

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0895599

יהושוע בן נון 43 - הוספת זכויות בניה ושינוי בקו בנין קדמי

מרכז

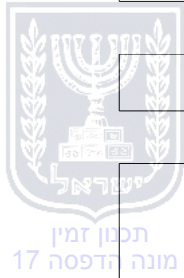
מחוז

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

החנות הנ"ל נמצאת בקומת קרקע בתוך בית מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומה מסחרית (סה"כ 3 חנויות ו-12 דירות).

גוש: 4274, חלקה: 239, מגרש: 15, תת חלקה: 9
בכתובת: יהושוע בן נון 43 ראש העין.

התכנית המוצע מבקשת להסדיר חריגת בניה שנבנתה כתוספת לחנות הפינתית (פינת רחובות יהושוע בן נון ורחוב הרש"ש).

שאר החנויות (עוד 2) נשארות ללא שינוי.

המצב המאושר לפי תכנית ממ/1011.

שטח המגרש: 1374 מ"ר.

אחוזי בניה המקסימלי 30% לקומה (סה"כ 4 קומות: קומה מסחרית ו-3 קומות מגורים) = סה"כ 120% ל-4 קומות: 120% מתוך גודל המגרש 1374 מ"ר = 1648.80 מ"ר.

מצב המוצע לחנות הפינתית הנ"ל (לתת חלקה 9 בלבד):

א. תוספת שטח שימוש המיועד למסחר לכל החלקה = 20% מתוך 1374.00 מ"ר = 274.80 מ"ר.
סה"כ שטח היחסי לחנות הפינתית לאחר הוספה - $(274.80 + 1648.80) \times 3.7$ (חלק יחסי לפי נסח טאבו) = 71.17 מ"ר.

ב. שינוי קו בנין קדמי מ-5.00 מ' ל-0.00 מ'. (מקומי אך ורק עבור תת חלקה 9 ורק עבור בניה קיימת בלבד).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יהושוע בן נון 43 - הוספת זכויות בניה ושינוי בקו בנין
קדמי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

418-0895599

מספר התכנית

1.374 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 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4)

פסי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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

195275

קואורדינאטה Y

667830

1.5.2 תיאור מקום

רח' יהושוע בן נון 43 פינת רח' הרש"ש 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	בן נון יהושע	43	

שכונה

צה"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	מוסדר	חלק	239	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ממ/ 1011	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1011 ממשיכות לחול.	2093			02/03/1975



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				אינה (משה) שושן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אינה (משה) שושן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/11/2021	אינה (משה) שושן	15: 04 18/11/2021	טבלת זכויות מאושרות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	24/10/2022	אינה (משה) שושן	14: 22 24/10/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/08/2020	אינה (משה) שושן	13: 42 27/08/2020		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

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	עזרי אשול (1)			ראש העין	בן נון יהושע	43			ronasivan@walla.co.il
	פרטי	אביחי בושרי (2)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	רחל בושרי (2)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	צדוק בידני (3)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	רבקה בידני (3)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	דיקלה גובאני (4)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	אבישי ואהב (5)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
הערת אזהרה	פרטי	משולם ואהב (5)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	רחל חדד (6)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	רחמים חדד (6)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	אברהם מהרט (7)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	אור מהרט (7)			ראש העין	בן נון יהושע	43			

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הילה הולוא מהרט (7)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	דינה רצון (8)			ראש העין	בן נון יהושע	43			
	פרטי	משה רצון (8)			ראש העין	בן נון יהושע	43			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רח' יהושוע בן נון 43 פינת רח' הרש"ש ראש העין.
 (2) כתובת: תת חלקה: 5.
 (3) כתובת: תת חלקה: 13.
 (4) כתובת: תת חלקה: 6.
 (5) כתובת: תת חלקה: 12.
 (6) כתובת: תת חלקה: 15.
 (7) כתובת: תת חלקה: 10.
 (8) כתובת: תת חלקה: 2.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אינה (משה) שושן	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		innashoshan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			ayser26bader@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 זכויות בניה לשטח המסחרי והסדרת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר עד 20% מהשטח המגרש בתכנית מאושרת ע"י ועדה מחוזית, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק תכנון והבניה.
2. קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	חזית מסחרית
מגורים ג'	1	להריסה

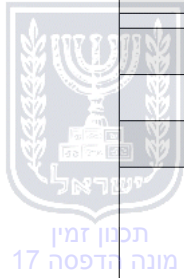
3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,374	מגורים ג'
100	1,374	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	1,374.98	מגורים ג'
100	1,374.98	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים + חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות הנחיות בינוי, לתוספת המסחר שמתווספת, לפי ת.ב.ע. מאושרת שחלה על האזור.



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	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
				קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות				
5		4	3 (3)		12 (2)			1236.6 (1)	1374	1	מגורים	ג'
5 (7)		4	1 (6)		(5)			687 (4)	1374	1	מסחר	ג'

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) סה"כ 30% לקומות מגורים (סה"כ 3 קומות).

(2) 12 יח"ד.

(3) 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.

(4) סה"כ שטח המותר למסחר בקומת קרקע בלבד 30% (412.20 מ"ר) + תוספת של 20% למסחר משטח המגרש $1374.00 \times 20\% = 274.80$ מ"ר. סה"כ $274.80 + 412.20 = 687.00$ מ"ר (תוספת שטח שימוש המיועד למסחר לכל החלקה = 20% מתוך 1374.00 מ"ר = 274.80 מ"ר.

סה"כ שטח היחסי לחנות הפינתית לאחר הוספה - $(274.80 + 1648.80) \times 3.7$ (חלק יחסי לפי נסח טאבו) = 71.17 מ"ר..

(5) 3 חנויות בוקמת קרקע.

(6) קומת חנויות בקומת קרקע בלבד.

(7) 0 לבניה קיימת לחנות לתת חלקה 9 בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

מגורים ג' עם חזית מסחרית.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ולוודא שבתכנית יש פתרון חניה עבור השטחים שמתווספים למסחר.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

תיאום עם משרד הבריאות: התכנית נמצאת בתחום אזורי מגן של קידוחי מי שתיה.

נדרשת עמידה בדרישות המחמירות של משרד הבריאות לצנרת שפכים, בהתאם לחלק 5 "בהנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתיה וקווי הולכה שאינם לשתיה (מש"ל)" עדכון ינואר 2021, באתר משרד הבריאות.

6.4

היטל השבחה ישולם כחוק.

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

5 שנים.