

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0535690

שבזי 47-49 ראש העין

מרכז

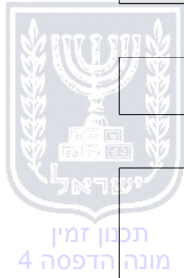
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת התכנית הנה חלוקת המגרש לתתי חלקות והגדלת הצפיפות של מספר יחידות דיור בכל תת חלקה מ 10 ל 20 יח"ד, הגדרת אופי הבינוי במגרש, כולל הגדלת סך השטחים העיקריים והשירות מעל הקרקע בהתאם להוראות סעיף 62א.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שבזי 47-49 ראש העין

418-0535690

מספר התכנית

1.989 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****ראש העין****קואורדינאטה X**

195040

קואורדינאטה Y

666804

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש העין - כל תחום הרשות :

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4272	מוסדר	חלק	81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קסם



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רנ/ 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10 ממשיכות לחול.	4521	3433	13/05/1997



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				אייל סנדרוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל סנדרוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/06/2017	אייל סנדרוביץ	12/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/04/2017	לאוניד לייפמן	18/05/2017		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**

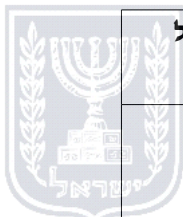
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה בע"מ	פרטי	מיכאל אורי		א.ד מיכאל יזמות לבניה בע"מ	כפר סבא	חצרות הדר	4			
יורשי משה טירם ז"ל באמצעות חנה טירם	פרטי	חנה טירם			ראש העין	שבזי	47	03-5755686		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי מיכאל		א.ד מיכאל יזמות לבניה בע"מ	כפר סבא	חצרות הדר	4			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חנה טירם			ראש העין	שבזי	47	03-5755686		
חוכר	אורי מיכאלי		א.ד. מיכאל יזמות לבניה בע"מ	ראש העין	שבזי	49			

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל סנדרוביץ		אדריכלות ותכנון ערים	רמת השרון	טרומפלדור	24	03-5408072		sendrowitz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין
הוועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכול ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראש העין.
צפיפות	הגדרת מספר היחיד ביחס לשטח המגרש

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**

חלוקת המגרש לשתי תתי חלקות, הגדלת הצפיפות בכל תת חלקה והגדלת שטחי השירות והעיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשתי חלקות.

2. הגדלת הצפיפות מ 10 יחיד ל 20 יחיד עבור כל תת חלקה, סה"כ 40 יחיד.

3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.

4. שינוי קו בניין קדמי לחזית מסחרית עבור קולנדה 1.00 מ'.

5. תוספת שטח עיקרי בהיקף של 20% משטח המגרש או 500 מ"ר, הקטן מבניהם, ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

6. תותר ניווד זכויות בין הקומות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

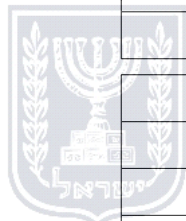
1.989

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	20	+20	40		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,084	+398	3,482		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	340		340		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 4

יעוד	תאי שטח		
מגורים ג'	2, 1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
מבנה להריסה	מגורים ג'	2, 1	
מבנה מוצע	מגורים ג'	2, 1	
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	2, 1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' וחזית מסחרית	450	100
סה"כ	450	100

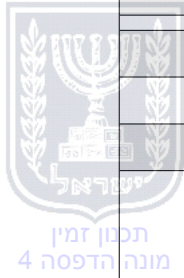
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,989.5	100
סה"כ	1,989.5	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ביעוד זה הינם מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה מוצע</p> <p>הבינוי והפיתוח בהתאם לנספח הבינוי המוצע, מגורים עם חזית מסחרית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				
5	6	4	0	1	8	28.25	20	20		844.75		670	1741	994.75	47	1	מגורים ג'	מגורים ג'
5	6	4	0	1	1					100		50	170	994.75	47	1	מסחר	מגורים ג'
5	6	0	4	1	8	28.25	20	20		844.75		670	1741	994.75	49	2	מגורים ג'	מגורים ג'
5	6	0	4	1	1					100		50	170	994.75	49	2	מסחר	מגורים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

בחירת חומרי הגמר לבניין היה בתיאום ובאישור אדריכל העיר, ובהתאם לסעיף 62א.

6.2 חלוקה לתאי שטח

חלוקת המגרש לשני תאי שטח בהתאם להוראות התכנית

6.3 היטל השבחה

היטל ההשבחה ישולם ע"י היזמים ו/או בעלי הזכויות במקרה בו תתבע הוועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית