

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1032549

העירוני 14-תוספת זכויות בניה ושינוי קוי בנין

מרכז

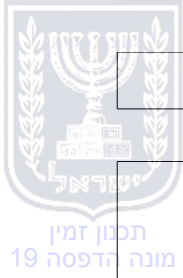
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת להלן חלה ברחוב: עפרוני 14, גוש: 5019, חלקה: 183

שטח התכנית: 639 מ"ר.

מצב קיים עפ"י תכנית אפ/1380/1:

סה"כ 4 יח"ד (שתי דירות גן בקומת קרקע ושתי דירות בקומה א')

שטח עיקרי 95 מ"ר ליח"ד X4 יח"ד = סה"כ 380 מ"ר.

מצב מוצע:

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בהיקף של 20% משטח המגרש לדירת גן מס' 1 בלבד, לפי סעיף 62א(16)א(1), סה"כ תוספת 31.95 מ"ר.
- קביעת קווי הבניין בתחום התכנית ושינוי קווי בניין צידי ימני מ-4 מ' ל-3 מ' ואחורי מ-8 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 62א(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
העפרוני 14-תוספת זכויות בניה ושינוי קוי בנין	ומספר התכנית	

מספר התכנית 418-1032549

0.639 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4)

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

196773

קואורדינאטה Y

667782

1.5.2 תיאור מקום

רחוב העפרוני 14, דירה 1, ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	עפרוני	14	1

שכונה

גבעת הסלעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5019	מוסדר	חלק	186	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
אפ/ 1380 / 1	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 1380/1 ממשיכות לחול.	3613			16/01/1989
אפ/ 2000	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית אפ/2000 ממשיכות לחול.	3760	2493		22/04/1990
ממ/ 830	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית ממ/830 ממשיכות לחול.	2521			08/03/1979



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				רעות יהל זילברמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רעות יהל זילברמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100		12/07/2022	רעות יהל זילברמן	09: 08 08/12/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/07/2022	רעות יהל זילברמן	09: 06 08/12/2022	תשריט מצב מאושר	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	כפיר לוי (1)			ראש העין	עפרוני	14			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עפרוני 14 ראש העין.

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
ה.אדריכלות	עורך ראשי	רעות יהל זילברמן	53224	רעות יהל	ראש העין	(1)	36			ry.arc26@gmail.com
מודד מוסך	מודד	אייסר בדיר	1182		כפר קאסם	כפר קאסם				aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: רח' אליהו הנביא 36.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בהיקף של 20% משטח המגרש לדירת גן מס' 1 בלבד, לפי סעיף 62א(16)א(1), (סה"כ תוספת 31.95 מ"ר).
- קביעת קווי הבניין בתחום התכנית ושינוי קווי בניין צידי ימני מ-4 מ' ל-3 מ' ואחורי מ-8 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 62א(4)א(4).



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ב'	1	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ב'	639	100
סה"כ	639	100

מצב מוצע

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
מגורים ב'	638.65	100
סה"כ	638.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזרח	צפון	מערב	דרום
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים	1	מגורים	639	411.95 (1)	(2)				4	(3)		מזרח	צפון	מערב	דרום
													קדמי	אחורי		5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עבור יח"ד מס' 1 (דירת גן) בלבד מתוך 4 בהיקף של 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(16)א(1), סה"כ תוספת 31.95 מ"ר + 95 מ"ר ליח"ד בקומה אחת, מתכנית אפ/1380/1. סה"כ זכויות בניה כולל לכל דירות הבניין 411.95 מ"ר. סה"כ שטח קיים ושטח תוספת מבוקשת - 126.95 מ"ר עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע.
- (2) תותר הוספה של עד 45 מ"ר ליח"ד קיימת, בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 מתאריך 08/04/1999: בבניה צמודת קרקע: 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים, עפ"י החלטת מהנדס העיר. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי השרות, בהתאם למגבלות התכנית מבחינת קווי בנין.
- (3) גובה בנין מירבי עפ"י תכנית אפ/1380/1 - 6.2 מ' עם גג שטוח- 7.2 עם גג רעפים.

6. הוראות נוספות**6.1****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, חלוקי נחל 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.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- א. תיאום חזות המבנה לרבות בנושא עיצוב, חומרי גמר וגוונים מול מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה - הריסה של המבנים שאינם נושאים בהיתר הבניה ואינם כלולים בבקשה זו, כגון מחסן חצר פלסטיק, בצפון מזרח המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	5 שנים	מיידיה

7.2**מימוש התכנית**