

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים	
מחוז מרכז	תכנית מס' רנ/54/א'
14.10.2010	
נתקבל	
תיק מס':	
	שינוי בקווי בנין וקביעת זכויות בניה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג התכנית תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רנ/54/א'
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 מתאריך 28/2/10
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
 תכנית מתאר מפורטת מס' כג 54/א'
 בישיבה מס' 25-25 מיום 2007-03
 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
 אריה גלברג משה סיני
 ראש העיר
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 עיריית ראש-העין

12/10/10

דברי הסבר לתכנית

תוכנית לשינוי בקוויו בנין וקביעת זכויות בניה עקב מצב קיים בשטח.

מחוז: מרכז

תכנית מס' רנ/54/א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שינוי בקו בנין אחורי וקביעת זכויות בניה

1.2 שטח התכנית 385 מ"ר

1.3 מהדורות שלישית 15.04.09

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית

סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

ללא איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה מערב 145830
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 166125
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום רח' הר המור 14, 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 מצפה אפק
 רחוב הר המור
 מספר בית 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5497	מוסדר	חלק מהגוש	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5497	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
201/פא	שינוי	תוכנית זאת משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית זו וכל יתר ההוראות החלות בתכנית אפ"א 201 ממשיכות לחול	3854	16.11.1990

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

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	מעדי מואב	24-12-2008		15	ללא קני"מ	מחייב	1. תקנון.
	וועדה מחוזית	מעדי מואב	24-12-2008		3	ללא קני"מ	מחייב	2. טפסים נלווים ותצהירים
	וועדה מחוזית	מעדי מואב	24-12-2008	1		1:250	מחייב	3. תשריט

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 האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	8222089	052-8222089	03-9022772	הר המור 14, ראש העין	לי"ר	לי"ר	3014815	כהן דינו	לי"ר	מגיש התכנית
							3016398	כהן זוהרה		

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	8222089	052-8222089	03-9022772	הר המור 14, ראש העין	לי"ר	לי"ר	3014815	כהן דינו	לא רלוונטי	
							3016398	כהן זוהרה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	8222089	052-8222089	03-9022772	הר המור 14, ראש העין	לי"ר	לי"ר	3014815	כהן דינו	מ.מ.ג.	בעלים
							3016398	כהן זוהרה		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Moab_m@zahav.net.il	09-7996526	052-3597109	09-7996525	טייבת מיקוד 4040 ת"ד 7314	לא רלוונטי	114983	029801362	מאת מעדני	די"ר איגניר
		050-5466739	050-7659205	כפר קאסם 49940 ת"ד 685	לא רלוונטי	1182		כניר איסר	מודד

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 מחוזית 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**

הסדרת הבניה הקיימת במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין
תוספת שטח עיקרי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.385,00	שטח התכנית – דונם
		1	מגורים – מספר יח"ד
בשתי קומות	77.63 מ"ר	257.63 מ"ר	מגורים-שטח בניה עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים 4.1

שימושים 4.1.1

א. מגורים ג'

הוראות:

- 4.1.2
1. הקטנת קו בנין.
 2. קביעת זכויות בניה.

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 יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			שטחי שירות	שטחי עיקרי				מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי צפוני	צדדי דרומי		
מגורים א'	1001	385	45.00 מ"ר עפ"י החלטת מליאת הועדה מיום 8/4/99	180 מ"ר	46.75%	1		2	מספר קומות	מספר קומות	5	4.00	0 או 4.00	8.00
			9.00 מ"ר ממ"ד											

טבלת זכויות והוראות בניה (מצב מוצע)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			שטחי שירות	שטחי עיקרי				מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי צפוני	צדדי דרומי		
מגורים א'	1001	385	45.00 מ"ר עפ"י החלטת מליאת הועדה מיום 8/4/99	257.63 מ"ר	66.92%	1		2	מספר קומות	מספר קומות	5	3.40	0	6.00
			9.00 מ"ר ממ"ד											

* קו בנין 0.93 לצורך מדרגות קיימות בלבד.

* קו בניין אחורי לפרגולה 4.73 מ'

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

תותר בניה בקווי בניין לפי המסומן בתשריט והמפורט בטבלת הזכויות בהוראות התוכנית.

6.2 חנייה-

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה

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
1	תוך שנה מיום קבלת תוקף התכנית	ל"ר


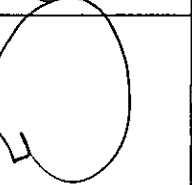

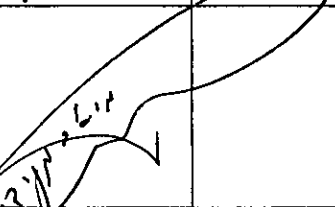
7.2 מימוש התכנית: לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

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

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.6.11			3014815 3016398	כהן דינו כהן זוהרה	מגיש התכנית
12.6.11					יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.6.11			3014815 3016398	כהן דינו כהן זוהרה	בעלי עניין בקרע
12.6.11			029801362	אינג'ניר מעידי מואב	עורך התכנית

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית: _____ רנ/54/א' _____
2. מגיש התוכנית: _____ מואב מעידי _____
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: _____
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
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: כן, פרט _____ / לא
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
- 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_ מואב מעידי____(שם), מס' תעודת זהות 029801362 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' רנ/54/א' _____ ששמה _____ הסדרת בניה קיימת _____ (להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה ואדריכלות_ מספר רשיון 114983.

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.

2/10/14
חתימת היועץ