

שוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפני
מחוז מרכז

17.12.2008

כתובת

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רנ/מק/116

עראסי יוסף ושמחה - רחוב יורם חתוכה (הגאולה) 35 ראש העין

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי - ראש העין

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית אישור תוכנית מס' כק/מק/116 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008000 ביום 21.1.08 9/12/08	

דברי הסבר לתוכנית

1. אישור קוי בנין קיימים
2. הגדלת מספר יחידות דיור בבית מספר 1 - רחוב יורם חתוכה (הגאולה) 35 ראש העין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותרנ/מק/116
עראסי יוסף ושמחה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

רנ/מק/116

מספר התוכנית

3125

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• הגשה

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 31.7.08

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד

וחלוקה

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

סעיף 62א(א)/(4) – קביעת קווי בנין
סעיף 62א(א)/(8) – הגדלת מספר יחידות דיור
סעיף 62א/א9 – כל ענין שניתן לבקשו כחקלה
לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151.
הקלה בשטח בניה, 6% משטח המגרש
והקלה בקוי בנין עד 10%

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בחלק מתחום התוכנית.
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
30/11/2008

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

קואורדינטה X	566,300
קואורדינטה Y	195,275

1.5.2 תיאור מקום רחוב יורם חתוכה (הגאולה) 35 ראש העין**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

מחקר את המיותר :
• כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראש העין

שכונה
רחוב
מספר בית

שבזי
יורם חתוכה (הגאולה)
35

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	• מוסדר	• חלק	71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4271	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/2000 רנ/מק/2000	71/3, 71/2, 71/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
--------------------	---------	-----------	--------------------	-------

אפ/2000 רנ/מק/2000	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית	הוראות התוכנית	ל.ד
-----------------------	---------	-----------------------------------	-------------------	-----

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר	ל.ר	ל.ר	31.7.08	יוסי אזולאי	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	1	1	31.7.08	יוסי אזולאי	ועדה מקומית	
נספח בינוי	רקע	ל.ר	ל.ר		31.7.08	יוסי אזולאי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ראש מקצוע	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
ל.ג.		עראסי יוסף ושפחה	030659593		ראש דעין		יורם חתוכה 35 (הגאולר) ראש דעין	03-9389766	054-8022804

יום בפועל									
1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ראש מקצוע	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
		עראסי יוסף ושפחה	030659593		ראש דעין		יורם חתוכה 35 (הגאולר) ראש דעין	03-9389766	054-8022804

בעלי עניין בקרקע									
1.8.3	בעלים / חוכר	מיקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ראש מקצוע	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
		מינרל מקדקעני ישראל.	ל.ג. עראסי יוסף ושפחה	ל.ג. עראסי יוסף ושפחה	030659593		יורם חתוכה 35 (הגאולר) ראש דעין	03-9389766	054-8022804

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ראש מקצוע	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
				32655		יורשע בן נון 78 ראש דעין.		050-4317200	
				832		9321 ת.ד. תקרה פתח תקרה		052-2959820	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוב, ומהעמוד הבא היא לאורד. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת קוי בנין (לפי מצב קיים במגרש 71/2) והגדלת מספר יחידות דיור לבית מספר 1

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1460	1460	1460	1460	מ"ר	מגורים
תוספת יחידת דיור לבית מספר 1	7	7	7	6	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א/1	71/1	
מגורים א/1	71/1	
דרך קיימת	71/3	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א/1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א/1 – יחידות דיור לפי אפ/2000 ורנ/מק/2000
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	מגורים א/1 לפי אפ/2000 ורנ/מק/2000
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

6. הוראות נוספות

6.1 "היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות, במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות"

6.2

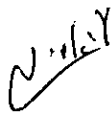
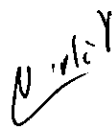
6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.7.08		ראש העין	030659593 030452031	יוסף עראסי ושמחה	מגיש התוכנית
				יוסף עראסי ושמחה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עראסי יוסף עראסי שמחה עראסי מיכאל עראסי שמואל	בעלי עניין בקרע
2/8/08		יוסי אזולאי שרותי אדריכלות ועיצוב פנים 03-9022124, 050-4317200 פקס 077-6270044 2/11/08	022856207	יוסי אזולאי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית		
		מחוז		
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)		
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)		
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)		
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון וחבנית, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) חתש"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יו"ס' /סל' /א' / (שם), מספר זהות 022856207

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רנ/מק/116 ששמה שם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסאי אקרילי מספר רשיון 32655.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית 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.

יוסי אזולאי
 שירותי אדריכלות ועיצוב פנים
 03-9022124, 050-4317200
 077-6270044 תפק

חתימת המצהיר

2/12/08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3.04.2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

leey
חתימה

832
מספר רשיון

ש"ס 11 / דאונ' 3
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4.04.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

leey
חתימה

832
מספר רשיון

ש"ס 11 / דאונ' 3
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.