

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0801530

תוספת יחידות דיור רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין

מרכז

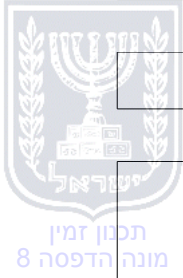
מחוז

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

תוכנית זו באה להסדיר מסגרת תכנונית לתא שטח 53B שבגוש 4253 לצורך :

1. תוספת יחידות דיור
2. שינוי קו בניין מזרחי - 10% - מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ'
3. הקטנת גודל מגרש מינימלית
4. תוספת שטחי שירות
5. תוספת אחוזי בניה לפי המותר

במגרש קיים כעת מבנה חד קומתי. מתוכננת הריסה חלקית של המבנה ובניה של עוד 5 יחידות דיור, בסך הכל מבקשים אישור ל-6 יחידות דיור על המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0801530

1.2 שטח התכנית 0.817 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (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

194375

קואורדינאטה Y

667675

1.5.2 תיאור מקום

רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין

מגרש הפונה לרחוב סעדיה גאון. בחזית הבניין קיים בית ישן בודד בן קומה אחת
הצמוד לבית שכן קיים.

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	סעדיה גאון		

שכונה

רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		53

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 תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול	3760	2493	22/04/1990
רנ/ מק/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	5083	2678	11/06/2002



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				ציון שאלתיאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ציון שאלתיאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		25/12/2019	ציון שאלתיאל	14: 41 31/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/12/2019	ציון שאלתיאל	14: 43 31/12/2019		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	טימור גנה			אלקנה	שיר השירים	1			guygana1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טימור גנה			אלקנה	שיר השירים	1			guygana1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טימור גנה			אלקנה	שיר השירים	1			guygana1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציון שאלתיאל	50458	ציון שאלתיאל	ראש העין	שיר השירים				zionshea@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (1)					m0507735969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

הגדלת מספר יחידות דיור
מימוש הקלה לגבי קו בניין המותרת בחוק
תוספת אחוזי בניה
תוספת שטחי שירות לפי המותר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 ל-6 ללא הגדלת השטחים המותרים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- שינוי קו בניין מזרחי - 10% - מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ', לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- שינוי גודל מגרש מזערי עבור שש יחידות דיור, לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק.
- תוספת שטחי שירות של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, (תואם החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע) לפי סעיף 62א (א) (1) (4) לחוק.
- תוספת של 7% בניה, לפי סעיף 62א (א) (16) (ס"ק 2) לחוק



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		53B
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		53B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

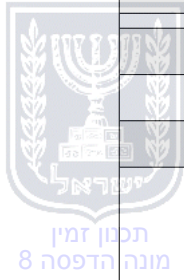
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	817	100
סה"כ	817	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	817	100
סה"כ	817	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. קווי הבניין יהיו כפי המצוין בתשריט.</p> <p>ב. גדרות - הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה עד 1.80 מ' מחופה בטיח או אבן.</p> <p>במידה ותבוקש בנית גדר נמוכה מ-1 מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
5	3	3.6	0	1	3	11	6		200	180	660.2	817	מגורים	53B	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל הוראות וזכויות הבניה ע"פ אפ/2000, בתוספת שטחי שירות עד 45 מ"ר ליחידה (החלטת מליאת הוועדה המקומית 99002) חלות על תוכנית זו, מלבד השינויים הנ"ל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מגרש 817 מ"ר - 60% שטח עיקרי מאושר = 490.20 מ"ר. 30 מ"ר לקומת גג לשלוש יחידות מאושרות: $30.00 * 3 = 90.00$ מ"ר. סה"כ מאושר: $580.20 = 490.20 + 90.00$ מ"ר. מוצע: 7% תוספת שטח 57.19 מ"ר -- הגבלת מקסימום 50.00 מ"ר. מוצע: הקלה 30.00 מ"ר עבור גג של יחידה מוצעת אחת. סה"כ מוצע: $30.00 + 50.00 = 80.00$ מ"ר. סה"כ מאושר + מוצע: $580.20 + 80.00 = 660.20$ מ"ר.
- (2) 30 מ"ר לכל יחידה.
- (3) לכל דירת קרקע יותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר.
- (4) לכיוון תת חלקה 53A.
- (5) לפי התשריט, לכיוון חלקה 54.
- (6) לפי התשריט, לכיוון חלקה 52.
- (7) לפי התשריט, לכיוון רחוב סעדיה גאון.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה בתחום המגרש באישור יועץ תנועה של עיריית ראש העין.
הוראות בהתאם לתכנית רנ/מק/2000.

6.2**ניהול מי נגר**

א. 15% מתוך שטחי המגרש יותרו חדירים למים, כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתוך הקרקע.
ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר כמו חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל.
ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כמו בורות חלחול, קידוחי החדרה או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

א. אישור יועץ תנועה של עיריית ראש העין.
ב. אישור מחלקת תשתיות של עיריית ראש העין.
ג. אישור מחלקת שפע של עיריית ראש העין.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

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