

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0689455

שלום זכריה 8 - תוספת זכויות ופיצול

מרכז

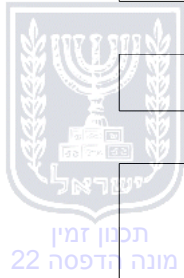
מחוז

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

התכנית המוצעת מבקשת להסדיר חריגות בניה, שנבנו ללא היתר בבית הפנימי בלבד, מגרש 2/2.

מגרש 2/1 - ללא שינוי.

המצב המאושר לפי תכנית אפ/2000 למגרש 2/2 המבוקש הוא :

שטח המגרש - 353 מ"ר (כולל יח"ד 1).

אחוזי בניה מקסימלי 60% : $0.6 \times 353 = 211.8$ מ"ר.

המצב המוצע למגרש 2/2 בלבד בתכנית הוא :

פיצול ל 2 יח"ד לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה.

תוספת של 7% שטח כולל, לפי א62 (א) (16) (א) $24.71 = 353 \times 0.07 - (2)$ מ"ר, לטובת שטחים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי : $211.80 + 24.71 = 236.51$ מ"ר.

שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע. חדר על הגג-עד 30 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שלום זכריה 8 - תוספת זכויות ופיצול

מספר התכנית 418-0689455



1.2 שטח התכנית 0.353 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

ראש העין

קואורדינאטה X

196220

קואורדינאטה Y

666720

1.5.2 תיאור מקום

רח' שלום זכריה 8 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	שלום זכריה	8	

שכונה

ותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		126

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

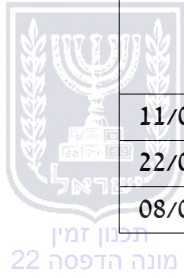
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רנ/ מק/ 2000	החלפה		5083	2678	11/06/2002
אפ/ 2000	החלפה		3760	2493	22/04/1990
ממ/ 830	החלפה		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			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אינה משה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/10/2018	אינה משה	13: 49 03/10/2018	אפ/2000	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	10/10/2018	אינה משה	13: 14 24/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/10/2018	אינה משה	13: 14 24/06/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	אילן לוי			ראש העין	(1)	8			
	פרטי	ענת לוי			ראש העין	(1)	8			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שלום זכריה 8 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
בעלים		אליהו כהן			ראש העין	(1)	8			
בעלים		חנית כהן			ראש העין	(1)	8			

(1) כתובת: רח' שלום זכריה 8 ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	אינה משה	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך (1)	28	03-6326160		inamoshe@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	(2)	68			ayser26bader@gmail.com

(1) כתובת: ראש העין.

(2) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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) פיצול לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה.

(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית בשיעור של 7% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	353	100
סה"כ	353	100

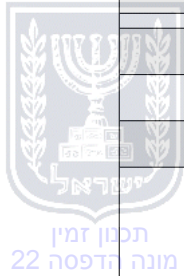
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	353.82	100
סה"כ	353.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גודל מגרש מינימלי של מגרש להקמת יח"ד אחת - 240 מ"ר. 2. מספר יחידות דיור למגרש : במגרשים שגודלם עד 0.5 דונם בהסכמה של שני שכנים עם יצירת קו בנין 0 ביניהם, כך ששתי חלקות של 0.5 ד יצרו מגרש של דונם (לצרכי תכנון בלבד), בו יוקם בנין טורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף- אזי תותר יחידה נוספת לחצי דונם, במידה ואין הסכמה, תישאר בניה של יחידה אחת בלבד. 3. מספר מבנים במגרש : א. הועדה המקומית רשאית להתיר שני בניינים או יותר על מגרש לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי. ב. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה של מגרשים שעליהם ניתן היתר בניה לשני בניינים או יותר, בתנאי שלאחר החלוקה יתאימו אחוזי הבניה, מספר יחידות דיור והמרווחים להוראות תכנית זו או תכנית מפורטת שהוכנה על פי תכנית זו. ג. מגרש שהותר בו הקמת שני בניינים או יותר, רשאית הועדה המקומית לאשר חישוב כולל לכל הבניינים בכל הנוגע לאחוזי הבניה ומספר יחידות דיור. ד. במקום בו יבנו שני בניינים או יותר על מגרש אחד יהיו המרווחים ביניהם לא פחות מגובה הבנין הגבוה יותר, הועדה המקומית רשאית להתיר מרווח קטן מהאמור לעיל במקרה ותכנית בינוי מדגימה לשביעות רצונה כי מוצדק להתיר מרווח זה.



