

4017764

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

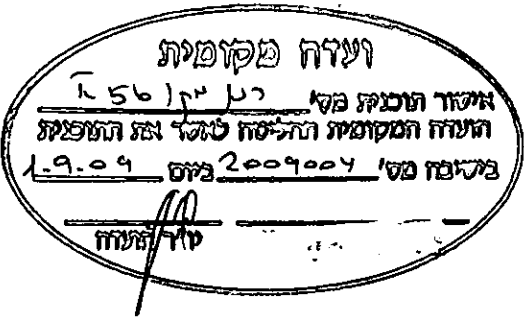
תוכנית מסי' רנ/מק/56 א

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין.

סוג תוכנית תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
ועדה מקומית	ועדה מקומית
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זאת באה לשנות קווי בנין לצורך הסדרת מצב קיים .

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

שינוי קווי בנין.

1.2 שטח התוכנית

מספר התוכנית

רנ/מק/56 א

1.3 מהדורות

שלב

658 דונם

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 24.09.2009

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי• ועדה מקומית.
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכניתלפי סעיף⁽¹⁾ בחוק• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראש העין.קואורדינאטה X 675/195
קואורדינאטה Y 775/667**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראש העין

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישובשכונה
רחוב
מספר בית
ראש העין
הותיקה.
יהושע בן נון
27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/2000 ממ/830	• שינוי • שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/2000 ו- ממ/830 ממשיכות לחול.	3760 2521	22.4.90 8.3.79

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	12	17	20.08.2008	ארנבורג יבנגי	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	20.08.2008	ארנבורג יבנגי	ועדה מקומית	
בינוי	• מנחה	1:200	ל"ר	1	20.08.2008	ארנבורג יבנגי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש: 4274; חלקה: 27			052- 3341180		רח' יהושע בן נון ראש העין, 27				050267012 43312453		בן שלום חנייה בן שלום רבקה	

1.8.2 יזם בפועל

1.8.2											
זים במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-3341180		רח' יהושע בן נון 27, ראש העין				050267012 43312453	בן שלום חנייה בן שלום רבקה		

1.8.3 ובעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	• בעלים
	03- 7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת"א		ימניהל מקרקע ישראל					
			052- 3341180	רח' יהושע בן נון 27, ראש העין	050267012 43312453	בן שלום חנייה בן שלום רבקה					• חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	• עורך ראשי
Arenburg.evgeny@gmail.com	03- 9024111		03- 9388116	רח' שילה 20, ראש העין			102054	313841403	ארנבורג יבגני		
			03- 9310021	פ"ת ד. 9312, 49193					ליפמן לאוניד	מורד מורשה	• מורד

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

- שינוי קווי בנין לפי סעיף 4/א/א/62

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בנין צדדי, קידמי צפוני וקידמי דרומי לצורך בנייה עתידית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	658
-------------------------	-----

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארגן	
מגורים	מ"ר	644.80				

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'2		

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
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	כללי - שינוי קו בנין צדדי מ-4.00 מ' ל-2.80 מ' לפי סעיף 4/א'62. - שינוי קו בנין קידמי דרומי מ-5.00 מ' ל-2.60 מ' לפי סעיף 4/א'62. שינוי קו בנין קידמי צפוני מ-5.00 ל-2.00 מ' לפי סעיף 4/א'62.
ב.	בינוי מנחה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים.

קווי בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קדמי	מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קדמי	מתחת	מעל	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מגרש/מזגרי/מרבני (מ"ר)
4.00 מ'	0.00 מ'	5.00 מ'	5.00 מ'	1	3	10.00 מ'		2	30%	60%	644.80 מ"ר	מרתף: 100.00	-----	ליחידה לפי התקנון. סה"כ 90.00 מ"ר (45.00 מ"ר ליחידה).	454.80 מ"ר סה"כ	658

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.

קווי בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קדמי	מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קדמי	מתחת	מעל	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מגרש/מזגרי/מרבני (מ"ר)
2.80 מ'	0.00 מ'	2.00 מ'	2.60 מ'	1	3	10.00 מ'		2	30%	60%	644.80 מ"ר	מרתף: 100.00	-----	ליחידה לפי התקנון. סה"כ 90.00 מ"ר (45.00 מ"ר ליחידה).	454.80 מ"ר סה"כ	658

24/09/2009

עמוד 10 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1 - היטל השבחה.**

ישולם כחוק ע"י יזם התוכנית ו/או בעל הזכויות בקרקע.
 - במקרה בו תתבע הועדה הקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התוכנית ו/או בעלי הזכויות בקרקע.

6.2 - חניה.

עפ"י תקן תשמ"ג 1983.

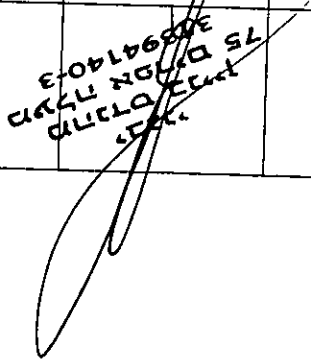
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצועה של התכנית – תוך 3 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			050267012 43312453	בן שלום חנניה בן שלום רבקה	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
			050267012 43312453	בן שלום חנניה בן שלום רבקה	
			313941403	ארנבורג יבגני	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____ נספח _____ בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	V	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	V	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		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?	V	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: _____	V	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים תתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

24/09/2009

עמוד 14 מתוך 17

תצאה ימים

תצהיר עורך התוכנית

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 256 ב/ג ששמה שילד מו' א' /

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הפנסיה ציבורית (להלן – "התוכנית").
מספר רשיון 70204.

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

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

.X

ב.

2

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.

סניגור
מהגדר בניין
מעלה אפרים 75
31394140-3

חתימת המצהיר

24/09/2009

29.9.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ד"ר יעקב יעקב (שם), מספר זהות 23941403,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 56/א/12 ששמה שילוב מו"ק/1.
(להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום כימיה ואורגניקה ויש בידי תעודה מטעם רשם האוניברסיטאות טאצ'ר
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 102054
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי 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.

מבגני
מחלקת בניין
מעלה אפרים 75
3139/140-3

חתימת המצהיר

29.9.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 7.01.2003 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן קאונ'ג
מודד מוסמך
מ.ר. 832
חתימה

832
מספר רשיון

ד"ר א. דאונ'ג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 30.04.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן קאונ'ג
מודד מוסמך
חתימה
832

832
מספר רשיון

ד"ר א. דאונ'ג
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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.