

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0556035

צה"ל 11

מרכז

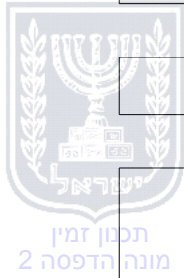
מחוז

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

תוספת שטח עיקרי ושרות, ותוספת יח"ד,
לבניית בניין חדש על מחצית החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

צה"ל 11

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

418-0556035

מספר התכנית

0.692 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א)
סעיף קטן 8

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	194825
קואורדינאטה Y	667250

1.5.2 תיאור מקום**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	צה"ל	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		99

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

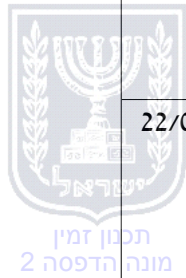
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
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				מרגלית שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	30/07/2017	מרגלית שטרן	27/08/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2017	מרגלית שטרן	14/08/2017		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
	פרטי	יוסף שטרן			בני ברק	הר סיני	10	054-8433259	1533-5741858	5741858@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף שטרן			בני ברק	הר סיני	10	054-8433259	1533-5741858	5741858@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ציון מנצורה			ירושלים	יפו	216	050-6282180		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	ה/41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (1)			03-9370696		

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 203.

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**

קביעת תוספת יח"ד, שטח עיקרי (מסחר ומגורים), ושטח שירות, קווי בניין וקומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יח"ד: 13 יח"ד במקום 6 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) 8.

2. קביעת מספר קומות: קרקע + 7 קומות, במקום קרקע + 5 קומות + חדרים על הגג עפ"י סעיף 62א (א) 4.

3. קביעת זכויות בנייה: תוספת 20% (193 מ"ר) על השטח העיקרי למגורים המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) 16.

תוספת 20% (22 מ"ר) לשטח עיקרי למסחר המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) 8

4. קביעת קו בניין אחורי 5.8 מ' במקום 6.0 מ' וקביעת קו למרפסות שמש- בחזית: 3.0 מ' ובעורף: 3.8 מ', עפ"י סעיף 62א (א) 4.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.692

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+7	13		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	969	+193	1,162		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	109	+22	131		

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 2

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	2		
מגורים ג'	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
חזית מסחרית	מגורים ג'	1	
מבנה להריסה	מגורים ג'	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	46	6.65
מגורים ג' + חזית מסחרית	646	93.35
סה"כ	692	100

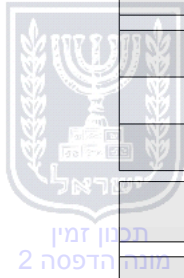
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	46.53	6.73
מגורים ג'	644.89	93.27
סה"כ	691.42	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים + חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 7	28.7	13		(3) 646		(2) 290	(1) 1293	646	1	מגורים ומסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1162 מ"ר מגורים

131 מ"ר מסחר.

(2) 37% למגורים

8% למסחר

עפ"י תכניות תקפות..

(3) עפ"י תכניות תקפות..

(4) 7 קומות מעל קומת מרתף וקומת קרקע..

(5) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה אישר תכנית פיתוח, תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, גדרות סידורי אשפה, מתקן לאספקת גז שבילים ושטח מגוון.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 מסחר

השימושים המסחריים שיוותרו בקומת הקרקע יהיו : משרדים ומסחר קמעונאי, שאינו גורם, לדעת הוועדה המקומית, מטרד אסטטי או למטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית ולסביבתו.

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

זמן משוער לביצוע: 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

[illegible]