

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0541854

סנהדרין 53 - תוספת יחידות דיור רנ/מק/310

מרכז

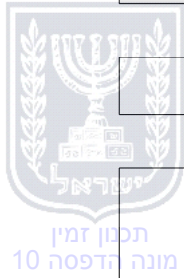
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת תאפשר הסדרת היתר בניה להגדלת יחידות דיור מ-3 ל-5 ושינוי קווי בנין לפי היתר בניה מס' 20121476 מתאריך 08/06/2014.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

סנהדרין 53 - תוספת יחידות דיור רנ/מק/310

418-0541854

מספר התכנית

0.741 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינאטה X 196010

קואורדינאטה Y 666820

1.5.2 תיאור מקום

רח' הסנהדרין 53, ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	הסנהדרין	53	

שכונה וותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5507	מוסדר	חלק		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

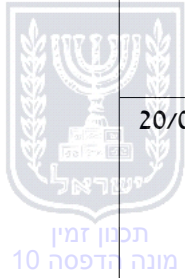
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 198	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 198 ממשיכות לחול.	3891	2859	20/06/1991
אפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
רנ/ מק/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	5083	2678	11/06/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אינה משה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אינה משה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		19	20/06/2017	אינה משה	20/06/2017	זכויות בניה מאושרות אפ/ 2000	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/01/2018	אינה משה	06/03/2018	זכויות בניה מאושרות אפ/198 (ביטול הפקעה)	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/06/2017	אינה משה	11/06/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/01/2018	אינה משה	06/06/2018	מצב מאושר	לא

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מזל אחרק			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				
	פרטי	ניסים אחרק			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				
	פרטי	אביגיל סיאני			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				
	פרטי	שמואל סיאני			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הסנהדרין 53, ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזל אחרק			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				
פרטי	ניסים אחרק			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				
פרטי	אביגיל סיאני			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				
פרטי	שמואל סיאני			ראש העין	הסנהדרין (1) 53				

(1) כתובת: רח' הסנהדרין 53, ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מזל אחרק			ראש העין	הסנהדרין (1)	53			
בעלים		ניסים אחרק			ראש העין	הסנהדרין (1)	53			
בעלים		אביגיל סיאני			ראש העין	הסנהדרין (1)	53			
בעלים		שמואל סיאני			ראש העין	הסנהדרין (1)	53			

(1) כתובת: רח' הסנהדרין 53, ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	אינה משה	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		inamoshe@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			aysar26bader@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

1. הסדרת הוספת יחידות דיור בבית קיים.
2. הסדרת קווי בנין לפי היתר בניה מס' 20121476 מתאריך 08/06/2014.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחיד ל-5 לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א (א) ס"ק (8) לחוק התכנון והבניה.
2. הקטנת קו בנין קדמי ל-3.8 מ' (לבניה קיימת בלבד) וקו בנין צדדי ל-3.6 מ' לפי היתר בניה מס' 20121476 מתאריך 08/06/2014.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

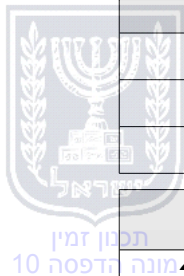
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	741	100
סה"כ	741	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	741.87	100
סה"כ	741.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

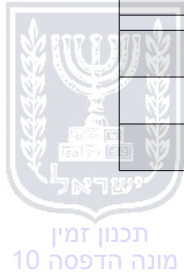
4.1.1

שימושים

מגורים

4.1.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5	(3)	(2)	444.6 (1)	741	100	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3.8	(5) 5	(5) 3.6	0	1	(4) 2								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל דירה עליונה יותר חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר עפ"י אפ/198.
- (2) תותר תוספת של 45 מ"ר שטח שירות לבניה צמודת קרקע לכל יח"ד (עבור מחסן, חניה וממ"ד) לא כולל מרתפים, עפ"י החלטת ועדה 99002..
- (3) לכל דירת קרקע תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר..
- (4) לכל דירה עליונה יותר חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר לפי רנ/198..
- (5) לפי היתר בניה מס' 20121476 מתאריך 08/06/2014..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. יש לבחון פתרונות טכנולוגיים בתחום המגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקע.

ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.

ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקן בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תצ"ר ע"י וע"ח יזם התכנית לאישור הוועדה המקומית.
2. הריסה בפועל של המבנים שאינם נושאים בהיתר בניה ואינם כלולים בבקשה להיתר.
3. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.
4. נטיעות - על כל 50 מ"ר של תכסית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (מס' 9 עפ"י המוגדר בהנחיות משרד החקלאות).
5. גדרות - הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש בנית גדר נמוכה מ-1 מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה, לכל אורכה.

6.4**כתב שיפוי**

יזם התכנית חייב בשיפוי הוועדה המקומית במקרה של הגשת תביעת פיצויים בגין התכנית.

6.5**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1 תוך שנה מיום קבלת תוקף התכנית

7.2 מימוש התכנית