

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0484501

העצמאות 18-28, גלוסקא 15 - הרחבת יח"ד קיימות

מרכז

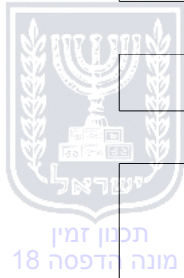
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

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

השינוי המבוקש לתכנית נמצא בגוש 4271 חלקות 148,149 במגרשים 102,103 בתכניות מאושרות רנ/10,א, רנ/10 ג/1.
והנו הוספת שטח לדירות גג הכלולים בתכנית זו בלבד, בשישה בניינים 18-28 לאורך רח' העצמאות ובבניין מס' 15 ברח' גלוסקא.
כאמור, התכנית החדשה מבקשת להסדיר תוספות בניה קיימות בחלק מחדרי הגג ולאפשר הרחבתם של חדרי גג הכלולים בתכנית זו בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

העצמאות 18-28, גלוסקא 15 - הרחבת יח"ד קיימות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

418-0484501

מספר התכנית

23.924 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (12), 62 א (א) (5)

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 194535
 קואורדינאטה Y 667047

1.5.2 תיאור מקום

הבניין ברח' גלוסקא 15 גובל:
 צפון: בניין מס' 13
 דרום: רח' העצמאות
 מזרח: שפ"פ
 מערב: שפ"פ
 הבניינים ברח' העצמאות גובלים:
 צפון: רח' העצמאות
 דרום: שפ"פ ומבנה מוזיאון.
 מזרח: בניין מס' 30
 מערב: רח' אבן גבירול

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	גלוסקא	15	
ראש העין	העצמאות	24	
ראש העין	העצמאות	26	
ראש העין	העצמאות	18	
ראש העין	העצמאות	20	
ראש העין	העצמאות	22	
ראש העין	העצמאות	28	

שכונה חוצות אפק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	מוסדר	חלק		148-149, 167, 209

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
רנ/ 10	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	4521	3433	13/05/1997
רנ/ 10/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	6563	3487	12/03/2013
רנ/ מק/ 10/ א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 10/ א ממשיכות לחול.	4861		06/03/2000



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				גילה חמו זכאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גילה חמו זכאי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/08/2020	גילה חמו זכאי	09: 20 13/08/2020	זכויות בניה מאושרות לתאי שטח 102,103	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	08/02/2017	גילה חמו זכאי	09: 22 13/08/2020	נספח בינוי לדגמים א ו-ב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		26/02/2018	גילה חמו זכאי	15: 18 29/07/2019	תכנית מצב מאושר	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	אושרי אדרי			ראש העין	(1)	20			887070@gmail.com
	פרטי	צביה אפרתי			ראש העין	(2)	24			887070@gmail.com
	פרטי	גולן ארוסי			ראש העין	(3)	24			887070@gmail.com
	פרטי	יעקב בן דוד		בשם 16 דיירים מגלוסקא 15 והעצמאות 18-28	ראש העין	העצמאות (4)	20			887070@gmail.com
	פרטי	עזרא בנימין			ראש העין	(5)	22			887070@gmail.com
	פרטי	אירנה גורבצ'וב			ראש העין	(6)	22			887070@gmail.com
	פרטי	נאוה דוד			ראש העין	(7)	15			887070@gmail.com
	פרטי	בנימין יחיא			ראש העין	(8)	18			887070@gmail.com
	פרטי	אושרי יעיש			ראש העין	(9)	15			887070@gmail.com
	פרטי	יורי יעקבלב			ראש העין	(10)	28			887070@gmail.com
	פרטי	יוסף יצחק			ראש העין	(11)	15			887070@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	וורקו זוהר מהרי			ראש העין	(12)	24			887070@gm ail.com
	פרטי	אדווארד מיידניק			ראש העין	העצמאות) (13	28			887070@gm ail.com
	פרטי	יצחק מנדל			ראש העין	(14)	20			887070@gm ail.com
	פרטי	כפיר קנזי			ראש העין	(15)	22			887070@gm ail.com
	פרטי	אושרת שרוני			ראש העין	(16)	26			887070@gm ail.com
	פרטי	אופיר שרעבי			ראש העין	(17)	24			887070@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: ענת אדרי ת"ז: 300602315, כתובת: העצמאות 20 דירה 55.
- (2) כתובת: העצמאות 24 דירה 54.
- (3) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: שרון טובה ארוסי ת"ז: 032841348, כתובת: העצמאות 24 דירה 51.
- (4) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: אוריאן בן דוד ת"ז: 037620416
- מר יעקב בן דוד הנו אחד מבעלי הזכות הנו נציג הבעלים ומגיש בשמם, כתובת: העצמאות 20 דירה 56.
- (5) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: יונית טוהר ת"ז: 057906760, כתובת: העצמאות 22 דירה 52.
- (6) כתובת: העצמאות 22 דירה 53.
- (7) כתובת: גלוסקא 15 דירה 51.
- (8) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: יחיא דגנית ת"ז: 022808026, כתובת: העצמאות 18 דירה 52.
- (9) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: עפרה יעיש ת"ז: 24086365, כתובת: גלוסקא 15 דירה 52.
- (10) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: רוניק אלה ת"ז: 304486541, כתובת: העצמאות 28 דירה 51.
- (11) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: רינה יצחק ת"ז: 43310218, כתובת: גלוסקא 15 דירה 49.
- (12) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: מהרי מנטוב בתיה ת"ז: 015911811, כתובת: העצמאות 24 דירה 55.
- (13) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: ציירבה מרינה ת"ז: 317360162, כתובת: העצמאות 28 דירה 52.
- (14) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: מנדל ניצה ת"ז: 058648205, כתובת: העצמאות 20 דירה 51.
- (15) כתובת: העצמאות 22 דירה 56.
- (16) כתובת: העצמאות 26 דירה 51.



