

אשר נבדק / 11/2/11

13

1

תכנית מס' רנ/ 48

מבא"ת 2006

17-11/10-17

מש"ד הפנים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוראות התוכנית

6. 12. 2011

תוכנית מס' רנ/ 48

נתקבל  
תיק מס'

שם תוכנית: רח' קתרוס 29 - ראש העין נבדק וניתן להפקיד

לאשר  
12/4/11

החלטת הועדה המחוזית משנה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראש העין

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

מחוז

מס' תכנון

תאריך

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין

תכנית מתאר מפורטת מס' רנ/ 48

בשיתוף מס' 2006-1009 מיום 2-7-09

ועדת המעורבות בפני הועדה המחוזית

מחוז מרכז

הנדסה חינוך והמקומית

עיריית ראש העין

11/2/11

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' רנ/ 48

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק

מתאריך 15.6.11

יג"ר הועדה המחוזית

10/11/2011

עמוד 1 מתוך 17

## דברי הסבר לתוכנית

בקשה להגדלת אחוזי הבניה בשטחים העיקרים ובשטחי השירות לצורך הכשרת בניה קיימת.

להלן תמצית הנתונים הכלליים בתכנית זו המסבירים את נימוקינו לבקשה:  
שטח מחצית המגרש הינו: 278.50 מ"ר.

סה"כ שטח בניה כולל קיים: 124.00 מ"ר המהווים 44.5% משטח המגרש (כד"כ מקובל 60%).

הבניה המבוקשת החורגת מקונטור המבנה הקיים הינה בחלק הדרומי בלבד כלומר המרחק הקיים מהמבנה ועד גבול מגרש הינו 8.60 מ' ולאחר התוספת המרחק המוצע הינו 5.90 מ', כאשר קו בנין אחורי(דרומי) מותר 5.00 מ'.

סיכום נימוקינו לבקשה זו הם:

- המבנה הקיים בשטח של 124.00 מ"ר לשתי קומות הינו קטן ביחס למגרש של 278.50 מ"ר.
- המבנה אינו חורג מתחומי קווי הבנין הקיימים.
- עיקר תוספת השטח הם בקומה א' ובעליית הגג וכל זאת מבלי לשנות את גובה רכס המבנה.
- שמירה על צורה וצללית הבית הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

/

מחוז מרכז

## תוכנית מס' רנ/ 48

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רח' קתרוס 29 – ראש העין		1.1 שם התוכנית
557 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה	
09.11.11	תאריך עדכון	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראש העין
	קואורדינטה X	197675
	קואורדינטה Y	666475
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	יישוב	ראש העין
	שכונה	
	רחוב	קתרוס
	מספר בית	29

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5486	• מוסדר	• חלק מהגוש	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	5496

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102	אפ/ במ/ 2009 / 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/במ/2009/1	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית אפ/במ/2009/1	3931	17.01.1991

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית.	שאל קטוב ש.ג. תכנון אדריכלי והנדסי.	המסמך		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית.	אהרוני מיכל שאל קטוב ש.ג. תכנון אדריכלי והנדסי.		1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית.	אהרוני מיכל שאל קטוב ש.ג. תכנון אדריכלי והנדסי.		1		1:100	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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	זוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			03-6336630	ראש העין -29 קתדרת 29	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	לוננבאום עפר		מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			03-6336630	ראש העין -29 קתדרת 29	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	לוננבאום עפר		יזם במועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
						מנדל מקרקעי ישראל			• בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Shaul@barak.net.il	03-9342136		03-9345878	סטרומה 5 פתח- תקווה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	5817	055462741	שאול קטוב ש.ג.תכנון אדריכלי והנדסי		• עורך ראשי
		050-6488485		ריינס 57 פתח תקווה		121394	039028030	אהרוני מליכל		
	03-9310021	050-2897406		ת.ד 9312 פיית 49193				לייפמן ליאונד		• 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
ל.ר.	

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**

- הגדלת זכויות בניה בשטחים העיקרים ובשטחי שירות ביחידת הדיור המזרחית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת זכויות בניה שהם:

- תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע בשטח של: 26.45 מ"ר.
- תוספת שטח עיקרי בקומה א' בשטח של: 18.23 מ"ר.
- תוספת שטח עליית גג בשטח של: 12.00 מ"ר.
- תוספת שטח שירות (מחסן) בקומת קרקע בשטח של: 14.00 מ"ר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.557	שטח התוכנית – דונם
		* 2	--	2	מגורים – מספר יח"ד
		204.00	+61	143.00	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר ליח"ד

\* התוספת המוצעת הינה ליח"ד אחת המהווה חלק מבית דו-משפחתי.



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

יעוד מגורים א'	תאי שטח	תאי שטח כפופים
	100	

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	יעוד .... מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית המאושרת אפ/במ/2009/1
ב.	
ג.	



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם להוראות התכניות התקפות.</li> <li>• תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המחסן הקיים בפועל בחזית המבנה.</li> <li>• מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</li> <li>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</li> <li>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</li> </ul>	

<b>6.2 ניקוז</b>	
התוכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א'1 על כן יועברו מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.	

<b>6.3 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	

**7. ביצוע התוכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

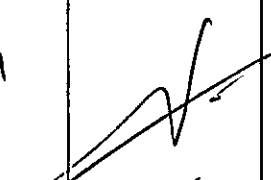

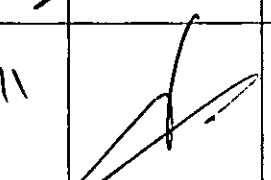
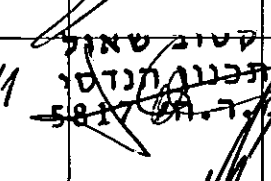
מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>	
--------------------------	--

מיידי

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.11.11			057077398	עופר רוזנבאום	מגיש התוכנית
27.11.11			057077398	עופר רוזנבאום	יזם בפועל
27.11.11			057077398	עופר רוזנבאום	בעלי עניין בקרקע
11.11.11	 סטוב שאול תכנון תנדסן 5817 א.ר.כ.		055462741 039028030	שאול קטוב ש.י. תכנון אדריכלי והנדסי אהרוני מיכל	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.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: נספח בינוי			
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1		
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)			
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	√	מספר התוכנית			
	√	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	מחוז			
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
√		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?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (8)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

10/11/2011

עמוד 14 מתוך 17

## תצהירים

### תצהיר עורכי התוכנית

אני החתומים מטה שאול קטוב (שם) מספר זהות 055462741

אהרוני מיכל (שם) מספר זהות 039028030

מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' רנ/48 ששמה רח' קתרוס 29 - ראש העין (להלן – "התוכנית").
2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון (שאול קטוב) 5817.  
מספר רשיון (אהרוני מיכל) 121394.
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. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטנו.
6. אנו מצהירים כי השמות דלעיל הוא שמנו, החתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירנו זה אמת.

שאול קטוב  
תכנון הנדסי  
מ.ר. 5817  
חתימת המצהיר

חתימת המצהיר

13/11/11  
תאריך

14/11/11  
תאריך

10/11/2011

עמוד 15 מתוך 17

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: רנ/ 48

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23.11.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<u>לייפמן לאוניד</u> מודד מוסמך מ.ד. 8376	852	<u>לייפמן לאוניד</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	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.



**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

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