

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1005719

רצ/מק/1/22/30/3/רח' רבי עקיבא 38 - 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

שינוי לתכנית הבינוי המאושרת ל- 10 מגרשים, סה"כ 10 יח"ד, שינוי בקווי הבניין, בגודל שטח מגרש מינימלי ובתכנית הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רצ/מק/1/30/3/22/1 רח' רבי עקיבא -38 כפר אריה		

מספר התכנית	413-1005719	1.2
-------------	-------------	-----

שטח התכנית	3.986 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

183712 קואורדינאטה X

650443 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- רח רבי עקיבא
ממזרח ומערב- מגורים
מדרום- רח' הרב זכריה פנחס

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
	38	רבי עקיבא	ראשון לציון

שכונה כפר אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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	פרק	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/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/1/1/5	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/1/1/6	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/מק/1/25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/25 על תיקוניה. הוראות תכנית רצ/מק/1/25 על כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4571	5723		24/09/1997
רצ/1/1/30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/30. הוראות תכנית רצ/1/1/30 תחולנה על תכנית זו.	5038	706		10/12/2001
רצ/מק/1/37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/37. הוראות תכנית רצ/מק/1/37 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153		19/01/2005
רצ/מק/1/1/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/21. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/21 תחולנה על תכנית זו.	5584	147		27/09/2006
רצ/1/1/26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/26. הוראות תכנית רצ/1/1/26	6061	1850		08/02/2010



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1 /26 /1 תחולנה על תכנית זו.				
413-0270371	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0270371. הוראות תכנית 413-0270371 תחולנה על תכנית זו.	7167	1965		16/12/2015
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

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
כן		18: 00 15/03/2023	בלנקה נסים ביסטריצקי	23/12/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 44 22/02/2023	בלנקה נסים ביסטריצקי	09/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 31 15/03/2023	בלנקה נסים ביסטריצקי	09/08/2021	1	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	אסתר חגיבי			ראשון לציון	רבי עקיבא	38	052-2577352		
	פרטי	אריה חגיבי			ראשון לציון	רבי עקיבא	38	054-5958851		
	פרטי	צביה חגיבי			ראשון לציון	רבי עקיבא	38	03-9457268		

1.8.2 יזם

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		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב (1)		08-6727338		bluna@zahav.net.il
	מודד	גדסי יגאל	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net

(1) כתובת: רח' שוהם 5 באר יעקב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תכנית לאיחוד וחלוקה ל- 10 מגרשים בהסכמה, תוספת זכויות ושינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

(2) תוספת יחידות דיור

(3) הגדלת השטח ב- 175 מ"ר.

(4) קביעת גודל מגרש מינימלי - 262 מ"ר.

(5) קביעת קווי בנין בין המגרשים.

(6) קביעת זיקת הנאה לכניסה למגרשים הפנימיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

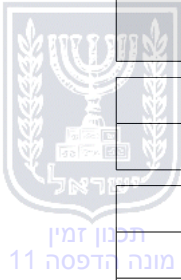
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100, 10 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	100, 10 - 7, 5 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	7, 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.02	200	דרך קיימת
94.98	3,786	מגורים א
100	3,986	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,993.05	מגורים א'
100	3,993.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד למעט קווי הבניין ודרכי הגישה למגרשים הפנימיים. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בנין ופיתוח שתכלול את העמדת הבניינים להיתר, גובה הכניסות וניקוז המגרשים. במגרשים אלו לא יתאפשר פיצול יחיד נוסף לרבות לפי תיקון 117 לחוק.
ב	קווי בנין תותר בניה לדגם חד משפחתי, דו משפחתי או קוטג' טורי בקו בנין אפס או 6 מ' בין המבנים במקרים בהם אין פתיחת חלונות, תותר בנייה במרווח מינימלי של 4 מ' בין המבנים במגרש. קווי הבניין לבניה קיימת יהיו עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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				גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	3	(2)	4	1	2	9.5	1	55	(1)		55	169.5	572	1	מגורים א'		
4	3	(3)	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	169.5	286	2	מגורים א'		
4	3	5	(3)	1	2	9.5	1	55	(1)		55	169.5	285	3	מגורים א'		
(2)	3	3	(4)	1	2	9.5	1	55	(1)		55	169.5	353	4	מגורים א'		
5	3	3	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	169.5	397	5	מגורים א'		
5	(3)	3	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	166	286	6	מגורים א'		
3	3	(3)	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	166	262	7	מגורים א'		
(2)	3	4	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	183.5	595	8	מגורים א'		
(2)	3	(4)	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	166	353	9	מגורים א'		
5	3	3	3	1	2	9.5	1	55	(1)		55	166	397	10	מגורים א'		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(א) 2 קומות+ עליית גג/ חדר יציאה לגג, עפ"י רצ/1/1/ו' על תיקוניה.

(ב) רוחב חזית מזערי של תא שטח: 9.00 מ', במבנים קיימים- עפ"י הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקונטור קומת הקרקע עפ"י רצ/1/1/ג.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) קו בנין אפס עם שכן.

(4) קו בנין אפס עם שכן- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- (1) הכנת תצ"ר והבטחת רישומו.
 (2) זיקת הנאה המסומנת בתשריט התכנית תהווה זיקת הנאה הדדית עליה תינתן זכות מעבר לרכב למגרשים הגובלים. לא תותר כל בניה באזור המסומן כזיקת הנאה. תואי זיקת ההנאה הסופי יאושר בבקשה להיתר בניה.
 (3) תנאי להיתר בניה יהיה רישום תקנה 27 עבור זיקת הנאה משותפת.

6.2 חניה

לכל יחידת דיור יהיו 2 חניות בתחום המגרש עפ"י נספח הבינוי

6.3 איכות הסביבה

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

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".

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה



טבלת הקצאה

מס' תיק

מס' יוצא				מס' נכס				מס' המקרקעין								
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה (במ"ל)	מס' המגרש המוקצה ארע/סופי	מס' המגורה	ייעוד החלקה המוקצה	א' החלקים בבעלות בוכיזות (באחוזי 0)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זרות מס' או מס' תאגיד	שם החומר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה המוקצה בחלוקה החדשה (במ"ל)	שטח החלקה הרשום (במ"ל)	חלקה	מס' מוש	מס' סידורי
		מגורים א'	572	1		מגורים א'			56209638	אסתר חג'בי	רמ"י	3,786	3,786	30	5416	1
			286	2					5346567	אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			285	3						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			353	4						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			397	5					41526005	אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			286	6						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			262	7						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			595	8						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			353	9						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
			397	10						אריה חג'בי	אריה חג'בי					
		דורך קיימת	200	100		דורך קיימת				רמ"י	רמ"י	200	200			2
			3,986									3,986	3,986			סך הכל

