

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0526335

שינוי קווי בנין ברחוב הרעות 22, ראש העין

מרכז

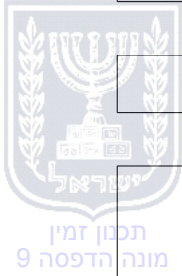
מחוז

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

תכנית זו מבקשת :

1. שינוי קווי בניין קדמי, אחורי וצידי הסדרת מצב קיים בשטח .
2. תוספת יח"ד אשר יאפשרו 2 יח"ד במבנה.
3. הקלה של 6% משטח המגרש, 2.5% משטח מגרש עבור תוספת בקומת הגג וניוד שטח של 3.71 מ"ר מקומת הגג לקומה א'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

שינוי קווי בנין ברחוב הרעות 22, ראש העין

418-0526335

מספר התכנית

0.408 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

195936

קואורדינאטה Y

667260

1.5.2 תיאור מקום

הרעות 22 ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות :

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	מוסדר	חלק	346	

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



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



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				שמרית גובאני ברקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמרית גובאני ברקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	01/01/2017	שמרית גובאני ברקוביץ	23/03/2018		כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/01/2018	שמרית גובאני ברקוביץ	01/01/2018		כן
תנועה	מנחה			01/02/2018	שמרית גובאני ברקוביץ	22/03/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/01/2017	שמרית גובאני ברקוביץ	22/03/2018		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



תכנון ומבנה
הדפסה 9



תכנון ומבנה
הדפסה 9

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	אהרון סודאי			ראש העין	הרעות	22			
	פרטי	צינה סודאי			ראש העין	הרעות	22	052-3167776		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון סודאי			ראש העין	הרעות	22			
פרטי	צינה סודאי			ראש העין	הרעות	22	052-3167776		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צינה סודאי			ראש העין	הרעות	22			
חוכר		אהרון סודאי			ראש העין	הרעות	22			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	שמרית גובאני ברקוביץ	44086		ראש העין	העבודה	11			arc.shimrit@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	כפר קאסם		03-9370696		moara@bara k.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

הסדרת המצב קיים שינוי קווי בנין, תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין קדמי, אחורי וצדדי, לפי סעיף 62א (א) 4

2. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות, לפי סעיף 62א (א) 8

3. תוספת קומה, לפי סעיף 62א (א) 4 א'.

4. הקלות בתוספת שטחים $6\% + 2.5\%$ וניוד לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	346

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1	407.19	100
סה"כ	407.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	407.19	100

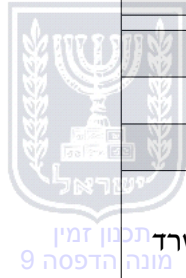
מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	407.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות פיתוח על כל 50 מ"ר תכסית בנויה ינטע עץ בוגר (מס 9' עפ"י המוגדר בהנחיית משרד החקלאות).</p> <p>ב. הוראות פיתוח הגדר תהא בונה 1.70 מ' מחופה אבן או טיח .</p>	א



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)	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות
3 (2)	1.74 (2)	4 (3)	1.3 (2)		10	2			45 (1)	279.48	408	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

כל הוראות התוכנית אפ/2000

חלות על תכנית זו מלבד השינויים הנ"ל.

הכולל:

הקלות 6% משטח מגרש, 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה

ו- 30.00 מ"ר על הגג כפי הנקבע בת.ב.ע אפ/2000

ניוד שטח של 3.71 מ"ר מקומת הגג לקומה א'

א. $279.48 = 68.5 * 408$

ב. $309.48 = 279.48 + 30$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י מצב מאושר.

(2) ראה תשריט.

(3) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. אישור יועץ תנועה של עיריית ראש העין
2. אישור מח' תשתיות של עיריית ראש העין
3. אישור מחלקת שפע של עיריית ראש העין.

6.2 ניהול מי נגר

1. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים ויותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חילחול מי נגר עילי לתוך הקרקע.
2. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'
3. ניתן יהיה להתיר מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העלי בהקיף הנדרש.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

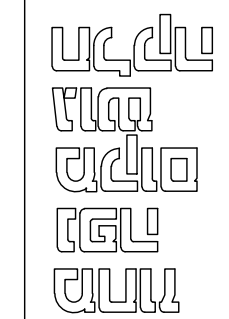
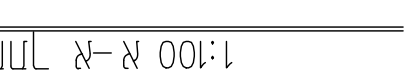
7. ביצוע התכנית

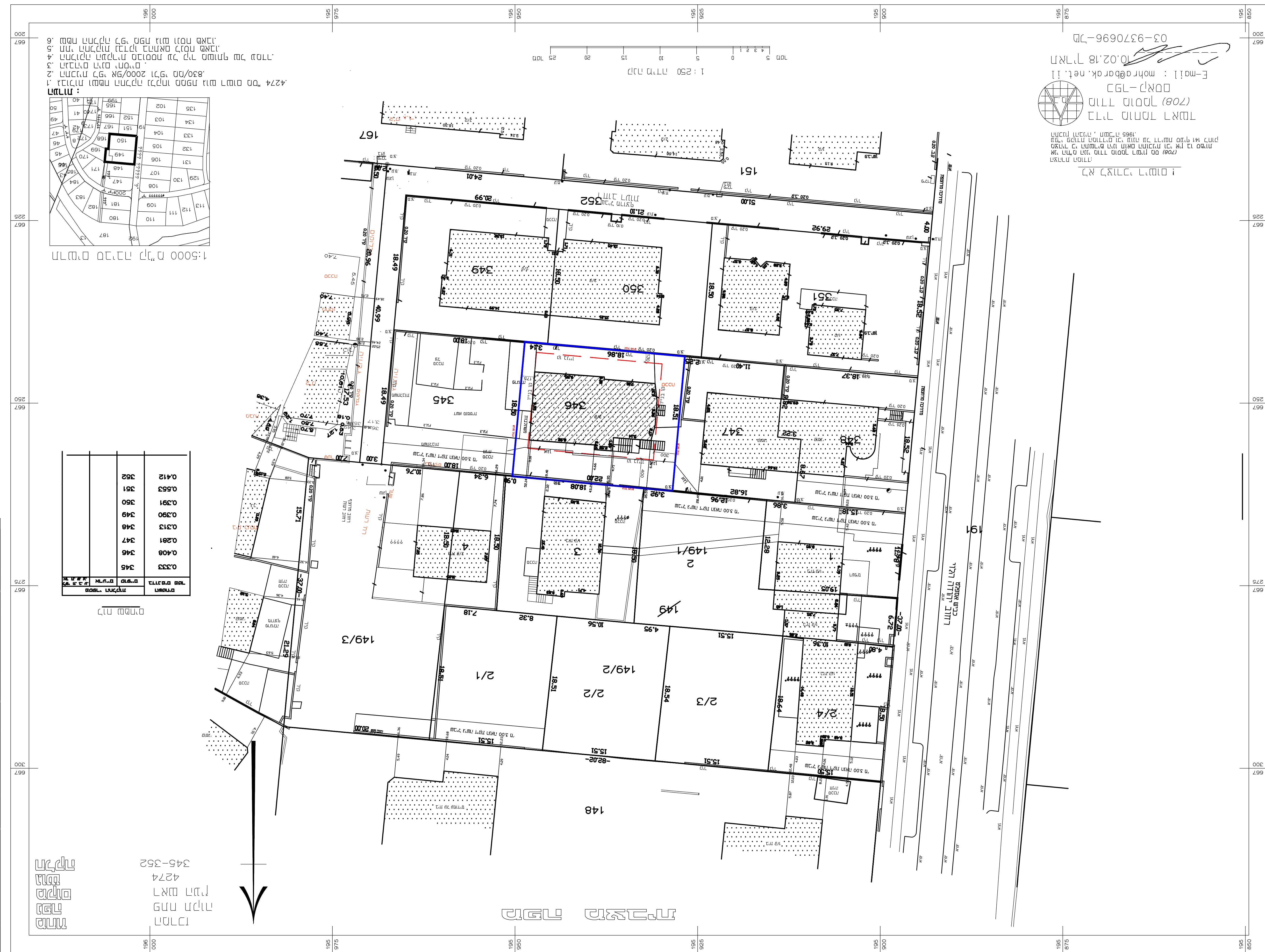
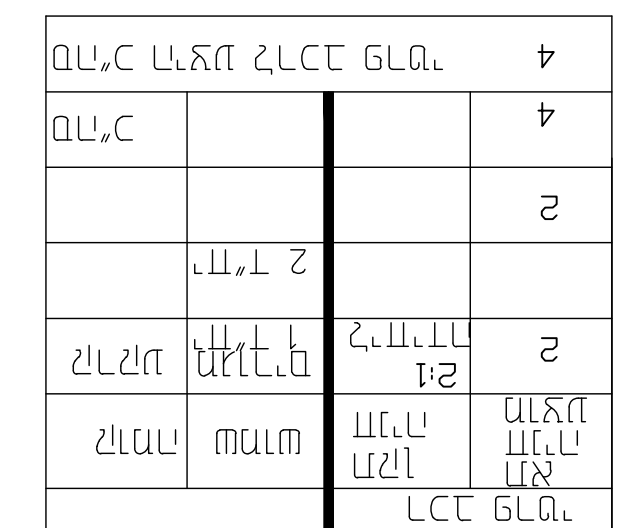
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	


7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים ממתן היתר

[illegible]

[illegible]

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 418-0526335 שם התוכנית: שינוי קווי בנין ברחוב הרעות 22, ראש העין
 עורך התוכנית: שמרית אור גובאי ברקוביץ תאריך: 30.10.2017 חתימה: 
 אדריכלות ועיצוב פנים
 גר. ה' 44086/ה'

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נט)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מועדון (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- ציד- ימני	קדמי	מתחת לנכס הקובעת	מעל לנכס הקובעת	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטח בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	מ"ר		
3	4	4	5	1	2	10.00	1	369.80	50		45	30 + 244.80 מ"ר ק.ב.	408	מגורים ג
													110-120	
													130,132	
													303-301	מסחר
													300	
													403	
													404	תעסוקה

