

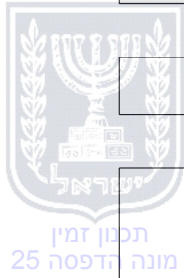
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0582767

החלפת שטחים ברחוב רעות 20, ראש העין.

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראש העין
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מבנה הקיים בשטח המיועד לדרך על ידי החלפת שטחים בין שטח מגורים לדרך תוך שמירה על סף כל השטחים בכל יעוד בשטח התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטחים ברחוב רעות 20, ראש העין.

ומספר התכנית

418-0582767

מספר התכנית

0.616 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	195960
קואורדינאטה Y	667269

1.5.2 תיאור מקום

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	הרעות	20	
ראש העין	יהודה הלוי	א27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	מוסדר	חלק		149

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 2000
08/03/1979		2521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 830 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 830
11/06/2002	2678	5083	תכנית זו משנה רק את גודל המגרש המינימלי להקמת יח"ד אחת. כל יתר הזכויות בתכנית רנ/מק/2000 ממשיכות לחול	שינוי	רנ/ מק/ 2000



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				אבירם השמשוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			27/03/2018	אבירם השמשוני	27/03/2018	נספח בינוי רעיוני	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			26/02/2018	אבירם השמשוני	05/06/2018	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר.	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			10/12/2017	מוחמד ראשד בדיר	06/06/2018	נספח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/10/2017	מוחמד ראשד בדיר	27/03/2018	תשריט 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007201	03-9008802	mili@rosh.org.il
	פרטי	רומיה רינה דנוך			ראש העין	הרעות	20	052-4660634		gdamokh63@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רומיה רינה דנוך			ראש העין	הרעות	20	052-4660634		gdamokh63@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007201	03-9008802	mili@rosh.org.il
חוכר		רומיה רינה דנוך			ראש העין	הרעות	20	052-4660634		gdamokh63@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות הפיתוח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם השמשוני	15994	השמשוני - תכנון ויעוץ	תל אביב- יפו	שרת משה	56	03-5442705	03-5625632	shmulik@sh- arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד ראשד בדיר	708		כפר קאסם	(1)		050-7735969		

(1) כתובת : ת.ד. 203 כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים תוך שינוי מיקומי ייעודי השטחים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים (החלפת שטחים) בין שטח מגורים לשטח דרך תוך שמירה על סך כל השטחים על פי סעיף 62א.(א)(1)
2. קביעת קווי בנין חדשים בהתאם לגבולות המגרש החדש על פי סעיף 62א.(א)(4)
3. קביעת גודל מגרש המגורים החדש על פי סעיף 62א.(א)(7)
4. הוספת שטח בניה על פי סעיף 62א.(א)(16)(א)(2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	4, 3
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
חניה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א 1	447	72.57
דרך מאושרת	169	27.44
סה"כ	616	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.65	121.05	דרך מאושרת
7.81	48.12	דרך מוצעת
72.54	447	מגורים א'
100	616.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



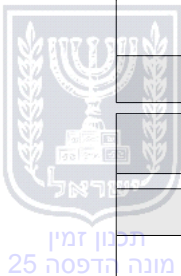
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות בנין</p> <p>א. חניות : במגרש יוקצו שתי חניות לכל יח"ד. ב. גובה הבנינים יהיה 2 קומות, בדירות העליונות יותר חדר יציאה לגג. ג. מספר בנינים למגרש (תא שטח) : תותר בניית 2 בנינים נפרדים בתא שטח מס 1</p>
ב	<p style="text-align: center;">קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין לבניה הקיימת יהיו בהתאם לקונטור הבנינים הקיימים (רעות 20 יהודה הלוי 27 א) וכמפורט: רעות 20 : קו בנין קדמי : 1.0 קו בנין צידי צפוני : 1.0 קו בנין צידי דרומי : 1.0 יהודה הלוי 27א : קו בנין קדמי מערבי : 2.9 קו בנין צידי צפוני : 3.5 קו בנין צידי דרומי : 2.4 * בין שני המבנים במגרש ישמר מרווח של 7 מטרים לפחות. * ברחוב יהודה הלוי מדרגות לגג כלולות בקווי הבנין.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך על פי משמעותה בחוק התכנון והבניה. תשתיות מכל סוג תמרורים חניות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך על פי משמעותה בחוק התכנון והבניה. תשתיות מכל סוג תמרורים חניות
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2 (5)	2	100 (4)	378.2 (2)	90 (3)	447 (1)	1	מגורים אי'	

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:

- קיים הפרש של 0.17 מ"ר בין המדידות הגרפית והדיגיטלית של המגרש, למען הסר ספק שטח המגרש הוא 616.0 מ"ר כאשר שטח המגורים הוא 477.0 מ"ר, ויתרת השטח (דרכים) הוא 169.0 מ"ר.
- שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת:

 - זכויות הבניה על פי אפ/2000 - 60% X 447 מ"ר = 268.2 מ"ר
 - זכויות הבניה על פי סעיף 62א(א)(16)א(2) - 50 מ"ר.
 - תותר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר ליחיד ע"פ אפ/2000 סה"כ $268.2 + 50 + 60 = 378.2$ מ"ר.

- שטח שרות מעל הכניסה הקובעת:

תותר תוספת של 45 מ"ר לבניה צמודת קרקע לכל יחיד (עבור מחסן, חניה וממ"ד) לא כולל מרתפים, ע"פ החלטת ועדה 99002.
- לכל דירת קרקע תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר.
- לכל דירה עליונה יותר חדר יציאה לגג.
- קווי הבנין לבניה הקיימת יהיו בהתאם לקונטור הבנינים הקיימים (רעות 20 יהודה הלוי 27 א) וכמפורט בסעיף 4.1.2 ב (קווי בנין) להוראות התכנית..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. יש להגיש נספח עיצוב אדריכלי שיטפל בחזות הבנין.
 ב. בקשה להיתר בניה תכלול מיקום מזגנים ומערכות אנרגיה אחרות כחלק אדריכלי של הבנין.
 ג. תכנית פיתוח
 ד. היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ה. עצים - על כל 50 מ"ר תכסית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (מספר 9 על פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות)
 ו. גדרות - הגדר לכוון החזית תהא גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש גדר נמוכה מ 1.0 מ', תחוייב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

תוך 4 שנים מיום אישור (מתן תוקף) התכנית.