מנהל הדפסה 18



מנהל הדפסה 18

הערה למגיש התכנית:

(17) הערה: מגיש נוסף בעל זכות בנכס: ליאת שרעבי ת"ז: 034414599, כתובת: העצמאות 24 דירה 53.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב בן דוד			ראש העין	העצמאות) (1	20			887070@gmail.com

(1) כתובת: בשם 18 דיירים בעלי זכויות בנכסים מגלוסקא 15 והעצמאות 18-28 (כמפורט מגישי התכנית).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ל.ר.		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין		03-7632222	03-7632132	03-7632132@myfax.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכל	עורך ראשי	גילה חמו זכאי	22761	ל.ר.	ברקן	(1)	3			gila.zakay@gmail.com
	מודד	איסר בדיר	1182	א.ו.ב מדידות ומיפוי בע"מ	כפר קאסם	(2)			050-7659205	aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: הסיגלית 3 ברקן.

(2) כתובת: ת.ד. 685.

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

מטרת התכנית היא לאפשר הרחבה של דירות הגג ב- 7 בניינים (עד לגודל של 140 מ"ר), תחת נספח בינוי מחייב המתאר את אופן ומגבלות ההרחבה.

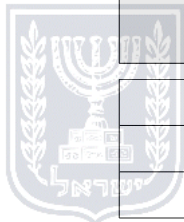
2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת שטחן של דירות הגג שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה, לפי סעיף 62א (א) (12), לחוק. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לעניין הגדלת שטחן של דירות הגג, לפי סעיף 62א (א) (5), לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	102
מגורים ומסחר	103

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	12,809.12	83.80
מגורים ומסחר	2,477	16.20
סה"כ	15,286.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	12,809.12	83.80
מגורים ומסחר	2,476.96	16.20
סה"כ	15,286.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מגורים, עפ"י יעוד מגורים מיוחד מתכנית רנ/10.
4.1.2	הוראות
א	הוראות הבינוי והעיצוב להרחבת שטחי דירות הגג יהיו עפ"י סעיף 6.1 בהוראות להלן, ובהתאם לעקרונות הבינוי שנקבעו בנספח הבינוי המנחה לתכנית זאת.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית רנ/ג10/1. 1. מגורים. 2. מסחר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות הבינוי והעיצוב להרחבת שטחי דירות הגג יהיו עפ"י סעיף 6.1 בהוראות להלן, ובהתאם לעקרונות הבינוי שנקבעו בנספח הבינוי המנחה לתכנית זאת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות						
מגורים ג'		102	העצמאות 18-28	12809 (1)	26600 (2)	7550	332	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
								11 (3)	4	4	6	5 (4)
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	103	גלוסקא 15	2477 (5)	5058.22 (6)	2221.75 (7)	54	11 (8)	4	4	6	5 (4)

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) תוספת הבניה המוצעת הנה עבור כלל המבנים בחלקה, ומתייחסות לדירות הגג ודירות פנטהאוז בלבד.

(2) הרחבת שטחי דירות הגג (פנטהאוז/דופלקס) עד לסך שטח כולל לדירה (עיקרי + ממ"ד) של 140 מ"ר..

(3) בניין טיפוס א'

קומת קרקע + 9 קומות + ח. על הגג / דופלקס

בניין טיפוס ב'

קומת קרקע + 9 קומות + ח. על הגג / דופלקס + פנטהאוז.

