

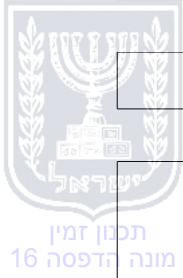
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0802025

יבנאלי 8 - שינוי קו בנין קדמי

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

מיקום התכנית: גוש : 4271, חלקה : 44, תת חלקה : 2
כתובת: רח' יבניאלי 8 ראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת להסדיר קו בנין קדמי, על מנת לאפשר לנצל זכויות מקסימליות לכל הבתים על המגרש.

נכון להיום במגרש בית קיים של עמידר (חלקו בהיתר וחלק שלא בהיתר מסומן להריסה כמופיע במצב מאושר המצורף), בחלק הקדמי של החלקה (לכיוון רחוב יבניאלי).

מצב מוצע: הגדלת הבית הקיים הקדמי ותיכנון עוד 2 בתים בחלק האחורי של החלקה (בית דו משפחתי צמוד כמפורט בנספח בינוי המצורף).
סה"כ 3 יח"ד על המגרש.

לצורך זה התכנית מבקשת להקטין את קו הבנין הקדמי מ-5 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).

כל השאר הזכויות וההוראות במגרש נשארים ללא שינוי (לפי אפ/2000).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

יבניאלי 8 - שינוי קו בנין קדמי

418-0802025

מספר התכנית

0.762 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

62א (א) (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	194710
קואורדינאטה Y	667000

1.5.2 תיאור מקום

רח' יבניאלי 8, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	יבניאלי	8	

שכונה ותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	מוסדר	חלק		44

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ מק/ 2000
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
14/01/1960		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 2 /448 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ 2 /448



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אינה (משה) שושן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אינה (משה) שושן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	13: 15 30/10/2019	אינה (משה) שושן	30/10/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ופותרח	10: 38 25/03/2020	אינה (משה) שושן	30/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 16 23/04/2020	אינה (משה) שושן	23/04/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 19 28/11/2019	אינה (משה) שושן	30/10/2019	1	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



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	רוני שרעבי			ראש העין	יבניאלי (1)	8			innashoshan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יבניאלי 8, ראש העין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יגיל וונה			ראש העין	יבניאלי	8			
בעלים		מירב וונה			ראש העין	יבניאלי	8			
בעלים		חן שמחון			ראש העין	יבניאלי	8			
בעלים		נופר שמחון			ראש העין	יבניאלי	8			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ. אדריכלות	עורך ראשי	אינה (משה) שושן	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		innashoshan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			ayser26bader@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בקו בנין קדמי לצורך יצירת בסיס תכנוני שיאפשר ניצול מקסימלי של המגרש (בניית 3 יח"ד).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי/הקטנת קו בנין קידמי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

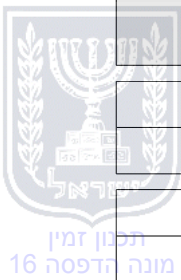
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	44	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	44

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	762	100
סה"כ	762	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	760.59	100
סה"כ	760.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	3	3.6	4 (6)	1	2 (5)	8 (4)	3	150		135 (3)	547.2 (2)	762 (1)	44	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט חלוקה חמ/835 ב (אושר בתאריך 07/10/2019).

(2) אחוזי הבניה עיקריים יחושבו משטח המגרש נטו, בכל מקרה. אחוז בניה לקומה - 30% אחוז בניה מכסימלי - 60% משטח המגרש (457.20 מ"ר) + 30 מ"ר עליית גג לכל יח"ד (90.00 מ"ר). סה"כ 457.20 + 90.00 = 547.20 מ"ר.

בקומה השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים בלוח. קו בנין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.

(3) לפי תכנית מאושרת אפ/2000 + החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999:
א. 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד מאושרת בנוסף למרתפים.

ב. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.
תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין..



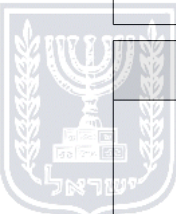
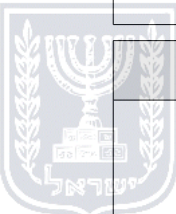
(4) גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00 +) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. מסד כולל שטח גג רעפים.
גובה מפלס הכניסה (0.00 -) של הבניינים באיזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.

(5) סה"כ 3 קומות (כולל קומת הכניסה הקובעת). בקומה השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים בלוח. קו בנין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.

גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00 +) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. מסד כולל שטח גג רעפים.
גובה מפלס הכניסה (0.00 -) של הבניינים באיזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש..

(6) או 0 בהסכמת השכן.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>שטח מגרש מינימלי להקמת יחיד אחת - 240 מ"ר.</p> <p>גגות: באיזורי מגורים א' תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.</p> <p>מרתפים: הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה: 1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יעלה יותר מ-2.40 מ'. 2. המרתף לא ישמש למגורים. 3. המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר (בהתאם למאושר). 4. המרתף לא יחושב באחוזי בניה.</p> <p>גדרות: גובה הגדרות יהייה בהתאם לגובה הגדרות הקיימים בפועל ו/או בסביבת התכנית.</p> <p>הוראות פיתוח: על כל 50 מ"ר של תכנית בנויה, ינטע עץ בוגר אחד (ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>מספר חניות לפי התקן התקף בעת בקשת היתר הבניה. החניה בתחום המגרש.</p> <p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקעי. 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 יותקן בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p> <p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

6.6	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16