

4021854

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' רנ/מק/137	2-0.08.2013
שם התוכנית: הרחבת שטח יח"ד	תוקבל
	תיק מס'

אריה גלברג
 מהנדס העיר
 ומהנדס תועדה המקומית
 עיריית ראש העין
 14/8/13

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראש העין
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית ראש העין תכנון ופיקוח 24.4.12 סיני</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת יחיד עד 120.00 מ"ר ברוטו בבניין משותף שנבנה לפני יותר מ-10 שנים, לצורך רווחת הדיירים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת שטח יח"ד

שם התוכנית



יפורסם ברשומות

רנ/מק/137

מספר התוכנית

1,165 מ"ר



• לתוקף

שלב



2

מספר מהדורה בשלב

31-07-2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



יפורסם ברשומות

• ב

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

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן (4)

• 62 א(א) סעיף קטן (12)

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא 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 197900
קואורדינטה Y 667275

1.5.2 תיאור מקום רח' מבצע דני 6/6, ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראש העין

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

יישוב ראש העין

שכונה נווה אפק אזורית

רחוב רח' מבצע דני

מספר בית 6

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5485	• מוסדר	• חלק מהגוש	96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5485	5496

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/10/1991	3931	תכנית זאת משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית זו וכל יתר הוראות החלות בתכנית אפ/במ/2009/1 ממשיכות לחול	• שינוי	אפ/ במ/2009/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אד' הנ' אינה משה	31-07-2013		13	ללא קנ"מ	מחקו את המיותר: • מחייב	תקנון
	וועדה מקומית	הנ' אד' אינה משה	31-07-2013		3	ללא קנ"מ	מחייב	טפסים נלווים ותצהירים
	וועדה מקומית	אד' הנ' אינה משה	31-07-2013	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אד' הנ' אינה משה	31-07-2013	1		1: 250	מנחה	נספח 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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	מלמד אימרי	029651775	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	03-9031272	052-2427087			
לי"ר	מוזס מלמד מיטל	037597960	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	03-9031272	052-2427087			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מלמד אימרי	029651775	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	03-9031272	052-2427087		
לי"ר	מוזס מלמד מיטל	037597960	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	03-9031272	052-2427087		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	ממ"י									
• חוכרים	מלמד אימרי	029651775	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	03-9031272	052-2427087			
• חוכרים	מוזס מלמד מיטל	037597960	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	03-9031272	052-2427087			
• חוכרים	שבץ מאור מרסלו	067944785	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		054-4912773			
• חוכרים	קגנובסקי רנה	028749935	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		052-5406702			
• חוכרים	תם משה/צילה	022202501 / 056542772	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		052-5684390			
• חוכרים	שטיינר ישראל / שירלי	29429289 / 23650781	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		054-4562627			
• חוכרים	רוסטוקר גיל / חגית	027930882 / 022468839	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		050-6650604			
• חוכרים	קרץ רינת / צבי	058099318 / 059761379	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		054-6765072			
• חוכרים	בורמיל זאב / רנה	25645706 / 29672102	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		050-6299042			
• חוכרים	בנימיני רוני / רינת	033867011 / 033409319	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין		052-6007933			

• חוכרים	גלובוקי דניאל / עדנה	057954356 / 56104656	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-4814108	
• חוכרים	חיים רויטל רויט / עופר	028564425 / 0344 34407	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-4695672	
• חוכרים	גרשון שי / מיכל	034090431 / 29562949	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-2107535	
• חוכרים	אשואל רועי / מורן	029971891 / 034413070	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-3019546	
• חוכרים	גלשטיין גלית	028940567	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-2200409	
• חוכרים	לידור אזולאי שי משה / שלי	023551559 / 024150997	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-4699944	
• חוכרים	ברק אליזבט	015783673	לי"ר	לי"ר	רח' מבצע דני 6/6, ראש העין	054-9791490	

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	
inamoshe@gmail.com	153-542500103	054-2500103		רח' סמדר 21/6, ראש העין	לי"ר	לי"ר	36869	307555045	משה אינה	ה. אדריכל	• עורך ראשי
		050-7659205		כפר קאסם	לי"ר	לי"ר	1182	037150638	איסר בדיר	מודד	• מודד • שמאי • יועץ • תנועה • וכד'

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
וועדה	וועדה מקומית לתכנון ובניה