(4) בהתאם לקבוע בתשריט.

(5) תוספת הבניה המוצעת הנה עבור מבנה אחד ברחוב גלוסקא 15, ומתייחסות לדירות הגג ודירות פנטהאוז בלבד.

(6) 1. שטח עיקרי למגורים הנו 4208.22 + חדרי גג 150 מ"ר כאמור בתכנית מאושרת רנ/10/ג/1.

2. שטח עיקרי למסחר הנו 700 מ"ר כאמור בתכנית מאושרת רנ/10/ג/1.

3. הרחבת שטחי דירות הגג (פנטהאוז/דופלקס) עד לסך שטח כולל לדירה (עיקרי + ממ"ד) של 140 מ"ר..

(7) שטחים מתוך רנ/10/ג/1 - 1,821.75 מ"ר למגורים, 400 מ"ר למסחר..

(8) בניין טיפוס א'

קומת קרקע + 9 קומות + ח. על הגג / דופלקס

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. חומרי גמר המעטפת של תוספת הבניה יהיו מאבן ויקבעו בתיאום עם אדריכל הוועדה ובאישור מהנדס העיר.
2. תותר הרחבת הדירות לכיוון מעקה הגג לכיוון חזיתות מרפסות המגורים של הקומות הטיפוסיות, עד למרווח שלא יקטן מ-0.9 מ' ובהתאם לחוות דעת יועץ בטיחות. לכיוונים האחרים תותר תוספת השטח עד למרווח המזערי הקיים בין הבניה הקיימת למעקה הגג, בהתאם למגבלות המצוינות בנספח הבינוי
3. לא תותר היצמדות של קירות המעטפת של התוספת לקירות הקיימים באותו מישור ובהמשכיות, לצורך יצירת נתק בין החדש לקיים שימנע מפגש בין חומרי גמר שונים באותו מישור.
4. חומרי גמר החוץ יהיו אחידים לכל התוספת באותה הקומה.
5. כל הבינוי, לרבות מצללות וגגונים בקומות הגג / פנטהאוז יהיה בהתאם למגבלות שהותוו בנספח הבינוי לתכנית

6.2**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

בחריגות בניה קיימות תנתן תקופה בת 18 חודש להכשרתם. בתום תקופה זו לא תינתן הארכה נוספת ודין החריגות להחרס.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

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

לא רלוונטי

תכנית - 418-0484501: העצמאות 18-28, גלוסקא 15 - הרחבת יח"ד קיימות בסמכות: מקומית



טבלת זכויות מצב מאושר

יעוד ראשי	שימוש	שטח תאי	גודל מגרש כללי	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		תכסית	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		ציד	אחורי	קדמי	התכנית החלה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מל	מתחת				
מגורים ג' מיוחד	מגורים	102	-	26600	7550	-	(א)	45%	278	-	10	0	4	6	על פי תשריט	רנ/10/ג
מגורים ג' + חזית מסחרית	מגורים	103 (ג)	6734	11750	4600	-	(ב)	50%	126	19	11	1	י מ א ל י	3	5	רנ/מק א/10/
	חדר על הגג			450									4			
	מסחר			700	400								5			

הערות:

- 100% חניה מקורה (רנ/10)
- 100% לחניה תת קרקעית (רנ/10)
- זכויות הבניה לתא השטח הם החלק היחסי של זכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכניות המאושרות ולפי היתר הבניה שאושר לבנין.

הערות ברמת הטבלה

המצב המאושר הנו על פי תכניות מאושרות רנ/10/ג ו- רנ/מק/10/א



- מגרשים 102,103 ישמשו לבניית בניינים בני 9 קומות הכוללות קרקע התפוסה חלקית על ידי דירות מגורים, למעט בבניינים עם חזית מסחרית.
- גובה מקסימלי של תקרה אחרונה של הבניינים לא יעלה על 32 מ' ממפלס +/- 0.00 המתוכנן. בבניינים בהן מותרת חזית מסחרית גובה המקסימלי של התקרה האחרונה לא יעלה על +34.00 מ' ממפלס ה- +/- 0.00 המתוכנן.
- גודל דירה ממוצעת כ-102 מ"ר שטח עיקרי.
- בדירות העליונות תותר בניית חדר על הגג בגודל של 25 מ"ר ליח"ד מעל הדירה בלבד אשר יהיה קשור במדרגות פנימיות לדירה.
- כרבע משטח הגגות ישמש להצבת מתקנים לשימוש כלל דיירי הבית.
- קו הבניה של המתקנים על הגג (כולל חדר על הגג) יהא מרוחק 1.5 מ' אשר ימדד קו אנכי מהקיר החיצוני של הבניין.

