

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0542746

תוספת יחידות דיור ברחוב יהודה הלוי 153, רנ/מק 199

מרכז

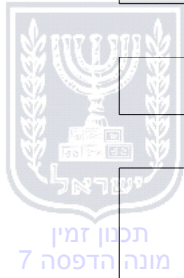
מחוז

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

1. על מגרש 1 בחלקה 85 בנויות כיום 3 יח"ד : יחידה אחת בבית פרטי ושתי יחידות נוספות במבנה דו משפחתי. תכנית זו מבקשת להוסיף שתי יחידות דיור במבנה הדו משפחתי.
2. מימוש ההקלות וניודם בין הקומות $2.5\% + 6\%$ לקומת הגג.
3. תוספת קומה, וקביעת גובה הבניין.
4. קביעת הנחיות בינוי לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור ברחוב יהודה הלוי 153, רנ/מק 199

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

418-0542746

מספר התכנית

0.760 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א)
סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

ראש העין

קואורדינאטה X

195825

קואורדינאטה Y

666250

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יהודה הלוי 153 פינת רחוב רש"י

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	יהודה הלוי	153	

שכונה

ראש העין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	מוסדר	חלק		85

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

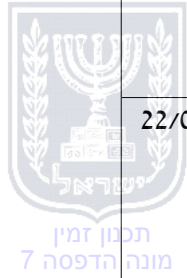
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

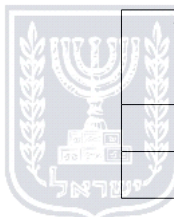
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
אפ/ 830 /1 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 830 /1 / ב ממשיכות לחול.	2738		18/08/1981
רנ/ מק/ 2000	שינוי		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				יוסי אזולאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי אזולאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			04/03/2018	יוסי אזולאי	20: 46 23/04/2018	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה		1	30/01/2019	יוסי אזולאי	19: 49 30/01/2019	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/04/2018	יוסי אזולאי	20: 47 23/04/2018	מצב מאושר	לא

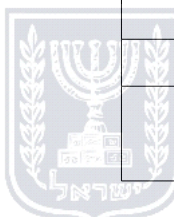
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישי אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי	153			
	פרטי	כרמית אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי	153			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישי אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי	153			
פרטי	כרמית אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי	153			

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישי אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי	153			
בעלים		כרמית אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי	153			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	יוסי אזולאי	ה/32704		ראש העין	שילה	9	03-9022124	077-6270044	azulay_2@01 2.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יהורם אהרוני	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552		alo88@hotmail.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הגדלת מספר יחידות דיור .
תוספת קומה וקביעת גובה המבנה.
מימוש ההקלות המותרות בחוק.
קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור מ - 3 , ל - 5 ללא הגדלת השטחים המותרים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- הקלות בתוספת שטחים $6\% + 2.5\%$ לקומת הגג, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- תוספת קומה וקביעת גובה המבנה, לפי סעיף 62א א (4) לחוק.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי , לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

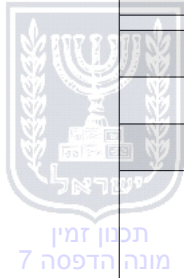
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	760	100
סה"כ	760	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	768.78	100
סה"כ	768.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. נטיעות - על כל 50 מ"ר של תכסית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (מס' 9 ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות) 3 עצים מסך העצים המיועדים לנטיעה בשני המגרשים, ינטעו במירוח החזית (חזית לרחוב יהודה הלוי פ.רש"י) ב. גדרות-הגדר לכיון 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. .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים א'	1	מגורים	760	610.6 (1)	225 (2)	150 (3)	5	11	3	1	3.6 (4)	0 (5)	0 (6)	5 (7)	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. כל הוראות וזכויות הבניה ע"פי אפ/2000, בתוספת שטחי שרות 45 מ"ר ליחידה (החלטת מליאת הועדה המקומית 99002) חלות על תכנית זו מלבד השינויים הנ"ל.
ב. ינוצלו ההקלות בשטח הבניה כחוק, 6% משטח המגרש ו 2.5% משטח המגרש לטובת קומת הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 760 \times 60\% = 456.00$$

$$6\% \times 760 = 45.60$$

$$2.5\% \times 760 = 19.003$$

$$3 \times 30.00 = 90.00$$

$$\text{סה"כ } 610.60 \text{ מ"ר.}$$

הקלות בתוספת שטחים 6% + 2.5% לקומת הגג, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק..

$$(2) 45.00 \text{ מ"ר ליחידה.}$$

(3) לכל דירת קרקע יותר הקמת מרתף בשטח של 50.00 מ"ר.

(4) ע"פי תשריט לכיוון חלקה 82..

(5) לכיוון תת חלקה 85/2.

(6) ע"פי תשריט -גובל לתת חלקה 85/2.

(7) ע"פי התשריט -לכיוון רחוב יהודה הלוי ורחוב ר"שי..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניות בתחום המגרש באישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין.
הוראות בהתאם לתכנית רנ/מק/2000.

6.2**ניהול מי נגר**

א. 15% מתוך שטחי המגרשים יותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי גרעילי לתת הקרקע. ב. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו 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**

א. אישור יועץ תנועה של עיריית ראש העין.
ב. אישור מחלקת תשתיות של עיריית ראש העין.
ג. אישור מחלקת שפע של עיריית ראש העין

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר	קבלת היתר

7.2**מימוש התכנית**

היתר בניה