

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר
06.11.2013
נתקבל
מספר

הוראות התוכנית

רצ/מק/1/22/3/9

רח' רבי עקיבא 12, כפר אריה, ראשון לציון

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מספר תכנית: 9/3/22/1/13/מק תאריך: 8/5/13 חתום: (י"ר חוּעֵדָה) תאריך: 13/11/13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי חלוקת מגרשים כך שיהיה אפשר לבנות 11 יחיד ללא שינוי בשטח הבניה המותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' רבי עקיבא 12, כפר אריה, ראשון לציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/22/3/9

מספר התוכנית

3,983 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14/8/13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) 4,5,8,7

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 ראשון לציון

קואורדינטה X 183,625
קואורדינטה Y 650,525

1.5.2 תיאור מקום שכונת כפר אריה בראשון לציון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה כפר אריה רחוב רבי עקיבא מספר בית 12

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5416	מוסדר	חלק מהגוש	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/32	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.	4443	12/9/96
רצ/1/1			1646	30/7/70

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	13/7/10	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	13/7/10	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	13/7/10	1	לא רלבנטי	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
לי"ר	מזל אליעזר	53390597				רבי עקיבא 12 ראשלי"צ		052-8371359			

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
חוכרים	לי"ר	מ.ר. 11650			רוטשילד 34 ראשלי"צ	03-9665191				
בעלים					דרך מנחם בגין 125 תל אביב					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	15863004	74403	לי"ר	לי"ר	פופל 16/31 ראשלי"צ	9581897-03	052-3777078	9581897-03	Milly.be@bezeqint.net
מודד	מוסמך מודד	---	594			יצחק שדה 34 תל אביב	5374395-03	052-6344759		Adror2000@bezeqint.net

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

1. שינוי בהוראות נספח הבינוי של תכנית רצ/3/22/1 שבתוקף, ללא שינוי בשטח הבניה המותר בתכנית ע"פ סעיף 62א (5) לחוק.
2. קביעת שטח מינימלי למגרש ע"פ סעיף 62א (7) בחוק.
3. קביעת קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א)(4) בחוק.
4. תוספת יחידת דיור ע"פ סעיף 62א (8) בחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת צפיפות.
- ב. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ג. קביעת שטח מגרש מינימלי לפי סעיף 62א (7) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3,983 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+	8	מס' יח"ד	מגורים א'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
				10 - 1	מגורים א'
				11	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
95%	3783	מגורים א'		95%	3783	מגורים א'
5%	200	דרך מאושרת		5%	200	דרך מאושרת
100%	3983	סה"כ		100%	3983	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
לפי רצ/1/22/3		א.
הוראות		4.1.2
העברת אחוזי בניה בין הקומות עד 5%	הוראות בינוי	א.
ע"פ תשריט.	קווי בנין	ב.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
לפי רצ/1/22/3		א.
הוראות		4.2.2
		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר	סה"כ שטחי בניה
			מ"ר	מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			מ"ר			
																			מ"ר		
מגורים א'	1	220	133 מ"ר			1			9.50 מ'	2 + עליית גג לפי רצ/1/1/5	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	11	2880 מ"ר	810 מ"ר	550 מ"ר	1520 מ"ר	3983	11
	2	220	71 מ"ר			1															
	3	723	162 מ"ר			3															
	4	419	80 מ"ר			1															
	5	460	190 מ"ר			1															
	6	409	160 מ"ר			1															
	7	409	160 מ"ר			1															
	8*	117				לי"ד															
	9	403	160 מ"ר			1															
	10	403	164 מ"ר			1															
דרך מאושרת	11	200																			
סה"כ		3983			11																

* הערה: זכות המעבר מתחלק שווה בין תאי שטח 6 ו-7 לצורך חישוב זכויות.

מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר	סה"כ שטחי בניה	
			מ"ר	מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			מ"ר				
																			מ"ר			מ"ר
מגורים א'	1	3783	190 מ"ר			8		150 מ"ר	9.50 מ"ר	2+חדר גג בעליות	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	8	2320 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	1520 מ"ר	3983	8
דרך מאושרת	2	200																				
סה"כ		3983				8																

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. פיתוח תשתיות

כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

6.5. הריסה

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש והבטחת רישום פרצלציה לחלקה תוך מסירת השטחים המיועדים לצרכי ציבור לידי העירייה.

6.6. תנאי להיתר בניה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת המבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'). מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה בת-קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28.10.13	חתימה: אורנה מילר	שם: מזל אליעזר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 4/11/13	חתימה: מילי בן עזרא אדר-ליות רשיון 74403	שם: "מילי" אדריכלות ובינוי ערים-מילי בן עזרא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 28.10.13	חתימה: יואב דוד	שם: שלום נגר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: 11650 רשיון לעיון	ע"י עו"ד יואב דוד	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: 03-6562244 פקס: 03-62233	טל: 03-62233	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	