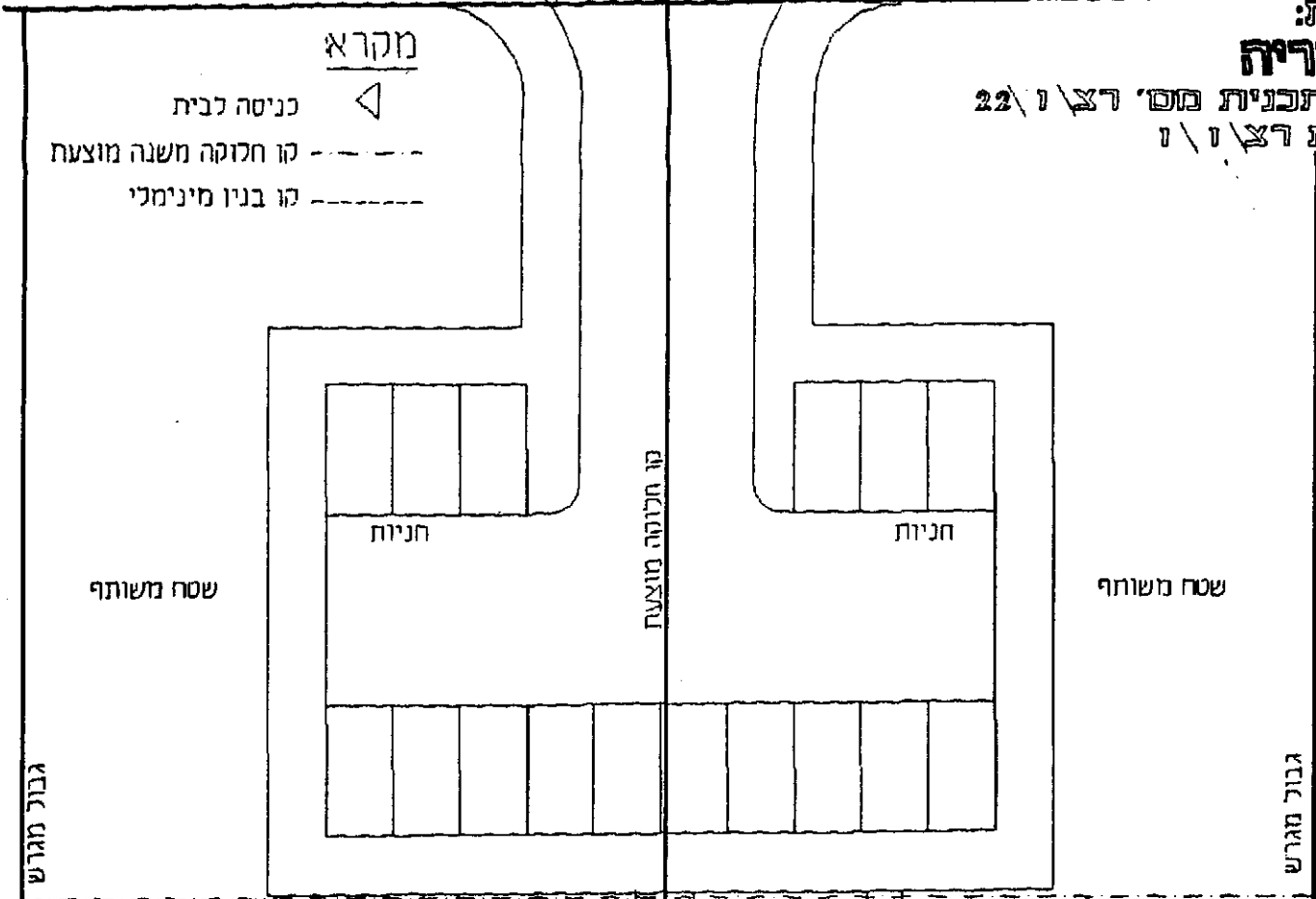
שינוי לתכנית מס' רצ/ו/22 ו
 ולתכנית רצ/ו/ו

מקרא

כניסה לבית

קו חלוקה משנה מוצעת

קו בנין מינימלי



55מ' מבית הקברות

קו בנין

שביל משותף

קו בנין

חנייה

חנייה

גבול מגרש