

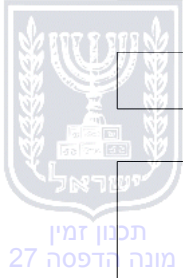
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0841833

הוספת זכויות בנייה ברחוב ה' באייר 109.

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה ברחוב ה' באייר 109, גוש 5485 חלקה 49 מגרש 258. על החלקה בנויות 8 יח"ד ב-2 מבנים. (4 יח"ד בכל מבנה) התכנית קובעת תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין עבור 2 יח"ד בקומת הקרקע. בהתאם לכך, מבוקשת תוספת שטח בנייה בהתאם לסעיף 62(א)א 12, תוספת שטח של 42 מ"ר שטח עיקרי ו-8 מ"ר שטחי שירות לכל דירה ובסך הכל שטח כולל לכל דירה 140 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת זכויות בנייה ברחוב ה' באייר 109.

ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0841833

1.663 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (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	197457
קואורדינאטה Y	666989

1.5.2 תיאור מקום

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	הא באייר	109	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5485	מוסדר	חלק	49	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991		22222	3931	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות של תכנית אפ/במ/ 1/2009 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ במ/ 1/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז גיאת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז גיאת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 41 10/10/2021	ארז גיאת	10/10/2021			מנחה	בינוי
כן		20: 37 10/10/2021	ארז גיאת	10/10/2021			רקע	טבלת שטחים
לא		23: 12 01/06/2022	ארז גיאת	01/06/2022		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		23: 11 01/06/2022	ארז גיאת	01/06/2022		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	חגית בלומנקרניץ			ראש העין	הא באייר	109			HagitBl@elal.co.il
	פרטי	רויטל חסן			ראש העין	הא באייר	109			shay5831@gmail.com
	פרטי	שי שמואל חסן			ראש העין	הא באייר	109			shay5831@gmail.com
	פרטי	יאיר שובי			ראש העין	הא באייר	109			Yair.shubi@gmail.com
	פרטי	יפעת שובי			ראש העין	הא באייר	109			Ifat.shubi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגית בלומנקרניץ			ראש העין	הא באייר	109			HagitBl@elal.co.il
פרטי	רויטל חסן			ראש העין	הא באייר	109			shay5831@gmail.com
פרטי	שי שמואל חסן			ראש העין	הא באייר	109			shay5831@gmail.com
פרטי	יאיר שובי			ראש העין	הא באייר	109			Yair.shubi@gmail.com
פרטי	יפעת שובי			ראש העין	הא באייר	109			Ifat.shubi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעל איון			ראש העין	הא באייר	109			yhaion16@gmail.com
בעלים		חגית בלומנקרניץ			ראש העין	הא באייר	109			HagitBl@elal.co.il
בעלים		אביחי האלה			ראש העין	הא באייר	109			Avihaela10@walla.com
בעלים		דרורה האלה			ראש העין	הא באייר	109			droraela10@walla.com
בעלים		רויטל חסן			ראש העין	הא באייר	109			shay5831@gmail.com
בעלים		שי שמואל חסן			ראש העין	הא באייר	109			shay5831@gmail.com
בעלים		עמיחי לוי			ראש העין	הא באייר	109			yarin2003@gmail.com
בעלים		מיכל מנדלוביץ לוי			ראש העין	הא באייר	109	03-9031261		levimi@gmail.com
בעלים		אביעד עדן			ראש העין	הא באייר	109			aviadeden@gmail.com
בעלים		נאוה עדן			ראש העין	הא באייר	109			navaeden@gmail.com
בעלים		יאיר שובי			ראש העין	הא באייר	109			Yair.shubi@gmail.com
בעלים		יפעת שובי			ראש העין	הא באייר	109			Ifat.shubi@gmail.com
בעלים		פסח שורטוב			ראש העין	הא באייר	109			vitaly.davidov@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך דין	עורך ראשי	ארז גיאת	68736		מודיעין- מכבים- רעות	ענבר	2			e13091979@g mail.com
	מודד	עלי צרצור	1396		כפר קאסם	(1)				azmapss@gm ail.com

(1) כתובת: כפר קאסם מיקוד 48810 ת.ד. 601.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 2 יח"ד בקומת הקרקע ל-140 מ"ר ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה, כמסומן בתשריט.

