

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0895599

יהושוע בן נון 43 - הוספת שימוש למסחר ושינוי בקו בנין קדמי

מרכז

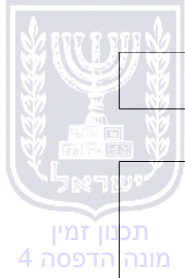
מחוז

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

החנות הנ"ל נמצאת בקומת קרקע בתוך בית מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומה מסחרית (סה"כ 3 חנויות ו-12 דירות).

גוש: 4272, חלקה: 239, מגרש: 15, תת חלקה: 9
בכתובת: יהושוע בן נון 43 ראש העין.

התכנית המוצע מבקשת להסדיר חריגת בניה שנבנתה כתוספת לחנות הפינתית (פינת רחובות יהושוע בן נון ורחוב הרש"ש).

שאר החנויות (עוד 2) נשארות ללא שינוי.

המצב המאושר לפי תכנית ממ/1011 המבוקש הוא:

שטח המגרש: 1374 מ"ר.

אחוזי בניה המקסימלי 30% לקומה (סה"כ 4 קומות: קומה מסחרית ו-3 קומות מגורים) = סה"כ 120% ל-4 קומות.

מצב המוצע לחנות הפינתית הנ"ל (לתת חלקה 9 בלבד):
א. תוספת של חלק היחסי (25% משטח המותר הכולל לבניה מחולקים ל-3 חלקים שווים בין שלושת החנויות הנמצאות בקומת הקרקע):

סה"כ שטח המותר לבניה לפי תבע מאושרת: 120% מתוך גודל המגרש 1374 מ"ר = 1648.80 מ"ר.

סה"כ תוספת שטח שימוש המיועד למסחר = 25% מתוך 1648.80 מ"ר = 412.20 מ"ר.

סה"כ הוספת שטח היחסי לחנות הפינתית - 412.20 : 3 = 137.40 מ"ר.

ב. שינוי קו בנין קדמי מ-5.00 מ' ל-0.00 מ'. (מקומי אך ורק עבור תת חלקה 9 ורק עבור בניה קיימת בלבד).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יהושוע בן נון 43 - הוספת שימוש למסחר ושינוי בקו בנין קדמי

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

418-0895599

מספר התכנית

1.374 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 62א (א) (4), 62א (א) (1) (14)

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 195275

קואורדינאטה Y 667830

1.5.2 תיאור מקום

רח' יהושוע בן נון 43 פינת רח' הרש"ש 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 | בן נון יהושע | 43 | |

שכונה צה"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4274 | מוסדר | חלק | 239 | |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 | 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 |
| ממ/ 1011 | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1011 ממשיכות לחול. | 2093 | | 02/03/1975 |
| גמ/ 2 /448 | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 2 /448 ממשיכות לחול. | 0 | | 14/01/1960 |



