

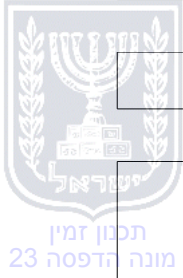
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0687236

שבזי 129- חזית מסחרית

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נושא התכנית נמצא ברח' שבזי 129 בעיר ראש העין.

גוש: 4270 חלקה: 98 מגרש 2/1.

מצב החלקה: מבנה קיים עם שימוש חורג למסחר, היתר בניה קיים משנת 2014 (ההיתר אינו בתוקף).

מטרת התכנית: הוספת חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים, לפי סעיף 62א(11), מבלי לשנות את השטח הכולל המותר למבנה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר לפי סעיף 62 א(א)16(א) (2).

הגדלת מסי יח"ד (מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד) ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א(א)8.

הקטנת קווי בניין לצדדים (לפי תשריט - צידי למזרח מ- 4 מ' ל- 2.1 מ' ו- 2.7 מ' ומ- 4 מ' ל- 2.6 למערב) כמסומן בתשריט לפי סעיף 62 א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שבזי 129- חזית מסחרית

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

418-0687236

מספר התכנית

0.651 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	195725
קואורדינאטה Y	666125

### 1.5.2 תיאור מקום

צומת דרכים בין רח' שבזי ורח' המיילדת.

### 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	שבזי	129א	1

שכונה שבזי 129

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	מוסדר	חלק		98

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2002	2678	5083	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ מק/ 2000
21/07/1996	4196	4430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/1 הוראות תכנית רנ/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רנ/ 1
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 2000
08/03/1979		2521	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/830 הוראות תכנית ממ/830 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 830

### הערה לטבלה:

הערות לטבלה:

הערה 1- תתל"102- הות"ל החליטה על הפקדת התכנית ללא מקטע ראש העין.

הערה 2: מס' תוכנית 45/רנ/ סוג יחס כפיפות תאריך פרסום 24/06/1999 4773 י.פ.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל חפיוז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפיוז מרעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 22 19/09/2018	עבד אל חפיוז מרעי	16/09/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		18: 06 16/08/2020	עבד אל חפיוז מרעי	16/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 27 11/08/2020	עבד אל חפיוז מרעי	11/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 12 16/07/2020	רונון כהן	01/04/2020	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		18: 05 16/08/2020	עבד אל חפיוז מרעי	05/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אברהם חביב			ראש העין	(1)	1	050-2659250	09-8780641	
	פרטי	יש תקוה רם - חביב			ראש העין	(1)	1	050-2659250	09-8780641	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שבזי 129.

**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		אברהם חביב			ראש העין	(1)	1	050-2659250	09-8780641	tikiram@gmail.com
בעלים		יש תקוה רם - חביב			ראש העין	(1)	1	050-2659250	09-8780641	tikiram@gmail.com

(1) כתובת: רח' שבזי 129.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפזי מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2		09-8780641		abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(1)	2	03-9370696	03-9370696	M0507735969@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רון כהן	79241		שערי תקווה	(2)		054-7583908	03-9063707	lichen.amar@gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם 2345.

(2) כתובת: ת.ד 679 שערי תקווה 44810.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הוספת חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים (המרת זכויות בנייה ממגורים למסחר), תוספת שטח כולל, תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע באמצעות המרת זכויות בנייה ממגורים למסחר לפי סעיף 62א (א) 11.
- 2- תוספת שטח כולל לפי סעיף 62א(16)(א)(2) לחוק.
- 3- תוספת יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) 8.
- 4- שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) 4.
- 5- קביעת הוראות להריסת בנייה לפי סעיף 62א (א) 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

