

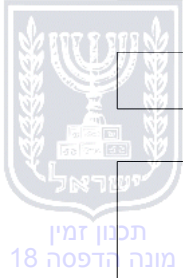
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1161256

אפק 28 - שינוי קווי בניין.

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 מוגשת בגוש 4271 על חלק מחלקה 101, מגרש 2/1 מתשריט חלוקה חמ/192/ג שאושר בועדה המקומית בתאריך 31.10.21.

טעות בסימון קו בנין לצד (מזרח), שאושר בתשריט חמ/192/ג וסומן מגבול החלקה ולא מגבול המגרש, הוביל לאישור היתר המתבסס על קו בנין שגוי.

התכנית מבקשת להסדיר את קווי הבניין במגרש בהתאם למאושר בהיתר מס' 20201909 שהתקבל בתאריך 30.1.2022.

התכנית מבקשת להסדיר קווי בניין במגרש:

1. קו בנין לצד (מזרח) מ-4 מ' מגבול חלקה 101 ל-3.6 מ' ו-2.9 מ' מגבול מגרש 2/1 (לפי המסומן בתשריט).

2. קו בנין לצד (מערב) מ-4 מ' ל-3.6 מ' או 0 בהסכמת שכן.

3. קו בנין אחורי מ-3 מ' ל-2.70 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אפק 28 - שינוי קווי בניין.

ומספר התכנית

מספר התכנית 418-1161256

שטח התכנית 0.700 דונם

1.2

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 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	194900
קואורדינאטה Y	666525

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אפק 28 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	אפק	28	

שכונה ראש העין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	מוסדר	חלק		101

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

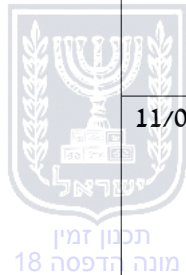


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
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
10/12/1987			3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 193 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 193
25/03/1982			2797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 830 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 830 /12
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/ 448 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ 448 /2

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אזולאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אזולאי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 55 19/07/2023	יוסף אזולאי	19/07/2023			מחייב	בינוי
לא	תשריט מתב מאושר	15: 23 26/12/2022	יוסף אזולאי	26/12/2022		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	שקד יהוד			ראש העין	אפק	28			cr450sh@gmail.com

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	יוסף אזולאי	32704		ראש העין	שילה	9			azulayyossi.office@gmail.com
	מודד	מאלק בדיר	1408		כפר קאסם	כפר קאסם				prism1408@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין צדדי מזרחי מ 4.00 מ' ל 2.90 מ' ו 3.60 מ' ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
שינוי קווי בניין צדדי מערבי מ 4.00 מ' ל 3.60 מ' או 0 בהסכמת שכן ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
שינוי קווי בניין אחורי מ 3.00 מ' ל 2.70 מ' ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

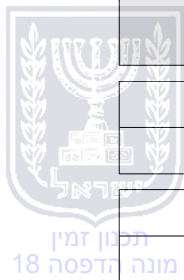
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	700	100
סה"כ	700	100

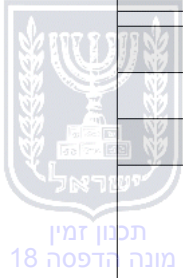
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	702.47	100
סה"כ	702.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פי תכנית אפ/2000.
ב	קווי בנין קווי בניין ע"פי המסומן בתשריט. קו בנין לחזית רחוב אפק 5 מ' קו בנין לצד (מזרח) 3.6 ו- 2.9 מ'. קו בנין לצד (מערב) 3.6 מ' או 0 בהסכמת שכן. קו בנין לאחור (דרום) 2.7 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
5	2.7	3.6 (3)	3.6 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	700	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

הוראות טבלה 5:

תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות אפ/2000 ממשיכות לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל.ר.

(2) 2.90, 3.60 עיפי התשריט.

(3) 3.60 או 0 בהסכמת שכן..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה .

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. הריסת הגדר המסומנת להריסה.
2. החלקה בתחום רדיוס מגן B+C , תנאי להיתר בניה תאום עם משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

שנתיים ממועד אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18