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

הרחבת שטחן של יחידות דיור שהוקמו 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית עד 120 מ"ר ליח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קווי בניין לכיוון חלקה 94 מ – 5.00 מ' ל – 2.77 מ' לכיוון דרום מערב.
2. הגדלת שטח 16 יח"ד הקיימות עד 120.00 מ"ר ליח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.165
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לכל הדירות	1920.00		560.00 מ"ר	1360 מ"ר	מ"ר	מגורים
הקיימות (סה"כ 16 דירות) עד 120.00 מ"ר ליח"ד כולל שטח שרות	מ"ר(120.00) מ"ר ברוטו לדירה, סה"כ 16 (דירות)		35.00 מ"ר לדירה, סה"כ 16 יח"ד	ממוצע לדירה, סה"כ 16 יח"ד		
	16		-	16	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לייך	555.133 דונם	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	1165 מ"ר	מגורים ב'		1165 מ"ר	מגורים ב'	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד:	
שימושים	4.1.1
מגורים ב'	א.
	ב.
	ג.
4.1.2 הוראות:	
שטח דירה עד 120.00 מ"ר	א.
גמר חזיתות בהתאם לקים ולאישור מהנדס העיר.	ב.
תותר הגדלת דירות באגף בהינף אחד בלבד, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.	ג.
ניתן יהיה להתיר הגדלת דירות בגדלים שונים ובתנאי שגודל דירה מקסי' לא יעלה על 120.00 מ"ר.	ד.
לא ניתן יהיה לנייד שטחים בין דירות לצורך הקמת דירות בשטח גדול מ - 120.00 מ"ר ברוטו.	ה.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים.	ו.
תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי										
מגורים ב'	1001	1165	-	-	-	1920.00	16	18.64	0.35	15.50	4	2.77	3.00	3.00	6.00	

• גודל דירה מקסימלי 120.00 מ"ר עיקרי + שירות, לא ניתן יהיה לנייד שטחים מדירה לדירה.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי**

הבניה בכל אגף תתבצע בהיקף אחד, בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.

6.2. חניה

לפי תקן חניה בחוק.

6.3. היטל השבחה

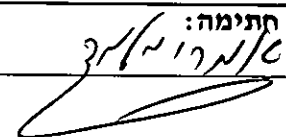

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

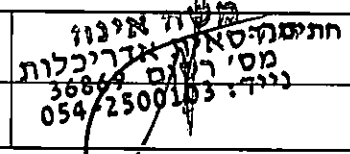
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

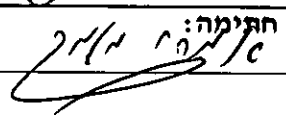
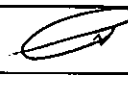
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		ל"ר

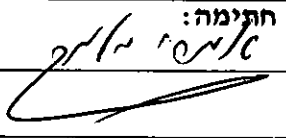
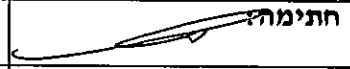
7.2. מימוש התוכנית: ל"ר

8. חתימות

תאריך: 31.07.13	חתימה: 	שם: מלמד אימרי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 029651775		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 31.07.13	חתימה: 	שם: מוזס מלמד מיטל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 037597960		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 31.07.13	חתימה: 	שם: אינה משה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 307550455		תאגיד:	

תאריך: 31.07.13	חתימה: 	שם: מלמד אימרי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 029651775		תאגיד:	
תאריך: 31.07.13	חתימה: 	שם: מוזס מלמד מיטל	יזם בפועל
מספר תאגיד: 037597960		תאגיד:	

תאריך: 31.07.13	חתימה: 	שם: מלמד אימרי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 029651775		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 	שם: מוזס מלמד מיטל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 037597960		תאגיד:	

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית: _____ רנ/מק/137 _____
2. מגיש התוכנית: _____ משה אינה _____
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: _____ נסח טאבו _____
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
 - ב. בתי קברות
 - ג. שמירה על בניינים או אתרים
 - ד. בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית
 - ה. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק
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 _____ אינה משה _____ (שם), מס' תעודת זהות _____ 307555045 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' _____ רנ/מק/137 _____ ששמה _____ "הרחבת שטח יח"ד" _____ (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: אדריכלות מספר רשיון: 36869.
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.

מ. ש. י. איננה
הנדסאית אדריכלות
מס' רשיון אדריכלות
36869
נייד: 054-2500103

חתימת המצהיר