

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0764357

תוספת יחידת דיור וזכויות ברחוב העירוני 12

מרכז

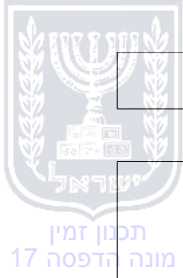
מחוז

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 המוגשת להלן חלה ברחוב: העירוני 12, גוש: 5019, חלקה: 108.
שטח התכנית: 663 מ"ר.

מצב קיים ע"פ תכנית אפ 1/1380:
סה"כ 4 יחידות דיור (שתי דירות גן בקומת קרקע ושתי דירות בקומה א').
שטח עיקרי - 95 מ"ר ליחיד* 4 יחיד = סה"כ 380 מ"ר.

מצב מוצע:

1. תוספת 2 יחיד למבנה קיים וסה"כ 6 יחיד.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בהיקף של 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(16)א(1), סה"כ תוספת 133 מ"ר.
3. תוספת קומה מ-2 ל-3.
4. קביעת קווי הבניין בתחום התכנית ושינוי קו בניין צידי מ-4 מ' ל-3.6 מ' וקדמי מ-5 מ' ל-4.5 מ'.
5. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יחידת דיור וזכויות ברחוב העירוני 12

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

418-0764357

מספר התכנית

0.663 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

62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

196725

קואורדינאטה Y

667775

1.5.2 תיאור מקום

רחוב העירוני 12 כניסה 2 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**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5019	מוסדר	חלק	108	

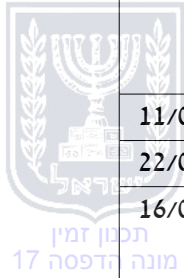
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא רלוונטי****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/ 1380 / 1	329

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
רנ/ מק/ 2000	החלפה		5083	2678	11/06/2002
אפ/ 2000	החלפה		3760	2493	22/04/1990
אפ/ 1380 / 1	החלפה	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 1/1380 ממשיכות לחול.	3613		16/01/1989



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				רחבעם בשארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחבעם בשארי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		15/09/2019	רחבעם בשארי	14: 47 15/09/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/12/2019	רחבעם בשארי	09: 56 04/12/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	רחבעם בשארי			ראש העין	עירוני	12			michal-bash@012.net.il
	פרטי	אילן בושרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
	פרטי	אירית בושרי			ראש העין	עירוני		03-9389695		
	פרטי	חיה בושרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
	פרטי	אביבה בישרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
	פרטי	מלכירם בן בשארי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
	פרטי	איילה דהרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
	פרטי	אריה חי בשארי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
	פרטי	שירן פטל			ראש העין	עירוני	12			
	פרטי	אייל אורלי			ראש העין	עירוני	12			
	פרטי	רביב עמוס			ראש העין	עירוני	12			
	פרטי	משה באבו			ראש העין	עירוני	12			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחבעם בשארי			ראש העין	עירוני	12			michal-bash@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר		אילן בושרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
דייר		אירית בושרי			ראש העין	עירוני		03-9389695		
דייר		חיה בושרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
דייר		אביבה בישרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
דייר		מלכירס בן בשארי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
דייר		רחבעם בשארי			ראש העין	עירוני	12			michal-bash@012.net.il
דייר		איילה דהרי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
דייר		אריה חי בשארי			ראש העין	עירוני	12	03-9389695		
דייר		רביב עמוס			ראש העין	עירוני	12			
דייר		שירן פטל			ראש העין	עירוני	12			
אחר		אייל אורלי			ראש העין	עירוני	12			
דייר		משה באבו			ראש העין	עירוני	12			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	רחבעם בשארי			ראש העין	סלעית	5			michal-bash@012.net.il
מודד	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(1)		03-9370966	03-9370966	mohra@barak.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בנין, שינוי גובה בניינים ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 17

- א. שינויים בקו בנין צידי וקדמי, לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הוספת קומת מגורים ושינוי גובהם של בניינים, לפי סעיף 62א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) ס"ק (5) לחוק התכנון והבניה.
- ד. הגדלת מס' יח"ד, לפי סעיף 62א (א) ס"ק (8) לחוק התכנון והבניה.
- ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בסך של 20% משטח המגרש לפי סעיף 62א (א) ס"ק (16) א (1) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	108	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	108	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

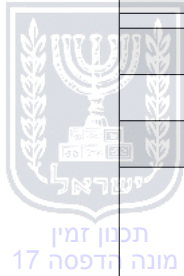
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	663	100
סה"כ	663	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	662.28	100
סה"כ	662.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי	א
1. גגות התוספות יקורו ברעפים בגוון בהתאם לקיים במתחם . בנוסף תשמר גיאומטריית הגגות ושיפועיהם ותשמר תצורת הגמלונים הבולטים מעל מישור רעפים ע"פי הקיים . לא תותר תוספת גג שטוח. 2. באם תוספת הגגות בכל בנין , יגיעו עד גבול יחידה צמודה (הקיר המשותף) יהיו המשכיים ורציפים. במידה ותיבנה תוספת ליחידה אחת במבנה , בתצורה זאת (של הצמדות לקיר משותף עתיד), קצה הגג הגובל ביחידה הסמוכה . שעדיין לא נבנתה יבנה בגמלון בנוי מתחת למישור גג הרעפים. תוספת מאוחרת יותר ליחידת דיור תחויב בבניית גג המשכי ורצוף לפי התוספת שקדמה לה. 3. קירות התוספת יחופו בטיח בגוון ובסוג לפי הקיים . יותרו שינויים בגוון ובגמר במידה ויבוקש חיפוי מלא לכל הבנין , לקיים לתוספת , בתיאום עם מהנדס העיר. 4 . בבניין עם תוספת , ישמר מראה אחיד ובעל כללים עיצוביים אחידים לכל המבנה , לרבות התאמת גווני האלומיניום והתריסים , בין הקיים למוצע. 5 . לא תותר הנחת צנרת גלויה על מעטפת הבניין , המזגנים יוצבו מאחורי מסתורים, דודי המים יוצבו בתוך חלל גג הרעפים .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				
(5) 4.5	8	(6) 1.5	(5) 3.6	(4) 3	9.41	6	(3)	(2)	513 (1)	663	מגורים	108	מגורים ב'	מגורים ב'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $20\% + 380 = 4 \times 95 = 380$ תוספת = 133

(2) תותר הוספה של עד 45 מ"ר ליחיד קיימת, בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית 99002 מתאריך 8.4.99

(3) מצב קיים.

(4) הכניסה הקובעת -ראה בהגדרות התכנית.

(5) ע"פי התשריט.

(6) תותר בניה קיימת בקו 0 בכפוף להסכמת שכנים גובלים, ע"פי התשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה ודרכי גישה
מס חניות לפי התקן מספר מקומות החניה לשימושי הקרקע השונים יקבע ע"פ תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
החניה באיזור מגורים ב' תסופק בחלקה בתוך המגרשים ובחלקה ברחבות חניה ציבורית ו/או בתחום הדרכים הגובלות במגרשים.
סה"כ מספר מקומות החניה בתוך המגרשים ולאורך הדרכים יהיה בקירוב כמס' יחידות הדיור בתכנית מוכפל בשניים.

6.2**ניהול מי נגר**

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חילחול 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 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. תיאום חזות המבנה לרבות בנושאי עיצוב, חומרי גמר וגווים עם מהנדס העיר.
ב. תנאי למתן היתר בניה - הריסה של המבנים. שאינם נושאים בהיתר בניה ואינם כלולים בבקשה זו להיתר.
ג. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	5 שנים	מיידי

7.2 מימוש התכנית

היתר בניה