2. לפי סעיף 62א(א)12 לחוק התכנון והבנייה- תוספת שטח בנייה לשתי דירות בקומת קרקע של 42 מ"ר שטח

עיקרי ו-8 מ"ר שטחי שירות לכל דירה ובסך הכל שטח כולל לכל דירה 140 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,663	מגורים א' מיוחד
100	1,663	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,662.98	מגורים א'
100	1,662.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים לפי התוכניות המאושרות בסעיף 1.6 של תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>1. שטח הדירות המסומנות בנספח הבינוי דירות A ו B, לא יעלה על 140 מ"ר ליחיד (עיקרי +שירות).</p> <p>2. קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב ה' באייר- 5.0 מ' (ללא שינוי). קו בניין צידי שמאלי לכיוון צפון - 2.0 מ' במקום 3.0 מ'. קו בנין צידי ימיני לכיוון דרום 2.0 מ' במקום 3.0 מ'. קו בניין אחורי- 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.</p> <p>3. סככת חניה- תותר בניה של סככת חניה בחזית הקדמית של המגרש בשטח של עד כ- 20 מ"ר בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 בגובה שיא של 2.60 מ' מגובה פני שטח החניה. מסביב לסככה לא יבנה קיר היקפי. קירווי יהיה קירווי קל לפי פרט שיוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. גגות- גגות רעפים תוך מתן אפשרות לשילוב גגות שטוחים ומרפסות גג.</p>
ב	הוראות פיתוח גדרות- <p>1. תותר בנית גדרות עד גובה 1.80 מ' בגבולות המגרש, הגדר תכלול (במידת הצורך) מתקני ארונות לאשפה, תקשורת חשמל וכו'. באזורי הצמתים גובה הגדר יקבע ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>2. תותר בנית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש. (גובה הגדר בהתאם לסעיף קטן 1).</p> <p>3. מיקום הגדרות יקבע עפ"י תכנית פיתוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	2 (4)	2 (3)	2	9.39 (2)	6				270	632 (1)	1663	6 יח"ד בקומה א'	מגורים	מגורים א'		
5	3	2 (7)	2 (3)			1				8 (6)	132 (5)		דירה A בקומת הקרקע	מגורים	מגורים א'		
5	3	2 (7)	2 (3)			1				8 (6)	132 (5)		דירה B בקומת קרקע	מגורים	מגורים א'		
				2	9.39 (2)	8				286	896		סה"כ	מגורים	מגורים א'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

א. מוצע הגדלת 2 דירות בקומת קרקע A ו-B המסומנות בנספח הבינוי ב- 42 מ"ר עיקרי + 8 מ"ר שירות כל דירה. השלמה ל-140 מ"ר בלבד.

ב. תותר בניה של סככת חניה לפי תכנית אפ/במ/1/2009 בחזית הקדמית של המגרש בשטח של עד כ- 20 מ"ר בקו בנין קדמי וצדדי של 0.00 בגובה שיא של 2.60 מ' מגובה פני שטח החניה. מסביב לסככה לא יבנה קיר היקפי.

קירוי יהיה קירוי קל לפי פרט שיוגש לאישור מהנדס העיר.

ג. בהתאם לתשריט מצב מוצע, קו בנין צידי ימני 2.0 מ' במקום 3.0 מ', קו בנין צידי שמאלי 2.0 מ' וקו בנין אחורי 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מאושר 90 מ"ר ליחיד (540 = 6 * 90) + 23 מ"ר לגג (92 = 4 * 23) = 632 מ"ר.

(2) גובה אבסולוטי.

(3) קו בנין צידי ימני לכיוון דרום.

(4) קו בנין צידי שמאלי לכיוון צפון.

(5) 132 = 42 + 90 מ"ר שטח עיקרי.

(6) 8 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יהיו השלמה ל 140 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

התכנית ממוקמת בתחום רדיוסי מגן B + C, יש להגיש התכנית לאישור משרד הבריאות ולאישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

6.2 חניה

תקן החניה יהיה על פי תקנות התכנון ובנייה (התקנת מקומות חניה) 1983, לעת הוצאת היתר בנייה.

6.3 ניהול מי נגר

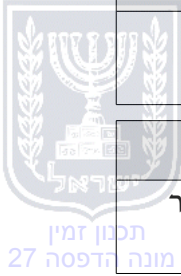
א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרש יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקע.
 ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדו'.
 ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקן בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש, באישור מהנס העיר.

6.4

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 3 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית.





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית אפ/במ/2009/1

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)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	3	3	2		8				360	812	1663	מגורים	מגורים א'



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה -

- (1) מאושר- שטח עיקרי: 90 מ"ר ליח"ד (720=8*90)+23 מ"ר לגג (92=4*23) = 812 מ"ר . שטח שירות: 45 מ"ר ליח"ד * 8 = 360 מ"ר.
- (2) תותר בניית סככת חניה בשטח 20 מ"ר לכל אחת מ-8 היח"ד.
- (3) בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית מס': 99002 תוספת שטחי שירות של 30 – 45 מ"ר לבניה צמודת קרקע, לכל יח"ד, בנוסף למרתפים.

