

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0713057

שינוי קווי בניין ברחוב נתן שאול 22

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 חלה ברחוב נתן שאול 22 גוש : 4274 חלקה : 34 מגרש 3/1
הפקעה שסומנה בתכנית אפ/2000 ולא מומשה בפועל, יוצרת מצב של חריגה מקווי הבניין המותרים במגרש.

מבקשים שינוי קווי בניין, לטובת התאמה למצב קיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין ברחוב נתן שאול 22

מספר התכנית 418-0713057

שטח התכנית 0.380 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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 196250

קואורדינאטה Y 667750

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נתן שאול 22

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ראש העין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	מוסדר	חלק		34

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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
רנ/ מק/ 2000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	5083	2678	11/06/2002
אפ/ 2000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
ממ/ 830	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 830 ממשיכות לחול.	2521		08/03/1979



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				יוסף אזולאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אזולאי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/12/2018	יוסף אזולאי	17: 58 03/02/2019	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אבי קדמי			ראש העין	(1)	22			kedmi63@gmail.com
	פרטי	זיוה קדמי			ראש העין	(1)				kedmi63@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתן שאול 22 ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי קדמי			ראש העין	(1)	22			kedmi63@gmail.com
פרטי	זיוה קדמי			ראש העין	(1)				kedmi63@gmail.com

(1) כתובת: נתן שאול 22 ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אבי קדמי				ראש העין	(1)	22			kedmi63@gmail.com
חוכר	זיוה קדמי				ראש העין	(1)				kedmi63@gmail.com

(1) כתובת: נתן שאול 22 ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף אזולאי	32704		ראש העין	שילה	9		077-6270044	azulay_2@012.net.il
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי קווי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין קדמי , ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

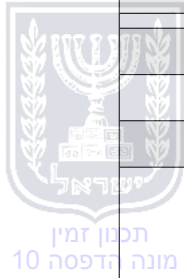
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' לפי אפ/2000	380	100
סה"כ	380	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	379.22	100
סה"כ	379.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. שינוי קווי הבניין עפי התשריט . 2. הוראות פיתוח- על כל 50 מ"ר של תכסית בנויה, ינטע עץ בוגר אחד (מס' 9 עפ"י המוגדר בהנחיות משרד החקלאות). 3. הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש בנית גדר נמוכה מ-1 מ', תחוייב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(3)	3	0	4	1	3	10	1	35	50		(2) 45	(1) 228	380	1	מגורים	מגורים א'

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) תוספת 30.00 מ"ר חדר בגג ע"פ אפ/2000.

(2) ע"פ החלטת ועדה 99002 יותר שטח שרות עבור מחסן, חניה ומ.מ.ד.

(3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.2 ניהול מי נגר

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. 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 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 התנועה של עיריית ראש העין ב. אישור מח' תשתיות של עיריית ראש העין ג. אישור מח' שפ"ע של עיריית ראש העין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

היתר בניה.