

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0624288

שינוי קווי בניין ברחוב הדרור 42 רנ/מק/311

מרכז

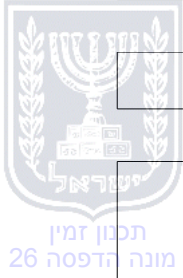
מחוז

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 המוגשת להלן חלה ברחוב הדרור 42 בגוש: 5019 חלקה: 46. בתכנית זו מוצע:

1. א. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' לקו בניין משתנה בין 4.60 מ' ל- 4.80 מ' כמסומן בתשריט, ע"פי סעיף 4א62(א).

ב. קו בניין אחורי 4.80 מ' ו- 4.90 מ' במקום 8.00 מ', (ראה תשריט) ע"פי סעיף 4א62(א). ללא תוספת שטחי בנייה.

2. שינויים בקו בניין עבור חניה מקורה: בקו בניין צדדי (לכיוון חלקה 47) קו בניין 0 מ' וקו בניין קדמי 7.65 מ' במקום 2.00 מ' ע"פי סעיף 4א62(א).

3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י ניצול מפלס קרקע תחתון ויציאה לגינה, במקום קומת מרתף בהיתר קודם ע"פי סעיף 4א62(א)5.

4. מימוש כל זכויות הבניה בהקלות ע"פי סעיף 4א62(א)9. תוספת 6% בהקלה וניוד זכויות בנייה בין הקומות.

5. פיצול יחידת דיור עפ"י תיקון 117 לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי קווי בניין ברחוב הדרור 42 רנ/מק/311	ומספר התכנית	

מספר התכנית	418-0624288
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.405 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

196625

קואורדינאטה Y

667700

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הדרור 42 גבעת הסלעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	הדרור	42	

שכונה

גבעת הסלעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5019	מוסדר	חלק	46	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
אפ/ 1380 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 1380 / 1 ממשיכות לחול.	3613		16/01/1989

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/35/10 - שינוי-תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תרש"צ 3/35/10 ממשיכות לחול.



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				כאמל בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כאמל בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	25/11/2019	כאמל בדיר	11: 19 25/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	18/05/2020	כאמל בדיר	12: 08 19/05/2020		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחיאל סער			ראש העין	(1)	42			
	פרטי	נעמה סער			ראש העין	(1)	42			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הדרור 42 גבעת הסלעים ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל סער			ראש העין	(1)	42			
פרטי	נעמה סער			ראש העין	(1)	42			

(1) כתובת: הדרור 42 גבעת הסלעים ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יחיאל סער			ראש העין	(1)	42			
חוכר		נעמה סער			ראש העין	(1)	42			

(1) כתובת: הדרור 42 גבעת הסלעים ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	כאמל בדיר	38934		כפר קאסם	(1)				shoshidesign@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עתיר צרצור	1433		כפר קאסם	(1)				prism1408@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 2735 כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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. הסדרת קווי בניין .
2. שינוי מהוראות בינוי.
3. מימוש ההקלות המבוקשות.
4. פיצול יחידת דיור .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין ע"פי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"פי סעיף 62א(א)5.
3. מימוש זכויות הבניה בהקלות ע"פי סעיף 62א(א)9.
4. פיצול יחידת דיור ע"פי תיקון 117 לחוק ו ע"פי סעיף 62א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	405	100
סה"כ	405	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	404.38	100
סה"כ	404.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הוראות פיתוח - על כל 50 מ"ר של תכסית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות).
ב	הוראות בינוי הוראות לפיצול יח"ד לפי תיקון 117. א. שטח הדירה 120 מ"ר לכל הפחות, ואילו שטחה של הדירה הנוספת יהא 45 מ"ר לכל הפחות והיא תכלול מטבח שירותים וכניסה נפרדת. ב. דירת המגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד, או למגורים של קרוב בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב משפחה. לא ינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים. ג. לא ינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה לבקשת יו"ר הועדה המקומית, שלפיה יעוד יחידת הדיוור נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב בלבד. ד. במידה ושטח היחידה המפוצלת יהיה גדול מ 60 מ"ר, תחויב הקצאת מקום חניה נוסף בשטח המגרש. ה. פיצול הדירה יתבצע בהתאם להוראת השעה, או תקנה שתאריך את תוקפה. עם פקיעת תוקף הוראת השעה על הארכותיה אם יקבעו ופיצול הדירה לא מומש, תתבטל האפשרות לפיצול הדירה במסגרת תכנית זאת.

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
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-ימני	מעל הכניסה הקובעת			
(6)	(6)	4 (6)	(6)	2								1	מגורים	א' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

- כל הוראות וזכויות הבניה ע"פי תכנית אפ' 1/1380.
- שטחי שירות לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 עבור יח"ד מקורית.
- קווי הבניין בתחום המגרש שהם קטנים מקווי הבניין המאושרים בתב"ע החלה במקום, הנם רק עבור הבניה הקיימת ברקע המדידה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חדר בחלל הגג 23.00+180.00 6% הקלה (24.30).
- (2) שטחי שירות לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע:
30 מ"ר עד 45 מ"ר ליח"ד קיימת על הקרקע + 12 מ"ר לממ"ד ליחידה החדשה. סה"כ 57 מ"ר בנוסף למרתפים,
השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה".
תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין ..
- (3) . עבור מרתף ליח"ד קיימת על הקרקע ..
- (4) פיצול יחידת דיור ע"פי תיקון 117 לחוק..
- (5) ממפלס הכניסה ועד הנקודה הגבוהה בגג ..
- (6) ע"פי התשריט..

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

גגות

באיזורי מגורים א' תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.

גדרות

גובה הגדרות יהייה בהתאם לגובה הגדרות הקיימים בפועל ו/או בסביבת התכנית.

דודי/ קולטי שמש

ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

הדוודים ישולבו בנסיגה מהדפנות החיצוניות של הגג כך שלא תפגע הנראות העיצובית של המבנה:

1. אם הם מותקנים על הגג, נפח דוד המים אינו גדול מ-220 ליטר, ובהיתר הבניה של הבניין שעל הגג שלו רוצים להציב אותם נקבע במפורש שניתן להתקין אותם על הגג. אם הגג משופע הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן.
2. הצבת דוד מים, לפי תקן ישראלי ת"י 69 חלק 1: מחממי מים חשמליים מחממים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי פטורה מהיתר, ובלבד שנפחו אינו עולה על 220 ליטרים, במיקום לפי היתר הבניה של הבניין או במסתור כביסה או במקום מוסתר על הגג.

תכנית בינוי

תכלול בין היתר:

- א. פתרון לסילוק אשפה.
- ב. סידור חניות.
- ג. חתכים עקרוניים של הבית.

סככות חניה

תותר בנית סככת חניה בקו בנין קדמי 2.0 מ' וצדדי 0.0 - כמסומן בתשריט.

מסתורי כביסה

ישולבו בעיצוב הבנין, ולא יבנו בחזיתות הבתים, וככל שיבנו במיקום בעל נראות אל מחוץ למגרש יש לשלב חמרי גמר וכיסוי (גוון חומר, מרקם, תנוחה) מותאם לבניין.

תשתיות רטובות: מים וביוב

כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם לתכנית סניטרית שתאושר על ידי תאגיד המים והביוב. התכנית הסניטרית תכלול פתרון להזנת יח"ד, השעונים ליחידות השונות, ואת תשתיות המים למגרש וליחידות המאושרות בתכנית המאושרת בתאגיד המים והביוב.

ניקוז

פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

חשמל ותקשורת

תקשורת:

ההזנה מרשת התקשורת לגבול המגרש והקווים בתוך המגרש יהיו תת קרקעיים.

חשמל:

תהייה בהתאם להיתר החל במקום (עילי/תחתית) ורשת החשמל הקבועה בתכנית הראשית החלה במקום (תשתית החשמל היא עילית והחיבור ליח"ד תהייה תחתית), ובמפרט ובתנאים של חברת החשמל במסגרת היתר הבניה ו/או כל מקור אחר מאושר חוקית ובהתאם להוראות, לתקנים ולמפרטים החלים בעת הוצאת ההיתר.

בכל מקרה, ככל שבתחום התכנית קיימות תשתיות כמפורט בתכנית הראשית החלה תאסר



6.1

בינוי ו/או פיתוח

בנייה מתחת לקווי חשמל כמפורט בתכנית המאושרת אפ/2000 ועל פי עדכון ההנחיות החלות בעניין לעת הוצאת היתר :

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה (כולל תורן אנטנה).

ברשת מתח נמוך 2.00 מ'.

ברשת מתח גבוה 5.00 מ'.

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

טלויזיה

תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד בתנאים הבאים ::

הצבת צלחת קליטה לשידורי טלויזיה באמצעות לוויין /אחר על גג בניין מותרת ובלבד שקוטר הצלחת אינו עולה על 1.2 מ, וגובה התורן לא יעלה על 3 מטרים.

ככל שהצבת האנטנה תיעשה במסגרת פטור מהיתר ולא במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, יש לצרף לדווח אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן וציבותו.

איכות סביבה

סילוק אשפה ובלוני גז -

1. מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת שאושרה לכל המבנה, ככל שאושרה. מתקנים לאיסוף אשפה יקבעו בתוך תחום המגרש וככל הניתן הגישה להשלכת פסולת במתקן תהייה מתוך המגרש.

2. מתקן אצירה לאשפה יוכל להתקבל במקום במסגרת פטור מהיתר בתנאי שנפחו לא יעלה על 50 ליטרים.

3. בעת מיקום בלוני גז, יש לוודא קיומו של קיר חסין אש, בינם לבין מתקן לאצירת אשפה.

4. חובת דיווח - על ביצוע החלפת מיכל גז ניח תת קרקעי, יש לדווח לרשות הרישוי, ולרשות הארצית לכבאות, על פי הטופס המצורף, תוך 45 יום מיום ביצוע העבודה ויצורף לדיווח אישור מפקח עבודה כמפורט בתקנות.

6.2

זכויות בניה מאושרות

שטחים

שטח דירה מכסימלי 180 מ"ר ב-2 קומות.

תוספת שטחי שרות

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 קווי בנין.

חדרים על הגג

תורשה בנית חדר בתוך חלל הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, בתנאי שגובהו העליון לא יחרוג מהגובה המותר.

שטח חלל הגג יתווסף לאחוזי הבניה המותרים.



זכויות בניה מאושרות מרתפים תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' או בהתאם לתקנות החלות בעת היתר הבנייה ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר. שטח המרתף יתווסף לאחוזי הבניה המותרים.	6.2
גגות קומות/ גובה מספר קומות - 2 קומות , גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת - 8 מטר . גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00-) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. מסד כולל שטח גג רעפים. גובה מפלס הכניסה 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.	6.3
חניה מס חניות לפי התקן התקף בעת בקשת היתר הבנייה. החניה בתחום המגרש. שטח החניה יוגדר לחניה ולא יותר שמוש חורג.	6.4
תנאים למתן היתרי בניה 1. אישור הג"א 2. אישור מח' תשתיות לנושאי תנועה, חניה וניקוז. 3. אישור מחלקת שפע. 4. אישור תאגיד המים. 5. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי מתאימה.	6.5
הריסות ופינויים א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / הגדר. ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	6.6
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	6.7

6.7	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיד-י היתר בניה
--	-----------------