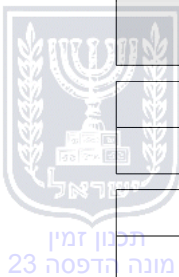
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'/2	651	100
סה"כ	651	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	650.38	100
סה"כ	650.38	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. סוג בניה בנייה קשיחה  ב. חומרי גמר : טיח, ציפוי אבן  ג. חזית מסחרית - יותרו כל סוגי המסחר העירוני למעט מסחר העלול להוות מטרד של ריח ורעש, לאישור מחלקת רישוי עסקים בעירייה. לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר - חדרי האשפה והמחסנים - יופרדו מהכניסה למגורים ולא יפריעו למגורים.  ד. תבוצע הפרדה בין המסחר למגורים, בין היתר יופרדו הכניסות, החניות, מתקני תשתית/ הנדסיים ושטחי השירות של המסחר וכולי. כמו כן, - חדרי האשפה והמחסנים, - יופרדו מהכניסה למגורים ולא יהוו מטרד למגורים.  לא תותר כל בנייה ומשום מן וסוג שהוא (מצללה/סגירה עונתית/סככה וכיו"ב) בין קו הבניין ובין גבול המגרש בחזית.  ו. לא תותר הצבת מתקני עזר ו/או מזגנים מכל סוג שהוא בחזית המבנים לרחובות.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  חזית מסחרית</p> <p>1- החזית המסחרית תהיה מקורה לאורך החזית כמצוין בתכנית הבינוי.  2- חלק עליון בגובה אחיד 5.00-5.50 מ' ממפלס הנקודה הגבוהה של המדרכה הגובלת.  3- חלק תחתון בגובה אחיד 3.00 מ' ממפלס הנקודה הגבוהה של המדרכה הגובלת.  4- מפלס החניות הפונות לרחוב = מפלס המדרכה הגובלת + 2-5 ס"מ.  5- לא יותרו קשתות.  6- עמודים : מרווח בין עמודים -קבוע לבניין בין 5-7 מ' (בהתאם לאורך החזית) רוחב העמודים- קבוע לבניין בין 50-80 ס"מ.  7- קירוי במרווח בין בניינים-(עד קצה המגרש): הקירוי יהיה עשוי מחומר קל - ומחומר אחיד כמו במגרשים הסמוכים, ויהיה אחיד מבחינת המימדים אחיד והמשכי במימדים. הקירוי ימוקם 1 מ' פנימה מחזית הקולונדה ונמוך ב- 50-100 ס"מ מהמפלס העליון שלה.  8- תכנית הבינוי תכלול פתרון מפורט לניקוז המגרש בכלל, וניקוז נדרש מהצבת הקולונדה והקירוי בין המרווחים.  א- קולונדה : אבן בגוון בהיר גימור מוחלק לא מבריק.  ב- חזית החניות : זכוכית ואלומיניום בשילוב עם אבן בדוגמת חיפוי עמודי הקולונדה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5 (6)	6	5 (5)	0 (4)	3	10	4		50 (3)		75 (2)	330.6 (1)	651	1	מגורים א'	מגורים א'
5	6	5 (4)	0 (4)							15 (8)	110 (7)	651	1	מסחר	מגורים א'

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) 60% לפי תכנית אפ/2000 + תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר  $(50 + 390.60 = 440.60 - 110 = 330.60)$  לפי סעיף 62א (א)16(א) (2). בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג, 30 מ"ר לכל יח"ד עליונה קיימת..
- (2) סה"כ 45 מ"ר מקסימלי לכל יח"ד קיימת לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע: 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 קוי בנין, (15 מ"ר הועברו לשימוש כשטח שירות למסחר).
- (3) מרתף סה"כ 50 מ"ר ליח"ד קיימת.
- (4) או כמסומן בתשריט..
- (5) קו בניין לרחוב המיילדת- קדמי למיילדת- כמו בתשריט.
- (6) קו בניין קדמי- לרחוב שבזי.
- (7) לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 11-עד 25% מהיקף הזכויות  $(50 + 390.60 = 440.60 * 25\% = 110 \text{ מ"ר})$ .
- (8) 15 מ"ר שטח שירות למסחר נלקחו מתוך סה"כ שטחי השירות (ראה הערה 2).

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>6.2.1 - תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1 (תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א'), באופן שתתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>6.2.2 - התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. אישור תכנית פיתוח מפורטת כאמור בסעיף 4.1.2 (ב).</p> <p>2. הריסת הבינוי החורג מגבול מגרש המגורים.</p> <p>3. אישור נספח ניקוז לאישור מחלקת תשתית בעירייה.</p> <p>4. חנייה בהתאם לתקן בתחומי המגרש בהתאם לצורכי הבקשה להיתר ולתקן החניה התקף, מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>אישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא נספח חניה פתרונות התנועה והחניה וכן לנושא הפריקה והטעינה בחזית המסחרית.</p> <p>5. התכנית יושבת בתחום רדיוסי מגן B + C, יש להגיש התכנית לאישור משרד הבריאות ולאישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>6. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>7. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>8. אישור אגף שפ"ע והיחידה הסביבתית אשר יכלול אמצעים והבטחת מניעה של מפגעים סביבתיים, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>9. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות למגורים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>10. עריכת חוות דעת מקצועית / סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על סביבתו בעניין הצללה/ רוחות וכיו"ב, לפי שיקול דעתה של היחידה, לרבות פירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה לפי המלצות היחידה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>11. מערכות: אשור היחידה את הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>12. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

13. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
14. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים שיקבעו ע"י אגף התברואה והיחידה הסביבתית.
15. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
16. במידה ותכנית ההיתר אינה מייעדת מבנים קיימים להריסה, השימוש במבנים יותר בהתאם לדרישות עמידה בתקן חוזק מבנים ת"י 413 התקף בעת אישור הבקשה לעניין השימוש המבוקש לבנייה במבנה הקיים.
17. אישור פיקוד העורף לממ"ד ולפתרונות מיגון לשימושים המבוקשים בהיתר.

