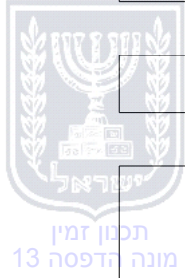


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0216010

רנ/מק/58/א - תוספת זכויות בניה ויח"ד רחוב העפרוני.



מחוז
מרחב תכנון מקומי
ראש העין
מרכז
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

א. התכנית המוצעת מגדילה את מספר יחידות הדיור, זכויות הבניה, מספר הקומות ומשנה את קווי הבנין בתחומה, בהתאם לסמכויות שנתנו לוועדה המקומית ע"י חוק התכנון והבניה - תיקון 101. התכנית בין היתר, תאפשר הסדרת חריגות בניה ובניה ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רנ/מק/58/א - תוספת זכויות בניה ויח"ד רחוב העפרוני.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0216010

1.2 שטח התכנית 2.029 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 ראש העין

קואורדינאטה X 196725

קואורדינאטה Y 667775

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עירוני 12 גבעת הסלעים ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
2	12	עירוני	ראש העין

שכונה גבעת הסלעים ראש העין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5019	מוסדר	חלק	108, 120-121	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ 1/ 1380	329

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1989		3613	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 1/1380 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 1 /1380



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				רחבעם בשארי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחבעם בשארי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/10/2014	רחבעם בשארי	01/06/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	01/12/2014	רחבעם בשארי	01/06/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	פרטי	זהרה בושרי	-		ראש העין	(1)	12	03-9389695	03-9021754	
	פרטי	דליה כהן			ראש העין	(2)	8	03-9388706	03-9388706	
	פרטי	אפרים קלר			ראש העין	(3)	10	03-9388039	03-9388039	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רחוב עירוני 12/2 גבעת הסלעים ראש העין.
 (2) כתובת: עירוני 8 ראש העין.
 (3) כתובת: עירוני 10 ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהרה בושרי	-		ראש העין	(1)	12	03-9389695	03-9021754	

- (1) כתובת: רחוב עירוני 12/2 גבעת הסלעים ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	זהרה בושרי			ראש העין	(1)	12	03-9389695	03-9021754	
חוכר	דליה כהן			ראש העין	(2)	8	03-9388706	03-9388706	
חוכר	אפרים קלר			ראש העין	(3)	10	03-9383039	03-9383039	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

- (1) כתובת: רחוב עירוני 12/2 גבעת הסלעים ראש העין.
 (2) כתובת: עירוני 8 ראש העין.
 (3) כתובת: עירוני 10 ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	רחבעם בשארי	117464		ראש העין	(1)	5	03-9021754	03-9021754	micahl-bash@012.net.il
מודד	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370966	03-9370966	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רחוב סלעית 5 גבעת הסלעים ראש העין.

(2) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת בטבלה 5 .	לעניין קביעת זכויות הבניה לבניין (שטחים ומס' הקומות המותרות), תחשב הכניסה הקובעת כמפלס פני הקרקע במגרש ולא מפלס הרחוב.

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

הגדלת מספר יחידות דיור וזכויות בניה והתאמת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין קדמי נקודתי לחלקה 108 מ 5.00 מ' ל 4.50 מ'. לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קו בניין קדמי נקודתי לחלקה 120 מ 5.00 ל 4.50 מ'. לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי קו בניין קדמי נקודתי לחלקה 121 מ 5.00 מ' ל 4.50 מ'. לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי קו בניין צידי מ 4.00 מ ל 3.60 מ' ו 3.00 מ'. לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי קו בניין צידי מ 4.00 מ ל 3.60 מ' ו 3.00 מ'. לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ו. שינוי גובהם של הבניינים מ-7.20 מ' ל-9.41 מ', לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ז. שינוי הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) ס"ק (5) לחוק התכנון והבניה.
- ח. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-12 ל-18 לפי סעיף 62א (א) ס"ק (8) לחוק התכנון והבניה.
- ט. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בסך 375 מ"ר לפי סעיף 62א (א) ס"ק (16)(1) לחוק התכנון והבניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.029

