

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0754739

רחוב הנביאים 32, ראש העין - שינוי קו בניין



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

החלקה : 117, בגוש : 4274 מתכנית אפ/2000.  
בחלקה חלוקה למגרשים לפי תשריט חלוקה מס' חמ/115.  
התכנית מוגשת למגרש 1/1 בשטח 474 מ"ר מתוך 2845 מ"ר.  
על מגרש 1/1 יחיד אחד בהיתר מס' 20160388 ובו ניתנה הקלה בקו בניין צידי מערבי ב-4מ' ל-3.6 מ' (בניין מזרחי, בחלקה שלמה, הפונה לרחוב הנביאים).  
הבניין נבנה בסטיה בהעמדה. על כן מוגשת תב"ע זו להסדרת קו הבניין הקדמי בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב הנביאים 32, ראש העין - שינוי קו בניין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
418-0754739	מספר התכנית	
0.474 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	195578
קואורדינאטה Y	667363

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה נמצאת בין רחוב הנביאים ובין רחוב חותמי המגילה

### 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	הנביאים	32	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	מוסדר	חלק		117

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2002	2678	5083	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ מק/ 2000. הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רנ/ מק/ 2000
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה את תכנית אפ/ 2000 בתחום הקו הככול ומעבר לה ממשיכה התכנית לחול.	שינוי	אפ/ 2000
21/05/1981		2713	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אפ/ 960/ 2 א. הוראות תכנית אפ/ 960/ 2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	אפ/ 960/ 2 א
08/03/1979		2521	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 830. הוראות תכנית ממ/ 830 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 830



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלעד עוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלעד עוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	17: 41 08/06/2020	אלעד עוז	17/05/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח קווי בנין	18: 52 19/05/2020	אלעד עוז	19/05/2020		1: 250	מחייב	קווי בנין
לא	תשריט מצב מאושר	12: 03 03/06/2020	אלעד עוז	21/05/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	אורלי תם			ראש העין	הנביאים	32	052-4316816		israelt@har-el-ins.co.il
	פרטי	איתן תם			ראש העין	הנביאים	32	052-4316816		israelt@har-el-ins.co.il
	פרטי	ישראל תם			ראש העין	הנביאים	32	052-6833903		israelt@har-el-ins.co.il
	פרטי	מיטל תם			ראש העין	הנביאים	32	052-6833903		israelt@har-el-ins.co.il
	פרטי	פנינה תם			ראש העין	הנביאים	32	052-4316816		israelt@har-el-ins.co.il
	פרטי	שלמה תם			ראש העין	הנביאים	32	052-4316816		israelt@har-el-ins.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל תם			ראש העין	הנביאים	32	052-6833903		israelt@harel-ins.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 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
אדריכל	עורך ראשי	אלעד עוז	122230		פתח תקוה	שפירא הרמן צבי	38			eladozarc@g mail.com
מודד מוסמך	מודד		708	בדיר מוחמד ראשד	כפר קאסם	(1)		03-9370696		mohra@bara k.net.il

(1) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תכנית מבקשת להסדיר מצב קיים בשטח ע"י שינוי קו בניין קדמי, לבניין מזרחי הפונה לרחוב הנביאים, מ-5.00 מ' ל-3.80 מ'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 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' 1	474	100
סה"כ	474	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	474	100
סה"כ	474	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. על תכנית זו יחולו זכויות, הוראות התב"ע אפ/2000 ורנ/מק/2000 למעט הוראות ששוננו בתכנית כמון זמין מונה הדפסה 19.</p> <p>2. כניסה לחניה תהיה לפי היתר המאושר.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בנין בתכנית הנם בהתאם לתכנית המאושרת רנ/מק/2000</p> <p>2. קווי בנין הזמניים בתכנית בהתאם לנספח קווי בנין וטבלה 5 להוראות יחולו אך ורק על הבנייה הקיימת.</p> <p>3. במקרה של הריסה ובניה מחדש או של שיפוץ נרחב, קווי הבנין יחזרו לתב"ע הקודמת.</p>



כמון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3.8 (4)	3	4 (3)	4	1	3 (2)	1		284.4	15 (1)	50	474	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במקרה של הריסה ובניה מחדש או של שיפוץ נרחב, קווי הבניין יחזרו לתב"ע הקודמת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניה מקורה.

(2) בקומה שלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ-30 מ"ר לדירה בנוסף ל-60% המותרים ..

(3) 1. קו בנין זמני בהתאם להיתר מס' 20160388 ולנספח קווי בנין לתכנית. יותר קו בנין צידי שמאלי של 3.6 מ' בחלק דרום מערבי של דופן המגרש.

2. ראה הוראות מס' 4.1.2 ב' לתכנית.

(4) 1. ראה נספח קווי בנין לתכנית. יותר קו בנין קדמי זמני(לבנייה קיימת בלבד) של 3.8 מ' בחלק הדרום מזרחי של המגרש.

2. ראה הוראות מס' 4.1.2 ב' לתכנית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. מס חניות לפי התקן התקף בעת בקשת היתר הבנייה.
2. החניה בתחום המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרה מי נגר עילי בתחום המגרש. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעות טכנולוגים והנדסיים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעות להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית