

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משדך הפנים  
מחוז מרכז  
14.02.2010  
נתקבל  
תיק מס':

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' רנ/מק/132
ת.ב.ע נקודתית, רח' דם המכבים 2 ראש העין .

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: ראש העין  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מבקשת להסדיר קוי בנין,  
לצורך הכשרת בניה קיימת ושילובה עם בית המגורים הקיים.  
הבניה קיימת בפינת המגרש וקוי הבנין:  
1. קו בנין 0 צדדי במקום 3 מ'  
2. קו בנין 0 קדמי במקום 5 מ' לרחוב הפרחים,  
יש לציין שחזית בית המגורים פונה לרחוב דם המכבים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת נקודתית רנ/מק/132.  
שינוי לתכנית מתאר אפ/2003/1 ו אפ/2003/3

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

**שם התוכנית**

רנ/מק/132

**מספר התוכנית**

501 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• הגשה

**שלב**

**1.3 מהדורות**

1

**מספר מהדורה בשלב**

1/02/09

**תאריך עדכון המהדורה**

תכנית מפורטת

**סוג התוכנית**

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

• ועדה מקומית

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**

סעיף 62א'(א') (4) – קביעת קווי בנין

**לפי סעיף בחוק**

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**היתרים או הרשאות**

• ללא איחוד וחלוקה.

**סוג איחוד וחלוקה**

• לא

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין
- 196800 קואורדינטה X  
667335 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב דם המכבים 2 גבעת טל, ראש העין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראש העין
- שכונה גבעת טל  
רחוב דם המכבים  
מספר בית 2

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5487	• מוסדר	• חלק מהגוש	179	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
5487	5487

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/1/2003 ו אפ/3/2003	277

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/6/90	3775	תכנית זו משנה את המפורט	• שינוי	א.פ. 1 / 2003
30/4/95	4302	בתכנית מתאר אפ/1/2003 ו אפ/3/2003		א.פ. 3 / 2003

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה לתכנון ובניה	י. בלס מהנדס בנין	1.2.09	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה לתכנון ובניה		1.2.09		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה לתכנון ובניה	י. בלס מהנדס בנין	2.8.09	1		1:100 1:250	• מחייב	תכנית בינוי

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

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	batyosef@actcom.net.il	09-7489064	054-2043046	09-7421062	ויצמן 24, כפר סבא			06731	048731939	יוסף בלס	מתנדס בנין

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7705373	7705373	דס המכבים 2 גבעת טל ראש העין				023967169	אייל רדה	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המיותר: • בעלים • חוכר • שוכר * • דייר
		054-7705373	054-7705373	דס המכבים 2 גבעת טל ראש העין	מ.מ.י			023967169	מ.מ.י אייל רדה	

### 1.8.4 עורך התכנית 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
batyosef@actcom.net.il	09-7489064	054-2043046	09-7421062	ויצמן 24, כפר סבא			06731	048731939	יוסף בלס	מתנדס בנין	• עורך ראשי
		052-2959820	03-9310021	ת.ד. 9312 פ"ת 49193					לייפמן ליאוניד	מודד	• מודד

**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 קו בנין 0 לרחוב הפרחים וקו בנין 0 צדדי, עפ"י סעיף 62 א א (4).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת קווי בנין הינם לצורך הכשרת בניה קיימת שתשולב עם בית המגורים הקיים במסגרת זכויות הבניה המותרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.501
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	ללא	ללא	ללא שינוי	250 עיקרי	מ"ר	מגורים
	ללא	ללא	ללא שינוי	25 חצר משק		
	ללא	ללא	ללא שינוי	12 מ.מ.ד ברוטו		
	ללא	ללא	ללא שינוי	25 חניה מקורה		
	ללא	ללא	ללא שינוי	50 מרתף		
			ללא שינוי	1	מסי יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	179	

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:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

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

**א.5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים – ע"פ ת.ב.ע. א/2003פ/1 א/2003פ/3**

קדמי מערבי	קדמי צדדי-דרומי	קדמי צפוני	קדמי מזרחי	קדמי מזרחי-דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לתחנת	מעל לתחנת	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי שרות	עיקרי שרות				
5.00	3.00	4.00	4.00	4.00	1	2	8.50			1		312.00	50.00	25.00	250	501	179	מגורים <sup>א</sup>	

**ב.5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – ע"פ ת.ב.ע. א/2003פ/1 א/2003פ/3**

קדמי מערבי	קדמי צדדי-דרומי	קדמי צפוני	קדמי מזרחי	קדמי מזרחי-דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לתחנת	מעל לתחנת	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי שרות	עיקרי שרות				
5.00	3.00	4.00	4.00	4.00	1	2	8.50			1		312.00	50.00	25.00	250	501	179	מגורים <sup>א</sup>	
0	0	0	0	0															

הערה: כל זכויות הבניה של תכנית אפ/2003/1, אפ/2003/3, רנ/2003/3, אפ/2003/4 חלות על תכנית זו, מלבד השינויים המבוקשים.

**6. הוראות נוספות**

6.1. היטל השבחה ישולם ע"י יזם התוכנית ו/או בעלי הזכויות. במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה 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- קיים**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	בניה קיימת	

**7.2 מימוש התוכנית מיידי**

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			023967169	אייל רדה	מגיש התוכנית
				אייל רדה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י		מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
			048731939	יוסף בלס מהנדס בנין	עורך התכנית