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 | | 3 | 27/08/2020 | אינה (משה) שושן | 13: 46 27/08/2020 | ממ/1011 | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 27/08/2020 | אינה (משה) שושן | 13: 42 27/08/2020 | | 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 | עזרי אשול | | | ראש העין | בן נון (יהושע 1) | 43 | 052-8388880 | | ronasivan@walla.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יהושוע בן נון 43 פינת רח' הרש"ש ראש העין.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|-----------------------------------|------------|----------|----------|----------------------|-----|------------|-----|--------------------|
| בבעלות מדינה | | רשות מקרקעי ישראל מקרקעי ישראל | | | ראש העין | בן נון יהושע) (1 | 43 | 03-9533333 | | moked@mail.gov.il |
| בעלים | | אביחי בושרי | | | ראש העין | בן נון יהושע) (2 | 43 | | | inamoshe@gmail.com |
| בעלים | | רחל בושרי | | | ראש העין | בן נון יהושע) (2 | 43 | | | inamoshe@gmail.com |
| בעלים | | צדוק בידני | | | ראש העין | בן נון יהושע) (3 | 43 | | | inamoshe@gmail.com |
| בעלים | | רבקה בידני | | | ראש העין | בן נון יהושע) (3 | 43 | | | inamoshe@gmail.com |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------------|------------|----------|----------|-----------------------|-----|-------|-----|------------------------|
| בעלים | | דיקלה גובאני | | | ראש העין | בן נון יהושע) (4 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | אבישי ואהב | | | ראש העין | בן נון יהושע) (5 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | יהושוע זכריה | | | ראש העין | בן נון יהושע) (6 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | ציונה זכריה | | | ראש העין | בן נון יהושע) (6 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | רחל חדד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (7 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | רחמים חדד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (7 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | אברהם מהרט | | | ראש העין | בן נון יהושע) (8 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | אור מהרט | | | ראש העין | בן נון יהושע) (8 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | הילה הולוא מהרט | | | ראש העין | בן נון יהושע) (8 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | יוסף סעד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (9 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | סגולה סעד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (9 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | מזל עואד (עובד) | | | ראש העין | בן נון יהושע) (10 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | אריאל עובד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (10 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | נתנאל עובד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (10 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|---------------|-----------------|------------|----------|----------|-----------------------|-----|-------|-----|------------------------|
| בעלים | | רזיאל עובד | | | ראש העין | בן נון יהושע) (10 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | צדוק עמית | | | ראש העין | בן נון יהושע) (11 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | אילנה קרואני | | | ראש העין | בן נון יהושע) (12 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | אפרים קרואני | | | ראש העין | בן נון יהושע) (12 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | דינה רצון | | | ראש העין | בן נון יהושע) (13 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| בעלים | | משה רצון | | | ראש העין | בן נון יהושע) (13 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| חוכר | | שלמה סיאני | | | ראש העין | בן נון יהושע) (14 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| אחר | הערת אזהרה | אסתר ואהב | | | ראש העין | בן נון יהושע) (5 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| אחר | הערת אזהרה | משולם ואהב | | | ראש העין | בן נון יהושע) (5 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |
| אחר | הערת אזהרה | רויטל טל | | | ראש העין | בן נון יהושע) (8 | 43 | | | inamoshe@gmail.co m |

- (1) כתובת : תת חלקה : 4, 8, 9.
 (2) כתובת : תת חלקה : 5.
 (3) כתובת : תת חלקה : 13.
 (4) כתובת : תת חלקה : 6.
 (5) כתובת : תת חלקה : 12.
 (6) כתובת : תת חלקה : 7.
 (7) כתובת : תת חלקה : 15.
 (8) כתובת : תת חלקה : 10.

(1) כתובת: תת חלקה: 4, 8, 9.

(9) כתובת: תת חלקה: 3.

(10) כתובת: תת חלקה: 11.

(11) כתובת: תת חלקה: 1.

(12) כתובת: תת חלקה: 14.

(13) כתובת: תת חלקה: 2.

(14) כתובת: תת חלקה: 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|---------------------------------|----------|--------------------|-----|------------|-----|------------------------|
| | 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 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יצירת בסיס תכנוני שיאפשר הסדרת חריגות בניה קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית מאושרת ע"י ועדה מחוזית, לפי סעיף 62א (א) (1) (14) לחוק.
2. קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

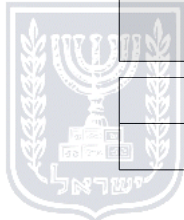
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ג' | 1,374 | 100 |
| סה"כ | 1,374 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 1,374.98 | 100 |
| סה"כ | 1,374.98 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ג' | 4.1 |
|----------------------|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים + חזית מסחרית | |
| הוראות | 4.1.2 |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|-------------|---|----------------------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|-------|--------------|-----------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | |
| קדמי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | 1786.2 (1) | 1374 | 1 | מגורים ומסחר | מגורים ג' |
| 5 (4) | 4 | 4 | 3 (3) | 12 (2) | | | | | | | | |

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) סה"כ מותר 120% (1648.80 מ"ר) + תוספת יחסית לתת חלקה 9 (25%: 137.40=3 מ"ר). סה"כ 1648.80 + 137.40 = 1786.20 מ"ר.

(2) 12 יח"ד + 3 חנויות בוקמת קרקע.

(3) סה"כ 3 קומות + קומת חנויות.

(4) 0 לבניה קיימת לחנות לתת חלקה 9 בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

מגורים ג' עם חזית מסחרית.

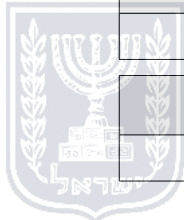
6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4