

התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965	משרד הפנים מחוז מרכז
הוראות התכנית	30.08.2008 ג ד ת ק ב ל תיק מס'
תכנית מס' רנ/מק/124	
שינוי בקווי בניה	

המרכז

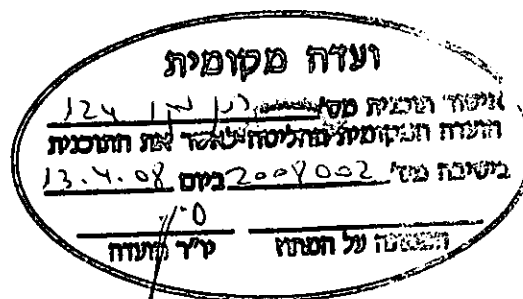
מחוז

ראש העין

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בנין והוספת יח"ד, עקב מצב קיים בשטח.

מחוז: מרכז**תכנית מס' רנ/מק/124****1. זיהוי וסיווג התכנית**

הוספת זכויות בניה

1.1 שם התכנית

0.933 מ"ר

1.2 שטח התכנית

ראשונה 23-10-2007

1.3 מהדורות

הגשה

תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית**

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד**וחלוקה**

ועדה מקומית

מוסד התכנון**המוסמך להפקיד****את התכנית****אופי התכנית**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין**

קואורדינטה מערב 147725
 מזרח Y –
 קואורדינטה דרום 144330
 צפון X –

1.5.2 תאור מקום רח' רמב"ם 13, ראש העין**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין בתכנית**

התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב ראש העין
 שכונה ותיקה
 רחוב רמב"ם
 מספר בית 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק מהגוש	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
4253	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפא 2000	שינוי	תוכנית זאת משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית זו וכל יתר ההוראות החלות בתכנית אפא 2000 ממשיכות לחול	3760	22-04-90
רטמק 2000	שינוי	תוכנית זאת משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית זו וכל יתר ההוראות החלות בתכנית רטמק 2000 ממשיכות לחול	י.פ. 5077	23-05-02

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
1. תקנון.	מחייב	ללא קני"מ	15		23-10-07	אד' אינה משה	וועדה מקומית	
2. תשריט	מחייב	1:250		1	23-10-07	אד' אינה משה	וועדה מקומית	
3. נספחים נלווים והצטרפות	מחייב	ללא קני"מ	3		23-10-07	אד' אינה משה	וועדה מקומית	

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			052-4567180	רמב"ם 13, ראש העין	לי"ר		041451469 041505094	עדוק שלום עדוק יונה	לי"ר	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			052-4567180	רמב"ם 13, ראש העין	לי"ר		041451469 041505094	עדוק שלום עדוק יונה	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			052-4567180	רמב"ם 13, ראש העין	לי"ר		041451469 041505094	עדוק שלום עדוק יונה	מ.מ.י.	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
		0502888481	03-9030356	חשמונאים 8 ראש העין	לא רלוונטי	36869	307555045	משה אינה	אדריכלית	•
		0544646890	03-9071446	כפר קאסם	לא רלוונטי	809		מזרע עיסא	מודד	•

19/05/2008

עמוד 8 מתוך 15

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

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
וועדה	וועדה מקומית לתכנון ובניה

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**

- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, במקום 4 מ' מבוקש 2.14 מ', 2.55 מ', 3.33 מ', 3.60 מ' עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.
- הגדלת מס' יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. בנוקם 3 יחיד מבוקש 4 יחיד עפ"י סעיף 62א(8) לחוק.
- כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151 (עד 6 % בשטח הבניה והעברת אחוזים מקומה לקומה) לפי סעיף 62א.9.

קביעת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* קביעת זכויות הבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.933	שטח התכנית – זונם
סה"כ 4 יחיד	1	3	מגורים – מספר יחיד
	6%	66%	מגורים-שטח בניה עיקרי
		30 מ"ר ליחיד	מגורים-חדרי יציאה לגג

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		מגורים
ל"ר	ל"ר	1001

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים 4.1

שימושים 4.1.1

א. מגורים

הוראות

- א. כל תוספת בניה תהיה בקוי הבנין ובזכויות הבניה המותרים עפ"י תכנית אפ/2000.
- ב. העברת זכויות מקומה לקומה.
- ג. עד 6% הקלה בשטח בניה.
- ד. הגדלת יח"ד.
- ה. הקטנת קווי בנין.
- 4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה (מצב קיים)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			שירות	עיקרי				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו עליון	צידו תחתון	אחורי
מגורים	1001	0.933	50.00 מ"ר מ"ר מרתף לכל יחיד	545.72 מ"ר	66%	3		1	5.00	3.60	3.60	3.00
			שטח שירות						*		*	
			15.00 מ"ר חניה מקורה 3 X	90.00 מ"ר סה"כ בעליות גג								
			9.00 מ"ר ממיד לכל יחיד									

טבלת זכויות והוראות בניה (מצב מוצע)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			שירות	עיקרי				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו עליון	צידו תחתון	אחורי
מגורים	1001	0.933	150.00 מ"ר מרתף בסה"כ	615.78 מ"ר	66%	4		1	5.00	3.60	2.14, 2.55	3.00
			135.00 מ"ר סה"כ שטחי שירות						*		*	
			45.00 מ"ר חניה מקורה בסה"כ	90.00 מ"ר סה"כ בעליות גג								
			9.00 מ"ר ממיד לכל יחיד									

19/05/2008

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

א. יותר קו בנין צדי תחתון 2.55, 2.14 מ'

6.2 חנייה-

עפ"י תקן התשס"ג 1983

6.3 תשריט

מחייב

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם על יד יזם התוכנית וואו בעלי הזכויות בקרקע.
במקרה בו תתבע הוועדה המקומית לתשלום עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תחול חובת הפיצוי וואו השיפוי על יזם התוכנית וואו בעלי הזכויות בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית: לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
שר הפנים	ל"ר	ל"ר

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			041451469 041505094	צדוק שלום צדוק יונה	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			041451469 041505094	צדוק שלום צדוק יונה	בעלי עניין בקרקע
			307555045	אד' משה אינה	עורך התכנית

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית: כ"א/ק"א/124
2. מגיש התוכנית: מ.ש.ה. / א"ר
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: נסח א"ב
4. נספח טבלת זכויות מאושרות: יש ☒ אין ☐
5. טבלת איזון / לוח הקצאות: יש ☒ אין ☐
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 כן ☒ לא ☐
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: כן, פרט לא ☒ כן ☐
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: כן, פרט לא ☒ כן ☐
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה: כן ☒ לא ☐
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
 - א. שמירת מקומות קדושים כן ☒ לא ☐
 - ב. בתי קברות כן ☒ לא ☐
 - ג. שמירה על בניינים או אתרים כן ☒ לא ☐
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית כן ☒ לא ☐
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק כן ☒ לא ☐
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים כן ☒ לא ☐

שימו לב: דרישות נוספות של מוסד התכנון - יש לקבל טופס מעודכן לגבי דרישות

נוספות בטרם הגשת התכנית.

14. תצהירים**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה אילן ארן (שם), מס' תעודת זהות 302555045
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' רפ"א ששמה מחשבים
(להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום רפ"א
מספר רשיון 36869.

3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____
ב. _____
ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף
4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות
התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

משח אינח
הנדסאית אדריכלות
מ.ר. 36869
טל' 050-2888481

חתימת המצהיר