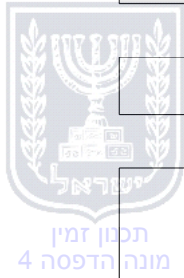


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0548347

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



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0548347 מספר התכנית

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

183613 קואורדינאטה X

650389 קואורדינאטה Y

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

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

כפר אריה

שכונה

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

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



1.7 מסמכי התכנית

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

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	

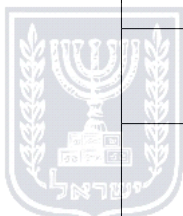
(1) כתובת: כנרת 10.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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**

- קביעת הוראות לעניין הארכת דרך לצורך גישה למגרש סמוך.
- קביעת גודל מגרש מינימלי
- קביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**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		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,918.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



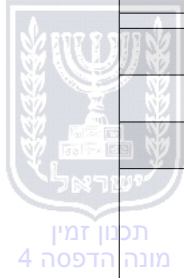
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה בלבד . הוצאת היתרי בניה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתכלול את העמדת הבניינים להיתר, גובה הכניסות וניקוז המגרשים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>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.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך לצרכי ציבור
4.2.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>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</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

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 הבנין 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/יג.

(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