**6.4**

**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

**7.2 מימוש התכנית**

עם קבלת תוקף לתכנית.





פרק 4 - מיגבלות הבניה לאזורים  
4.1 לוח מיגבלות הבניה לאזורים

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מ"ר	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	צד אחורי	חזית	מספר יח' מקסימלי	מספר קומות מקסימלי	מס'ה (%)	שטח בניה מקסימלי בקומה (%)	האיזור
									חקלאי
18	-	(3)10	(6)4	לפי	4	(2)3	60	(4)30	מגורים א/1 (15)
15	-	6	(6)4	תשריט	4	(2)3	60	(4)30	מגורים א/2 (16)
18	1,000	-	(6)4	ולפחות	-	(2)3	-	-	מגורים א/3 (5)
-	-	-	-	5	(8)	2-3	-	-	מגורים ב/1 (7)
-	-	-	-	-	(9)	2-4	-	-	מגורים ב/2 (7)
-	-	-	-	10 או קיים	4	-	-	-	מגורים ג (10)
-	-	-	-	-	-	4	-	30	בניני צבור (10)
-	-	6	3	-	-	3	120	40	מסחר ועסקים
-	-	0	4	-	-	3 ולא	120	40	חעשיה ומלאכה (11)
יותר מ-12 מ'									
שטח ציבורי									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח (12)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	גן לאומי כושיע-איגור שיקום (12)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	בית-עלמין (13)
הכל לפי תמא/18 על תיקוניה - באישור הוערה המחוזית.									

- (1) אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו, בכל מקרה.
- (2) בקומה השלישית או במפלס תחתון 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.
- (3) מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 ד', במקרה של חלוקה מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 ד' כ"א, יהיה המירווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
- (4) מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה-ליח"ד, בקו בנין קדמי של 2 מ', בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
- (5) שטח בניה ומספר יח"ד לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי.
- (6) מותר מירווח 0 בהסכמת השכן, בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, וראית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
- (7) היתרי בניה לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי ובפרוגרמה מפורטת לשטחי ציבור ולמסחר.
- (8) צפיפות ממוצעת לאיזור התכנון: 4 יח"ד/ד' נטו - כ-65% בבניה עד 2 קומות וכ-35% בבניה עד 3 קומות.
- (9) צפיפות ממוצעת לאיזור התכנון: 6 יח"ד/ד' נטו - כ-50% בבניה עד 2 קומות וכ-50% בבניה של 3-4 קומות.
- (10) היתרי בניה לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי או תכנית קודמת, במגרשים גדולים מ-8 דונם.
- (11) היתר בניה לאחר אישור חסקיר השפעה על הסביבה.
- (12) היתר בניה למיתקני ספורט לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי.
- (13) היתר בניה לפי תכנית פיתוח (ראה סעיף 3.8 לעיל).
- (14) קו בנין 0, בהסכמת השכן, בתנאי שקו בנין צדדי אחר במגרש יהיה 4 מ' לפחות וכן כשים לב לשימושים במגרש השכן וכפוף להוראות שירותי כבאות.
- (15) מס' יח"ד מקסימלי - 12 יח"ד למגרש של 3 ד', מגרשים אלה יחולקו ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה לכל אחד משני החצאים האמורים לא יעלה על 6 יח"ד למגרש חדש. מותר יהיה לאשר לצרכי רישום בלבד, חלוקת משנה של המגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיוור קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.
- (16) א) מספר יח"ד מקסימלי - 6 יח"ד למגרש של כ-1.5 דונם. מגרשים אלו מותר לחלק ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה בכל אחד משני החלקים האמורים לא יעלו על 3 יח"ד למגרש החדש. מותר יהיה לאשר חלוקת משנה, לצרכי רישום בלבד, במגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיוור קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.
- ב) במגרשים שגודלם עד 0.5 ד': בהסכמה של שני שכנים עם יצירת קו בעין 0 ביניהם, כך ששתי חלקות של 0.5 ד' ייצרו 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, תשאר בניה של יחידה אמת בלבד.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 418-0687236 שם התוכנית: שבזי 129- חזית מסחרית

עורך התוכנית: אדר' עבד אלחפיז מרעי תאריך: 16-08-2020 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א/2	1	651	390.60	90	50	530.60	81.50	30	2	4	10	2	5	0	5	6





תכנית מתאר מס' 830/מ



א. מוזרז : המרכז

ב. בנה : פתח תקוה

ג. הרצאת מקומית : ראש העין

ד. גורמים : 4252 (חלק) 4253 (חלק) 4270, 4259, 4274 - ארזים בלתי מוכרזים

ה. גבולות התכנית : מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף היעדה מס' 830/מ

ו. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ושוברים.

