

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 418-0861054 - רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות	מגיש התכנית: מיכל קנימח, אבשלום קנימח	עורך התכנית: אינה (משה) שושן		
כתובת: רש"י 91 ותיקה	גושים וחלקות: גוש: 5508 חלקי חלקות: 60			
עיקרי התכנית ומטרותיה מתוך הוראות התכנית				
<p>מטרת התכנית: שינוי בקו בנין קדמי והקלות לטובת יצירת בסיס תכנוני שיאפשר ניצול מקסימלי של המגרש.</p> <p>עיקרי ההוראות:</p> <p>1. שינוי/הקטנת קו בנין קידמי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.</p> <p>2. הקלות לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
		334.66		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים הערות לגבי התכנית				
<p>כתובת: רח' רש"י 91 (פינת רח' שילה) בראש העין.</p> <p>מיקום התכנית: גוש: 5508, חלקה: 60, מגרש: 1/1 מתשריט חלוקה מאושר מס' חמ/52 ג' וחלק ממגרש 3084 מתכנית אפ/2000, שטח המגרש: 338 מ"ר.</p> <p>מטרת התכנית הכשרת עבירות בנייה, על ידי שינוי קווי בנין וניוד זכויות.</p> <p>אין שינוי מהותי ביחס לקיים מבחינת תוספת יח"ד או שינוי שטחים ושימושים.</p> <p>התכנית המוצעת מבקשת לאפשר הכשרת תוספת לבית עמידר קיים, שנבנתה בשנות השישים ולהסדיר תוספת חדשה שמתיישרת עם התוספת הישנה. ללא תוספת זכויות בניה.</p> <p>מצב מאושר:</p> <p>שטח עיקרי - 202.80 מ"ר (60% משטח המגרש) + 30.00 מ"ר עליית גג. סה"כ 232.80 מ"ר.</p> <p>שטח שרות - 50.00 מ"ר מרתף, 12.50 מ"ר ממ"ד, 15.00 מ"ר חניה מקורה ועד 45.00 שטחי שרות (החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999: 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קווי בנין).</p> <p>הוראות התכנית מנוסחות בצורה לקויה ועיקרי מטרותיה מונות שינוי בקו בנין קדמי והקלות הכוללות ניוד שטחים+ שינויים בקווי בנין.</p> <p>מאחר ומדובר בתכנית, יש להגדיר את מטרות התכנית כדלקמן:</p>				

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
ראש העין
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

מצב מוצע למעשה כולל את עיקרי ההוראות הבאות :

1. שינוי בקו בניין קדמי לפי סעיף 62א (א) (4) : מ-5 מ' ל-3.75 מ' (לבניה), 2.54 מ' (חצר אנגלית).
2. שינוי קו בניין צדדי מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
3. שינוי בקו בניית קדמי לעליית גג : מ-11.00 מ' ל-9.00 מ'.
4. ניווד שטח (הקלות לפי סעיף 62א (א) (9)) מקומה א' סה"כ 18.30 מ"ר (12.94 מ"ר לטובת קומת קרקע ו-5.36 מ"ר לטובת עליית גג).

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תמ"א 35

ל"ר

תמ"א

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			ל"ר
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר כלכלת היישוב/ הרשות: השפעות חברתיות: תשתיות ותחבורה: סביבה ונוף: אחר:	הסדרת עבירות בנייה, הריסת בנייה לא חוקית (גדר) ביעוד דרך כתנאי להפקדה כמומלץ. ל"ר

המלצת מהנדס העיר

ראש העין

חוות דעת מהנדס הוועדה

3

<p>מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים ודרישות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שינוי מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל. 2. תיקונים בתכנית בהתאם להערות בדיקה. 3. חוות דעת אדריכל האגף. 4. הריסת בנייה ביעוד דרך כתנאי להפקדה. 5. שינוי עריכת נספחי הלוואי. 6. כתב שיפוי. 7. תיקון והערות אגף הנדסה. 			
עורך חוות הדעת			
<p>חתימת מהנדס העיר אריה גלברג מהנדס הוועדה המקומית לרש העין</p>	<p>תאריך: 02/07/2020</p>	<p>תפקיד: מהנדס העיר</p>	<p>שם: אינג' אריה גלברג</p>