

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

18. 11. 2012

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' רנ/מק/147


שם התכנית : חרזי סלומון ואסתר מלאכת שלמה 3 ראש העין .

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: ראש העין

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תשריט חלוקה שאושר בעבר, גרם למבנים לעמוד בסטייה ביחס לקו בניין מאושר.
התכנית מבקשת להסדיר נושא זה,

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית מפורטת נקודתית רנ/מק/
שינוי לתכנית מתאר אפ//2000, 1 רנ/3

שם התוכנית
1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רנ/מק/147 מספר התוכנית

1388 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

? הפקדה

1.3 מהדורות שלב

3 מספר מהדורה בשלב

14.11.11 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת רנ/מק/147.

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

? כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

? ועדה מקומית

סעיף 62א(א)(4) שינוי קווי בנין
סעיף 62א(א)(5) שינוי הוראות בינוי.
סעיף 62א/א-9 – כל ענין שניתן לבקשו כהקלה

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

קואורדינטה X 195500
קואורדינטה Y 666125

1.5.2 תיאור מקום רחוב בעל מלאכת שלמה, 3, ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ראש העין יישוב

שכונה ראש העין הותיקה רחוב בעל מלאכת שלמה מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	? מוסדר	? חלק מהגוש	44	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4270	4270

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/2000, רנ/3	44/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מתאר אפ/2000, רנ/3, וכל יתר ההוראות ישארו בתוקף לפי התכנית הנ"ל.	? שינוי	אפ/2000
				רנ/3
				רנ/מק/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה לתכנון ובניה ראש העין	הוני התוכה הנדסאי בניין	15.11.11	1		1:250	מחייב ?	תשריט התוכנית
	ועדה לתכנון ובניה ראש העין	הוני התוכה הנדסאי בניין	4.4.11		12		מחייב ?	הוראות התוכנית
	ועדה לתכנון ובניה ראש העין						מנחה ?	תכנית בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (0)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-9380450	03-9380450	בעל מלאכת שלמה 3 ראש העין				30452825	חרזי סלומון ואסתר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9380450	03-9380450	בעל מלאכת שלמה 3 ראש העין				30452825	חרזי סלומון ואסתר	

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	מחקו את המיותר: ? בעלים ? חוכר ? ?
			03-9380450	בעל מלאכת שלמה 3 ראש העין	מ.מ.י		30452825	חרזי סלומון ואסתר חרזי שלום ושושנה	מ.מ.י	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי ?
		050-4045030		המוביל 14 ראש העין		ראש העין	22915946	רוני התוכה	הנדסאי בנין	
			03-9370696	ת.ת. 2031. כפר קאסם			708	בדיר מוחמד	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

1. קביעת קווי בניין ע"פ מצב קיים.
2. קביעת הוראות למימוש בניה נוספת בקו בנין בכל הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קווי בניין ע"פ מצב קיים למרחקים מבניין לבניין לפי המפורט בפרק 5 וע"פ התשריט לפי סעיף בחוק סעיף 62א'(א)/(4)
2. שינוי הוראות בינוי בנוגע לתכסית לפי סעיף 62א/א/5
3. תוספת יחיד לפי סעיף 62א/א/9 – כל ענין שניתן לבקשו כהקלה.
4. קביעת תכנית בינוי עקרונית לנושא תשתיות, חניות וקווי בניין בקומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1388

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		916.08	-	916.08	מ"ר	מגורים א
		+ בגג	-	+ בגג		
		6x30.00	-	6x30.00		
		6	+1	5	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	44	1

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 - מגורים א
א.	מגורים צמודי קרקע כולל שטחי אחסנה, גינון פרטי, חניות מקורות. הכל לפי הוראות תכנית אפ/2000 ו-ר/נ/3.
4.1.2	הוראות
	מגורים א
א.	תנאי למתן היתר למימוש תכסית של 35%, השארת מינימום 15% משטח המגרש פנויים מבינוי וריצוף לצורך החדרת מי נגר.
ב.	גובה גדרות לכיוון הרחובות עד 1.5 מ'.
ג.	גמר גדרות לכיוון הרחוב- אבן כורכרית או חיפוי קשיח אחר, לאישור מהנדס העיר.
ד.	גמר גדרות בין שכנים במגרש, עד 1.8 מ', חובה לסיים בטיח וצבע משני הצדדים.
ה.	תותר הקמת מבנים בתוך המגרש במרחק שלא יפחת מ- 5 מ', ובמרחק שלא יפחת מ- 3 מ' רק בתנאי שבאחד המבנים הבנויים במרחק הנ"ל לא יותרו חלונות.
ו.	לא תותר תוספת בניה חדשה בקומת הקרקע לפי קו בנין קיים בפועל של מבנים קיימים, אלא רק בקו בניין 0 או 3.
ז.	תותר תוספת בניה לפי קו בניין אחורי קיים בקומה א' בלבד, ע"ג הגגות הקיימים.
ח.	תנאי לתוספת בניה חדשה בקומות לפי קו בניין אחורי קיים, שתילת עצים עם נוף גבוה במרווח הנ"ל.

א.5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים – ע"פ ת.ב.ע. א/פ2000, ר/נ3

מס' מ"ר/מ"ד	מס' מ"ר/מ"ד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		צדדי	קדמי	קדמי	קדמי						שטחי בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת				
												שירות				עיקרי
0	3.00	4.00	5.00	5.00	1	3	10.50		5	לפי תכנית קודמות	לפי תכנית קודמות	לפי תכנית קודמות			מגורים N	
לפי תכנית קודמות																

ב.5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – ע"פ ת.ב.ע. א/פ2000, ר/נ3

מס' מ"ר/מ"ד	מס' מ"ר/מ"ד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		צדדי	קדמי	קדמי	קדמי						שטחי בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת				
												שירות				עיקרי
0	3.00	-	5.00	5.00	1	3	10.50	6	35%	לפי תכנית קודמות	לפי תכנית קודמות	לפי תכנית קודמות	101	מגורים N		
לפי תכנית קודמות																

הערה: כל זכויות הבניה של תכנית א/פ2000, ר/נ3 חלות על תכנית ז, 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 תנאים למתן היתר בנייה
אישור יועץ תנועה לנושא פתרונות החניה.

6.3 השארת מינימום 15% משטח המגרש פנויים מבינוי וריצוף לצורך החדרת מי נגר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע- קיים

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	בניה קיימת	
ב	הגשת תכניות	

7.2 מימוש התוכנית מייד

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			30452825	חרזי סלומון ואסתר	מגיש התוכנית
			30452825	חרזי סלומון ואסתר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י		מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
			22915946	רוני חתוכה	עורך התכנית