ז. יוזמי התכנית : מ.מ. ראש העין

ח. מחבר התכנית : אינג' קרישור בנימין

ט. שטח התכנית : 12.000 רובם

י. מטרת התכנית : קביעת איזורי שטחים לבניה ולשטחים צבדריים למיניהם, וכן הנדסה באזורי מגורים קיימים, פתיחת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות ובטול דרכים קיימות.

יא. רשום דרכים : כל הורכים בשטח התכנית ברעיון להפקעה ולריסוס ע"ש המועצה המקומית נ/א מריבת ישראל.

יב. גרם שטחים צבוריים : השטחים המיועדים לצבור ( בניני צבור, שטח צבורי פנוח, פארק, בית עלמין). יופקעו וירחמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

יג. שלר כצוע : 15 שנה

יד. הוראות כלליות : הוראות נקטל לעמוד באזורי, מפורטים בלוח האזורי המצורף המהורה חלק בלתי בפרו מתכנית זו

יז. תקנות בכליות לבריאת הצבור:

א. בקורז : ע"י הלחול או באמצעות חלולת בקורז לשניעות דצון משרד הבריאת רשות הבקורז לאשרת.

ב. בירב : לכל בנין או קבורת בניניה יסודרו בודרת רקב ובודרת מוחללים בהתאם לסטנדרטים. במקומות שיש ניוב מרכזי, יחוברו לבירב ההרכז לפי דרישות משרד הבריאות ובאשרור.

ג. אספקת מים : (תהיה להבחנת דעת רשות הבריאת ומגיש התכנית מוחללים אספקת) תהיה להבחנת דעת רשות הבריאת ומגיש התכנית מוחללים למצוא את כל הסידורית אשר יידרו ע"י משרד הבריאת להבטחת איכות המיני מבחינה פיסית, חימית ובקטריולוגית.

ד. בריאת : מניית התכנית מתחילים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאשרור כוח המוסמכים וכל"כ עליהם לבצע את הסידורית הסביטריות ראבטי-מלריות אשר משרד הבריאות ידרשו לבצעה.

ה. מס השבחה חל על תכנית זו.



אינג' קרישור בנימין

חתימת מחבר התכנית



משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965	
החוק	הלו"כ
טרחת תכנון מקומית	הלו"כ
החוק	מס' 830/מ
היעדה הממוקד	בישיבתה ה
כ"א	החליטה לתת חוקף
לחית הנוכח	לעיל.
יושב ראש היעדה	

חתימת הרוב

25



-2-

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין  
תכנית שינוי מתאר מסי רנ/ 1

שינוי לתכנית מתאר ממ/ 830 , אפ/ 2000 וממ/ 1254



1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית שינוי מתאר מסי רנ/ 1 שינוי לתכנית מתאר ממ/ 830 , אפ/ 2000 , וממ/ 1254
2. מסמכי התכנית: א. תקנון  
ב. תשריט הכולל מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: כ-30 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: ראש העין, מותחם ע"י רחובות שבזי מדרום ורחוב דקר ממערב.  
גוש 4270 חלקות: 89-91, 95, 99, 129 ת.ח. 92-94, 96, 98  
גוש 4272 חלקות: 99-103, 156, ת.ח. 151, 179
7. היוזם ומגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראש העין.
8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: גבאי - רובין אדריכלות ובנין ערים.
10. מטרת התכנית: א. ביטול חלק מדרך בחלקות 99-103 , בגוש 4272 והפיכתה למגורים א/ 1.  
ב. ביטול חלק מש.ב.צ. בחלקה 179 בגוש 4272 והפיכתו לדרך.  
ג. שינוי רוחב דרך 10 מ' לדרך משולבת ברוחב 8 מ'.  
ד. ביטול חלק מש.ב.צ. והפיכתו לחניה + דרך משולבת.  
ה. ביטול חלק מש.צ.פ. והפיכתו למגורים א/ 2 בחלקות 92, 93, 94, 96, 98 בגוש 4270.



...3/