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	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		(5) 2	(4) 50		(3) 57	(2) 236.51	(1) 353	2	מגורים	מגורים א'
(8) 2.9	3	(7) 3.5	3.8	1	(6) 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $713 - 360 = 353$ מ"ר.

(2) אחוזי הבניה עיקריים יחושבו משטח המגרש נטו, בכל מקרה.

אחוז בניה לקומה - 30%

אחוז בניה מכסימלי - 60% משטח המגרש (211.80 מ"ר) + 7% (24.71 מ"ר)

ולא כולל תוספת חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה הקיימת בלבד.

(3) החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע:

30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים.

+ 12.00 מ"ר למיגון היחידה הנוספת

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.

(4) מרתף ליחידה הקיימת בלבד.

(5) פיצול ל 2 יח"ד לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה..

(6) בקומה השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים בלוח. קו בנין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר

מקו הבנין בקומת הקרקע..

(7) או 0 בהסכמת השכן.

(8) קו בנין בין השכנים.

6. הוראות נוספות**6.1****קווי בנין**

לפי תשריט.

6.2**חניה**

שטח חניה מקורה-

מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חניה ליחיד.

תקן חניה:

1. תקן החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה בדבר התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, כפי שפורסם בקובץ התקנות מס' 4513 מיום 24.7.83, אלא אם יקבע אחרת בתכנית מפורטת שתוכן על פי הוראות תכנית זו.

2. א. לא ינתן היתר בניה אלא אם הובטחה חניה בהתאם לתקן הנ"ל.

ב. פרטי החניה לרבות מיקומה, אופן וצורת החניית כלי הרכב, מסלולי כניסה ויציאה, רדיוסים, שיפועים וגבהים, נגישות הולכי הרגל לחניה וכו' יסומנו בבקשה להיתר.

ג. השטחים המיועדים לחניה והגישות אליהם, ע"פ היתר הבניה, יאוחזקו במצב תקין ומותאמים לשימוש בכל עת.

ד. הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה של שני מגרשים או יותר, וכן לרשום שיעבוד הדדי לזכות מעבר לכלי רכב, וכן לאסור הקמת גדרות ומחיצות או לקבוע הריסת קירות וגדרות וכו', ולהתנות זאת בהיתר הבניה. התניות אלה ירשמו כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

3. תותר הקמת סככה לחניה בתוך תחומי המגרש.

4. מרווחים: קו בניין קדמי 0.0 מ'. קו בניין צדדי 0.0 מ'. 3. דלתות הכניסה לחניות בקו בניין

קדמי 0.0 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום פנים לא נפתחות החוצה. חומרי

גמר לסככות חניה/מק/2000 חומרי הגמר לקירוי אחת מהאפשרויות הנ"ל:

א. רעפים.

ב. דמוי רעפים.

ג. לוחות כיסוי פלסטי שקוף.

ד. לוחות פח צבעוני.

6.3**איכות הסביבה**

הנחיות, תקנות ואיכות הסביבה:

1. סילוק אשפה:

א. בכל מגרש לבנין יהיה מקום מוסדר לריכוז אשפה כפי שיידרש ע"י הועדה המקומית או הרשות המוסמכת.

ב. סילוק האשפה מהריכוזים במגרש ייעשה באמצעים מאושרים ע"י הרשות המוסמכת. האשפה תועבר לאתר סילוק אשפה שיוחזק בתנאים שייקבעו ע"י הרשות המוסמכת.

2. גינון- שתילה לאורך דרכים: הועדה המקומית רשאית לדרוש שתילת עצים במגרשים לצדי גינות, הדרכים, תחזוקתם ושמירתם ע"י בעל המגרש (לפי הוראות הרשות המקומית).

6.4**חשמל**

1. חיבור חשמל לבנין יבוצע כחוק לאחר אישור הועדה המקומית כי הבנין נבנה בהתאם להיתר בניה.

2. יועדף חיבור תת קרקעי לבניינים בכלל ובפרט לבנייני ציבור, מסחר ועסקים במרכז העירוני, במרכזים שכונתיים, בשטח מסחר, בשטח לבנייני ציבור ולמתקני ספורט.

