

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0553362

תוספת זכויות בניה ויחיד ברחוב שבזי 59 רנ/מק/10/יב

מרכז

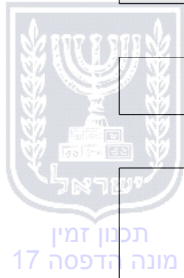
מחוז

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 המובאת להלן חלה ברחוב שבזי 59 גוש 4272 חלקה 84.
תכנית זו מבקשת את התוספות והשינויים הבאים על מנת להקים בניין חדש במגרש :

1. תוספת 20% זכויות בניה ותוספת יחידות דיור.
2. שינוי בקווי בניין צדדיים, אחורי וקו בניין עילי לקולונדה.
3. תוספת קומה אחת ושינוי בגובה הבנין.
4. שינוי גובה מרתף לניצול מירב החנייות ע"פי תקן חניה- תכסית שטח המגרש.
5. תכנית קומת מרתף תשמש לחניה תת קרקעית לפי תכנית רנ/10



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ויחיד ברחוב שבזי 59 רנ/מק/10/יב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

418-0553362

מספר התכנית

0.996 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 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	195125
קואורדינאטה Y	666675

1.5.2 תיאור מקום**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	שבזי	59	

ראש העין הותיקה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4272	מוסדר	חלק		84

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
רנ/ 10	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10 ממשיכות לחול.	4521	3433	13/05/1997



1.7 מסמכי התכנית

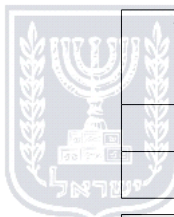
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אזולאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אזולאי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה		1	19/08/2018	יוסף אזולאי	13: 59 17/10/2018	תכנית ניקוז	לא
בינוי	מנחה			08/05/2018	יוסף אזולאי	20: 33 10/05/2018	נספח בינוי	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			09/04/2018	יוסף אזולאי	21: 13 09/04/2018	זכויות בניה מאושרות	כן
חניה	מנחה			24/07/2018	רון כהן	15: 36 19/02/2019	נספח חניה 2 חתום	לא
חניה	מנחה			24/07/2018	רון כהן	15: 34 19/02/2019	נספח חניה חתום	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/04/2018	יוסף אזולאי	20: 45 19/04/2018	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיה גידן			ראש העין	(1)	59			
	פרטי	שלמה גידן			ראש העין	(2)	59			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שבזי 59 ראש העין.

(2) כתובת: שבזי 59.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד עובדיה		א.א. שטרנבוך יזמות בע"מ	בני ברק	(1)	5			ehudadv@gmail.com

(1) כתובת: כתובת ברחוב כנרת 5, מגדל בסר 3, בני ברק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	יוסף אזולאי	32704		ראש העין	(1)	9		077-6270044	Azulay_2@012.net.il
מודד	מודד	אייסר בדיר	1182		כפר קאסם	(2)			03-9323439	aysar26bader@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רון כהן	79241		שערי תקווה	(3)	61			retrans@netvision.net.il

(1) כתובת: שילה 9 ראש העין.

(2) כתובת: כפר קאסם 48810 ת.ד. 685.

(3) כתובת: ברקת 61 שערי תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. הגדלת יחידות הדיור, תוספת שטח.
2. קביעת קווי בניין.
3. תוספת קומה ושינוי גובה הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור לפי סעיף 62א(א) ס"ק (8) לחוק תכנון הבניה.
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א) ס"ק (16) (1) לחוק תכנון הבניה.
- ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.
- ד. שינוי קו בנין חזית לקולנדה לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.
- ה. תוספת קומת מגורים, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.
- ו. שינוי גובה הבנין לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק תכנון הבניה.
- ז. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (5) לחוק תכנון הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
		חזית מסחרית	מגורים ג'	1
		מבנה להריסה 2	מגורים ג'	1
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	996	100
סה"כ	996	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	995.6	100
סה"כ	995.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג'+חזית מסחרית 1. שימושים מסחריים בקומת קרקע : השימושים יותרו כמפורט להלן : משרדים ומסחר קמעונאי שאינו גורם , לדעת הועדה המקומית מטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית לסביבתו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בניית בית מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע +חדר בגג לשתי יח"ד האחרונות, שימוש בקומת הקרקע למסחר ואחסנה. חניון תת קרקעי בקומת מרתף. בנוסף להוראות תכנית רנ/10 יחולו השינויים הבאים א. שינוי גובה קומת מרתף מ 2.20 מ' ל 3.60 לניצול מירב החניות הנדרשות ע"פי תקן חניה. ב. מחסן דירתי-מיקום המחסן בכל קומות המבנה. ג. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% ד. חומרי גמר פיתוח יהיו מתואמים מול תכניות רחוב שבזי. 1. גובה הקומה המסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 4.75 מ'. 2. גובה סטיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ- 3.5 מ'. 3. לא תותר הפניית מזגנים ללא מסתורים לכיוון רחוב שבזי. 4. לא תותר הפניית מסתורי כביסה לכיוון רחוב שבזי. 5. שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10 בתיאום עם השילוט האחדיד שנקבע לרחוב שבזי. 6 תכנון ועיצוב החזית המסחרית יאפשר קיום רצף חזית מסחרית לאורך רחוב שבזי. 7. ריצוף סטיו העמודים המסחרי יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברחוב שבזי ובתיאום עימו. 8. עיצוב הבניין וגומורו יהיה עפ"י מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/10, מרץ 2008 . 9. תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסדרו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש , ריח , איכות אוויר וכיוצא"ב למגורים ולרחוב מהקומה המסחרית. 10. לא תותר , התקנה גלויה של מערכות הבניין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב , צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו. 11. תחויב התקנת מעלית אחת לפחות. 12. גובה מפלסי הפיתוח יקבע בהיתר. 13. בקמת הקרקע תוקם רצועת גינות ברוחב של 5.00 מ' , ברצועת הגינות ובערוגות ינטעו עצים מטילי צל במרווחים של 8-10 מ' לפחות. 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים.

מגורים ג'	4.1



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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות		שרות				גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	29.5	20	45		(2) 368.52	(1) 1693	996	1	מגורים	ג' מגורים
(5) 5	5	3.5	3.5	(4) 1	(3) 6					(6) 79.68	169.32	996	1	מסחר	ג' 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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10 ממשיכות לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 1693 = 150\% \times 996 + 20\%$$

$$(2) \text{מ"ר מ.מ.ד לכל דירה } 12.5 + 368.52 = 996 \times 37\%$$

(3) 6 קומות מעל קומת מסחר +חדרי יציאה לגג.

(4) גובה קומת מרתף 3.60.

(5) קו בנין לקולונדה 2.00 מ' ע"פי תשריט.

(6) שטחים לקולונדה -שטחי שרות למסחר, השטח לא כולל שטח לקולונדה..

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. 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 יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאים להיתרי בניה: א. אישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין ב. אישור מח' תשתיות של עיריית ראש העין ג. אישור מח' שפ"ע של עיריית ראש העין.

1. הבקשה להיתר הבניה תערך בהתאם לכללים ולמתכונת שהוכתבו במסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/10,מרץ 2008.

2. הגשת תכנית פיתוח, מתואמת עם היועץ הנופי לוועדה, שתכלול את פתרונות החניה, הגידור, הסדרי אחסון ופינוי אשפה, אספקת גז, שבילים, גינות וכד'.

3. תאום עם מחלקת התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.

4. תאום עם מחלקת שפ"ע.

5. תאום עם תאגיד המים והביוב.

6. תאום עם יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא פתרונות התנועה והחניה.

7. אישור פקיד היעורר לכריתת העצים הבוגרים והקיימים בשטח המיועד לבנייה.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**הריסות ופינויים**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדרהמיועדים להריסה. המבנה /גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

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

קבלת היתר בניה



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב - מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג		996	1494	368.52					10		22.00	5 קומה מסחרית		לפי תשריט	4 או 0	6	
חזית מסחרית		996	169.32	79.68		100% לחניון תת קרקעי											

הערות:

1. תותר בניית מחסן דירתי לכל דירה בשטח 6.00 מ"ר
2. שטח למ.מ.ד 7.50 לכל יחידת דיור
3. בקומת הגג תותר עליית גג בשטח 25.00 מ"ר ליחידה.



09/04/2018





תכנית 418-0553362 09/04/2018 21:13:19 נספח זכויות בניה מאושרות זכויות בניה מאושרות



09/04/2018