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18		+6	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בתכנית מספר אפ/1380/1 = 95.00 מ"ר x 12 יחידות = 1.140 מ"ר	1,546		+406	1,140	מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטחי שרות לפי החלטת המליאה 99002 מיום 8.4.199						
45.00 מ"ר ליחידה x 12 יחידות = 540 מ"ר						
תוספת 406 מ"ר לפי תקנה 101						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	121, 120, 108

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,029	100
סה"כ	2,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,029.99	100
סה"כ	2,029.99	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ע"פי תכנית אפ/1380/1
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>בנוסף להוראות תכנית אפ/1380/1 יחולו הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גגות התוספות יקורו ברעפים בגוון בהתאם לקיים במתחם. בנוסף תשמר גיאומטריית הגגות ושיפועיהם ותשמר תצורת הגמלונים הבולטים מעל מישור רעפים ע"פי הקיים. לא תותר תוספת גג שטוח. 2. באם תוספת הגגות בכל בנין , יגיעו עד גבול יחידה הצמודה (הקיר המשותף) יהיו המשכיים ורציפים . במידה ותיבנה תוספת ליחידה אחת במבנה, בתצורה זאת (של הצמדות לקיר משותף עתידי), קצה הגג הגובל ביחידה הסמוכה שעדיין לא נבנתה יבנה בגמלון בנוי מתחת למישור גג הרעפים . תוספת מאוחרת יותר ליחידת דיור תחויב בבניית גג המשכי ורצוף לפי התוספת שקדמה לה. 3. קירות התוספת יחופו בטיח בגוון ובסוג לפי הקיים . יותרו שינויים בגוון ובגמר במידה ויבוקש חיפוי מלאכלכל הבנין, לקיים ולתוספת, בתיאום עם מהנדס העיר. 4. בבניין עם תוספת, ישמר מראה אחיד ובעל כללים עיצוביים אחידים לכל המבנה, לרבות התאמת גווני האלמיניום והתריסים, בין הקיים למוצע. 5. לא תותר הנחת צנרת גלויה על מעטפת הבניין המזגנים יוצבו מאחורי מסתורים, דודי המים יוצבו בתוך חלל גג הרעפים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.41	6	(3)	(2) 180	(1) 513	663	מגורים	מגורים ב'
(5) 4.5	8	(6) 1.4	(5) 3.6	(4) 3	9.41	6	(3)	(2) 180	(7) 506	630	מגורים	מגורים ב'
(5) 4.5	8	(6) 1.4	(5) 2	(8) 3	9.41	6	(3)	(2) 180	(9) 527	736	מגורים	מגורים ב'

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:

הערה: תוספת שטחי השרות ליחידות הקיימות, לפי החלטת המליאה 99002 מיום 8.4.199 מוצו בתכנית זו, לא תינתן האפשרות לתוספת שטחים נוספים לפי החלטה האמורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $4 \times 95 = 380 + 133$ תוספת

(2) $45 \times 4 = 180$ הדירות הקיימות.

(3) מצב קיים.

(4)

הכניסה הקובעת - ראה בהגדרות התכנית..

(5) ראה תשריט.

(6) תותר בניה בקו 0 בכפוף להסכמת שכנים במגרשים הגובלים

ראה תשריט.

(7) $4 \times 95 = 380 + 126$ תוספת

(8) הכניסה הקובעת - ראה בהגדרות התכנית..

(9) $4 \times 95 = 380 + 147$ תוספת

(10) תותר בניה בקו 0 בכפוף להסכמת שכנים במגרשים הגובלים ראה תשריט.



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום חזות המבנה לרבות בנושאי עיצוב, חומרי גמר וגווים עם מהנדס העיר.
 ב. תנאי למתן היתר בניה - הריסה של המבנים. שאינם נושאים בהיתר בניה ואינם כלולים בבקשה זו להיתר.
 ג. במידה וקיימים עצים בשח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

6.3 ניהול מי נגר

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חילחול מי נגר עילי לתת הקרקע.
 ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
 ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	5 שנים	מיידי

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זהרה בושרי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: דליה כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: אפרים קלר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: זהרה בושרי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זהרה בושרי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דליה כהן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אפרים קלר	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: רחבעם בשארי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