6.4

חשמל

3. קווי חשמל ותקשורת עיליים ימתחו במידת האפשר בעמודים קיימים ברחובות הקיימים.
4. יש להימנע ככל האפשר ממתיחת קווים חדשים וחיבורים לבניינים בעורף המגרשים הדו משפחתיים באיזורי מגורים א/1 ו-א/2, בדרכים שהותרו בתכנית ממ/830 והמבוטלות בתכנית זו.
5. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב: מהתיל הקיצוני מציר הקו
- א. קו מתח נמול בשטח בנוי 2.00 מ' 2.25 מ'
- ב. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח 6.25 מ' 8.75 מ'
- ג. קו מתח עליון 110 150 ק"ו בשטח בנוי 9.00 מ' 12.50 מ' בשטח פתוח 12.00 מ' 18.50 מ'
- ד. קו מתח 150 ויותר ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח 14.00 מ' 22.50 מ'
6. בניה, חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבל תת קרקעי:
- א. לא ינתן היתר בניה בקרבת כבל תת קרקעי אלא במרחקים הנקובים בתקנות חשמל (התקנת כבלים), תשכ"ז 1966, ובקרבת כבל טלפון לפי הוראות משרד התקשורת.
- ב. היתר לחפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחק קטן מ- 2.50 מ' מהכבל, יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל או משרד התקשורת- הכל בהתאם למקרה.
- ג. היתר לחפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחק קטן מ- 10.0 מ' מהכבל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל או משרד התקשורת.
7. מוביל החשמל הארצי- בתחום המסומן בתשריט לא תותר בניית בניינים.

6.5

ביוב

1. צנרת הביוב תתוכנן באופן התואם את ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית.
2. כל בנין בראש העין יחובר למערכת הביוב המרכזית.

6.6

ניקוז

- ניקוז:
1. הועדה המקומית רשאית לשמור על כל קרקע דרושה למעבר מי גשמים או מי דלוחין או אספקת מים ואין להקים על קרקע זו בניה או לעשות עבודה שתפריע למעבר מתקנים של המערכות האלה פרט לעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, התיעול, הביוב ואספקת המים.
 2. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בטיפול נאות בקרקע כך שיתאפשר מעבר חופשי של מי גשמים, תיעול, קווי ביוב ואספקת מים.
 3. הועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל הקרקע או הבנין הנוגע בדבר לנקוט באמצעים הדרושים להבטחת ניקוז נאות ושמירת הקרקע בחלקתו, כגון הסדרת מקווי מים, בניית קירות מגן, מדרגות וכיו"ב או לבצע את העבודות על חשבונו במקרה והנ"ל לא יבצעה בתקופה סבירה כנדרש.
 4. לא יונח בתוך מקום של דרך ו/או מעל ומתחת לדרך כל צינור מים, כבל, קו ביוב, תעלה או מתקן שירות אחר מבלי לקבל על כך מראש אישור בכתב מאת המהנדס.
- מים:
1. כל בנין למגורים יחובר לרשת המים המרכזית.
 2. חיבור בנין לרשת המים יבוצע כחוק, רק לאחר אישור הועדה המקומית כי הבנין נבנה בהתאם להיתר הבניה.
 3. כל באר פתוחה, בור מים ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבת מים יבנו או ינחו בהתאם

6.6

ניקוז

להיתר מאת הועדה המקומית.

6.7

ניהול מי נגר

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקע.

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.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

א. הגשת תצ"ר ע"י וע"ח יזם התכנית לאישור הועדה המקומית.

ב. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

ג. אישור מחלקת תשתיות לנושאי תנועה, חניה וניקוז.

ד. אישור מחלקת שפע.

ה. אישור תאגיד המים והביוב.

6.9

מרתפים

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפים בתנאים אלה:

1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יותר מ- 2.40 מ'.

2. המרתף לא ישמש למגורים.

3. המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת

הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.

4. המרתף לא יחושב באחוזי הבניה.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

6.11

הריסות ופינויים

אם על חלקה מצויים מבנים מסומנים בתכנית הוראה מפורטת להריסה, לא יוצאו היתרי בניה

על החלקה או על מגרש המהווה חלק מן החלקה עד שיובטחו בצורה שתשביע את רצון הועדה

המקומית הריסת כל המבנים המסומנים להריסה ופינויים. הוצאות ההריסה ופינוי המבנים

המסומנים כאמור יחולו על מבקש ההיתר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית