

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0529123

תוספת זכויות בניה ויחיד ברחוב צהל 13 רנ/מק



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



המצב המאושר לפי תכנית רנ/10 :  
שטח עיקרי מגורים : 150% משטח המגרש (640 מ"ר) 960 מ"ר. בנוסף מותרת הוספת חדר על הגג לכל יחיד עליונה בהיקף של עד 25 מ"ר.  
שטח עיקרי מסחר : 17% משטח המגרש (640 מ"ר) 108.8 מ"ר.  
שטח שירות למגורים : 37% משטח המגרש (640 מ"ר) 236.8 מ"ר.  
שטח שירות למסחר : 8% משטח המגרש (640 מ"ר) 51.2 מ"ר.  
שטח שירות תת קרקעי לחניה : 100% משטח המגרש (640 מ"ר) 640 מ"ר לכל קומת מרתף.  
מס' קומות : קומה מסחרית, 5 קומות מגורים וחדר על הגג.  
מס' יחיד 6.

המצב המוצע בתכנית זאת :  
שטח עיקרי מגורים : תוספת של 20% משטח המגרש שהם 128 מ"ר. סה"כ 1088 מ"ר.  
מס' קומות : תוספת 2 קומות מגורים, סה"כ קומת מסחר, 7 קומות מגורים וחדרים על הגג.  
מס' יחיד : תוספת של 7 יחיד סה"כ 13 יחיד.  
שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד כ-95 מ"ר.  
שינוי קו בנין אחורי ל 5 מ'.  
השטחי המיועדים למסחר יהיו ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה ויחיד ברחוב צהל 13 רנ/מק

ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0529123

שטח התכנית 0.640 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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	197400
קואורדינאטה Y	668665

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב צהל 13 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	צה"ל	13	

שכונה ראש העין הותיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4253	4253

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רנ/10	98

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רנ/ 10	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית רנ/10 ממשיכות לחול.	4521	3433		13/05/1997



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי אזולאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי אזולאי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 22 18/08/2021	יוסי אזולאי	18/08/2021	1		מנחה	בינוי
כן	נספח זכויות מאושרות ע"פ רנ/10	18: 05 02/01/2018	יוסי אזולאי	28/12/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח חניה חתום	14: 57 08/08/2021	רונן כהן	08/08/2021			מנחה	חניה
לא	נספח ניקוז חתום	14: 37 27/05/2019	יוסי אזולאי	17/02/2019			מנחה	ניקוז
לא	נספח מצב מאושר	10: 50 13/05/2019	יוסי אזולאי	04/04/2019	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	יוסף מדמוני			ראש העין	(1)				
	פרטי	מינה מדמוני			ראש העין	(2)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב גוי"ן קנדי 4/1 ראש העין.

(2) כתובת: רחוב גו"ן קנדי 4/1 ראש העין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם אבידר			בני ברק	(1)	39			a0504142732@gmail.com
פרטי	רחל אבידר			בני ברק	(1)	39			
פרטי	יצחק חלה			ראש העין	(2)	31			zik86@gmail.com
פרטי	שמחה חלה			ראש העין	(3)	31			

(1) כתובת: רחוב בירנבוים 39 בני ברק.

(2) כתובת: רחוב שילה 31 ראש העין.

(3) כתובת: רחוב שילה 31 ראש העין.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת בתחומה קרקעות בבעלות מדינה".

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	יוסי אזולאי	32704		ראש העין	(1)	9	03-9022124	077-6270044	azulay_2@01 2.net.il
מודד	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	(2)				aysar26bader @gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רון כהן	79241		שערי תקווה	(3)	61			rctrans@netv ision.net.il

(1) כתובת: שילה 9 ראש העין.

(2) כתובת: ת.ד 685 כפר קאסם.

(3) כתובת: ברקת 61 שערי תקווה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 תשתית תכנונית להגדלת מסי יחיד במגרש המיועד למגורים וחזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, לפי סעיף 62א (א) (א4) לחוק.

(2) שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (5) לחוק.

(3) הגדלת מסי יחיד המותרות, לפי סעיף 62א (8) לחוק.

(4) הגדלת השטח הכולל במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה, בשיעור של

20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (16) (א) (1) לחוק.

(5) הגדלת תכסית הבניה על המגרש לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק.

(6) שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

(7) הוספת שטחי בקומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א (א) (15) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

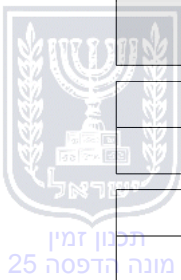
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	1
סטיו	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	640	100
סה"כ	640	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	639.97	100
סה"כ	639.97	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	(1) מגורים. (2) חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בינוי ופיתוח.</p> <p>(1) גובה הקומה מסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 4.75 מ'.</p> <p>(2) גובה סתיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון), לא יפחת מ 3.5 מ'.</p> <p>(3) לא תותר הפנית מזגנים ללא מסתורים לכיוון רח' שבזי.</p> <p>(4) לא תותר הפנית מסתורי כביסה לכיוון רח' שבזי.</p> <p>(5) שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10 ובתיאום עם השילוט האחיד שנקבע לרח' שבזי.</p> <p>(6) תכנון ועיצוב החזית המסחרית יאפשר קיום רצף חזית מסחרית לאורך רח' שבזי, עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10.</p> <p>(7) ריצוף סתיו העמודים המסחרי יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברח' שבזי ובתיאום עימו.</p> <p>(8) עיצוב הבניין וגימורו יהיו עפ"י הוראות תכנית הבינוי המאושרת לרנ/10.</p> <p>(9) תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסרתו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש, ריח, איכות אויר וכיוצ"ב למגורים ולרחוב מהקומה המסחרית.</p> <p>(10) לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבנין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו.</p> <p>(11) תחוייב התקנת מעלית אחת לפחות.</p> <p>(12) תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובקומת המרתף.</p> <p>(13) בקומת הקרקע תוקם רצועת גינון ברוחב של 5.00 מ' לאורך הגבול עם חלקה 105 מצפון.</p> <p>(14) ברצועות הגינון ינטעו עצים מטילי צל במרווחים של 8-10 מ' לפחות. לפחות 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
5	5	4	0	32.75	13	50	1280	236.8	1088	640	מגורים	מגורים	ג'	
5	5	4	0	32.75	13	50	1280	236.8	1088	640	מגורים	מגורים	ג'	

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 רנ/10, חלות על תכנית זו מלבד השינויים הנ"ל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי מאושר  $150\% \times 640 = 960.00$ .

תוספת שטח מוצע  $20\% \times 640 = 128.00$ .

סה"כ 1088.00.

תותר בנוסף הוספת חדר על הגג של דירה עליונה בהיקף של עד 25 מ"ר..

(2) 640 מ"ר לכל קומת מרתף (100% משטח המגרש).

(3) 2 קומות מרתפי חניה.

(4) קו בנין לקולונדה 2.00 מ'.

(5) קומה: קומת כניסה.

(6) שימוש המסחר - יותר שימוש לצרכי חניה עבור המסחר במרתף החניה..

(7) ע"פי הוראות הבינוי.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### ניהול מי נגר

א. 15% מתוך שטחי המגרש יותרו חדירים למים, כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.  
 ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגנים, או מצופים חומר חדיר מים כגון: חצץ חלוקים וכד.,  
 ג. ניתן 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 בהליך הרישוי

- (1) הבקשה להיתר הבניה תערך בהתאם לכללים ולמתכונת שהוכתבו בתכנית הבינוי המאושרת לרנ/10.
- (2) תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
- (3) תיאום עם מח' שפייע.
- (4) תיאום עם תאגיד המים והביוב.
- (5) תיאום עם יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא פתרונות התנועה והחניה.
- (6) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

### 6.3

היטל השבחה ישולם כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	10 שנים	הוצאת היתר בניה

### 7.2 מימוש התכנית

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)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי						צידי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות											עיקרי	
מגורים ג		640	960	236.8				6		22.00	5	קומה מסחרית	לפי תשריט	4 או 0	6	
חזית מסחרית		640	108.80	51.20												

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.

02/01/2018

