

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0875872

רח' הר המור 42 - תוספת זכויות ושינוי קו בנין אחורי

מרכז

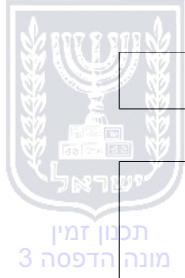
מחוז

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

הבית הנ"ל הוא בית פרטי חד משפחתי בן 2 קומות.

גוש: 5511, חלקה: 19, מגרש: 1.

בכתובת: רח' הר המור 42 ראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף זכויות בניה ולשנות קו בנין אחורי.

המצב המאושר לפי אפ/201 לפי היתר לפיצול מס' 20181410):

שטח המגרש - 441 מ"ר (כולל יח"ד 1 ופיצול מאושר בהיתר מס' 20181410 מתאריך 22/07/2019).

שטח בניה מקסימלי 203.00 מ"ר (180 מ"ר בשתי קומות + 23.00 מ"ר עליית גג).

מצב מוצע:

1. תוספת של 50.00 מ"ר שטח כולל, לפי סעיף א62 א (א) (16) א (2) - $50.00 + 203.00 = 253.00$ מ"ר.

2. שינוי קו בנין אחורי מ-8.00 מ' ל-6.00 מ' לפי סעיף א62 א (א) (4).

שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999.

כל השאר הזכויות וההוראות במגרש נשארים ללא שינוי (לפי אפ/201).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' הר המור 42 - תוספת זכויות ושינוי קו בנין אחורי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

418-0875872

מספר התכנית

0.441 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (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

196020

קואורדינאטה Y

666188

1.5.2 תיאור מקום

רח' הר המור 42, ראש העין

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	הר המור	42	

שכונה

מצפה אפק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5511	מוסדר	חלק		19

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
3 / 35 / 10	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 35 / 10 ממשיכות לחול.	4577		24/10/1997
אפ' / 201	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ' / 201 ממשיכות לחול.	3854	1778	07/03/1991
אפ' / 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ' / 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
ממ' / 830	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ' / 830 ממשיכות לחול.	2521		08/03/1979



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				אינה (משה) שושן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אינה (משה) שושן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/06/2020	אינה (משה) שושן	12: 46 28/06/2020		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	02/07/2020	אינה (משה) שושן	14: 51 02/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/07/2020	אינה (משה) שושן	14: 43 02/07/2020		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	רוני אשל			ראש העין	הר המור) (1	42			5roni@wall a.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הר המור 42, ראש העין.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ. אדריכלות	עורך ראשי	אינה (משה) שושן	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		innashoshan @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			ayser26bader @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

1. הוספת זכויות בניה.
2. שינוי בקו בניין אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. שינוי/הקטנת קו בניין אחורי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	441	100
סה"כ	441	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	441.96	100
סה"כ	441.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	1	441	253 (1)	45 (2)		50 (3)	1	8 (4)	2 (5)	1	4	0	6	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 180 מ"ר בשתי קומות + 23 מ"ר עליית גג + 50 מ"ר תוספת לפי תיקון 101 לחוק תכנון ובניה = סה"כ 253 מ"ר..
- (2) 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..
- (3) מרתף.
- (4) גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימודד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00 +/-) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. מסד כולל שטח גג רעפים. גובה מפלס הכניסה (0.00 +/-) של הבניינים באיזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.
- (5) סה"כ 3 קומות (כולל קומת הכניסה הקובעת)..

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. השטח ישמש לבניית בנינים דו משפחתיים חד או דו קומתיים.
2. גובה הבנין לא יעלה על 8 מטר וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג.
3. גובה מפלס הכניסה (+0.00) של הבנינים באזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.
4. תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר.
5. שטחי בניה עיקיים המותרים: 180 מ"ר בשתי קומות + 23 מ"ר עליית גג. סה"כ 203 מ"ר.
6. החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע:
- 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יחיד בנוסף למרתפים.
- ע"פ החלטת מהנדס העיר, השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם:
- מחסן, ממ"ד וחניה מקורה".
- תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין.
7. תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.

6.2**חניה**

- תורשה הקמת סככת חניה בשטח המגרש במתכונת אחידה לפי תכנית עיצוב אדריכלית. סככת חניה:
1. במגרשים תותר בניית סככת חניה בקו בניה קדמי: 2.0 מ' וצדדי 0.
 - מומלץ להצמיד בזוגות את הסככות לכל 2 מגרשים.
 2. תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקעי.
- ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
- ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקן בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור הג"א.
2. אישור תאגיד המים.

6.5**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מאושר

תוכנית מספר: 418-0875872 שם התוכנית: רח' הר המור 42 - תוספת זכויות ושינוי קו בנין אחורי

עורך התוכנית: אינה (משה) שושן תאריך: 28/06/2020 חתומה: שושן אינה מ"ר: 36869 י"ר: 054-2500403

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צד-צד-שמאלי	צד-צד-ימני					קדמי	מרחק מתחילת הקובעת	מרחק מלכתחילת הקובעת	מרחק מלכתחילת הקובעת				מרחק מלכתחילת הקובעת	
8	0	4	5	1	2	8	-	1	298	50	-	(2) 45	(1) 203	441	

1. 180 מ"ר בשתי קומות + 23.00 מ"ר עליית גג, סה"כ 203 מ"ר.
2. שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999.

