

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 418-0689455**

**שלום זכריה 8 - תוספת זכויות**

**מרכז**

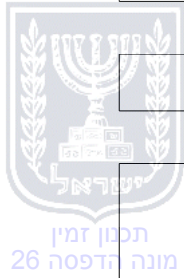
**מחוז**

**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

הבית הנ"ל הוא בית פרטי חד משפחתי בן 2 קומות ועליית גג, הנמצא בחלק האחורי של המגרש.  
גוש: 4253, חלקה: 126, מגרש: 2/2 (פנימי).  
בכתובת: שלום זכריה 8 ראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת להסדיר חריגות בניה, שנבנו ללא היתר בבית הפנימי בלבד, מגרש 2/2.

מגרש 2/1 - ללא שינוי.

המצב המאושר לפי תכנית אפ/2000 למגרש 2/2 המבוקש הוא:

שטח המגרש - 353 מ"ר (כולל יחיד 1).

אחוזי בניה מקסימלי 60%:  $353 \times 0.6 = 211.8$  מ"ר.

המצב המוצע למגרש 2/2 בלבד בתכנית הוא:  
תוספת של 7% שטח כולל, לפי 62א (א) (16) (א)  $353 \times 0.07 = 24.71$  מ"ר. סה"כ שטח הכולל:  $211.80 + 24.71 = 236.51$  מ"ר.

שינוי קו בנין בין השכנים (קדמי): מ - 3.00 מ' ל - 2.90 מ'.

שינוי קו בנין צידי (ימני): מ - 4.00 מ' ל - 3.80 מ'.

שינוי קו בנין צידי (שמאלי): מ - 4.00 מ' ל - 3.50 מ' (או 0 בהסכמת השכן).

קו בנין אחורי נשאר ללא שינוי: 3.00 מ'.

שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999.  
חדר על הגג-עד 30 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                             |
|------------------------|-----------|-----------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שלום זכריה 8 - תוספת זכויות |
|------------------------|-----------|-----------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 418-0689455 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.353 דונם |
|------------|------------|

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (4)

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**

196220

**קואורדינאטה Y**

666720

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' שלום זכריה 8 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 | שלום זכריה | 8        |       |

**שכונה**

ותיקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4253     | מוסדר   | חלק           |                     | 126               |

**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

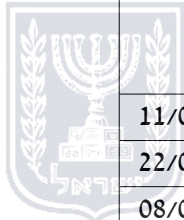
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| רנ/ מק/ 2000      | החלפה   |           | 5083               | 2678                    | 11/06/2002 |
| אפ/ 2000          | החלפה   |           | 3760               | 2493                    | 22/04/1990 |
| ממ/ 830           | החלפה   |           | 2521               |                         | 08/03/1979 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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 |          |                     |             | אינה משה   |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אינה משה   |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 03/10/2018  | אינה משה   | 13: 49 03/10/2018 | אפ/2000        | לא                  |
| בינוי ופיתוח        | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 10/10/2018  | אינה משה   | 13: 45 19/04/2020 |                | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 08/10/2018  | אינה משה   | 13: 46 19/04/2020 |                | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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 | אילן לוי |            |          | ראש העין | (1)  | 8   |       |     |       |
|             | פרטי | ענת לוי  |            |          | ראש העין | (1)  | 8   |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שלום זכריה 8 ראש העין.

### 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 |       | אליהו כהן |            |          | ראש העין | (1)  | 8   |       |     |       |
| בעלים |       | חנית כהן  |            |          | ראש העין | (1)  | 8   |       |     |       |

(1) כתובת: רח' שלום זכריה 8 ראש העין.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר      | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד                  | ישוב     | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|------------------|-----------|-----------|------------|---------------------------|----------|---------------|-----|------------|-----|------------------------|
| הנדסאית אדריכלות | עורך ראשי | אינה משה  | 36869      | אינה משה - שרותי אדריכלות | ראש העין | שלמה המלך (1) | 28  | 03-6326160 |     | inamoshe@gmail.com     |
| מודד מוסמך       | מודד      | איסר בדיר | 1182       |                           | כפר קאסם | (2)           | 68  |            |     | ayser26bader@gmail.com |

(1) כתובת: ראש העין.

(2) כתובת: 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**

יצירת בסיס תכנוני שיאפשר הסדרת חריגות בניה קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית בשיעור של 7% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) לחוק.
2. קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 2       |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-----|--------|
| מגורים א' 2 | 353 | 100    |
| סה"כ        | 353 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 353.82    | 100          |
| סה"כ      | 353.82    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



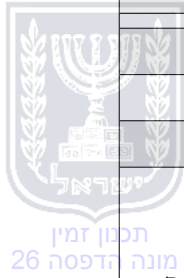
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'                                                                                                                                                                                                                | 4.1   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                                                  | 4.1.1 |
| מגורים                                                                                                                                                                                                                   |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                   | 4.1.2 |
| בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                         | א     |
| <p>1. הוראות פיתוח במידת האפשר על כל 50 מ"ר של תכנית בנויה ינטע עץ בוגר אחד.</p> <p>2. גדרות - הגדר לכיוון החזית תהא בגובה ובגימור בדומה לגובלים בתכנית ותכיל גומחה לפח אשפה לפי הנחיות היחידה הסביבתית / אגף הנדסה.</p> |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |        |                    |      | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות              |                          | קו בנין<br>(מטר) |                |       |         |
|-----------|--------|---------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|------|-----------|------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|----------------|-------|---------|
|           |        |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |        | מתחת לכניסה הקובעת |      |           |                                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני       | צידי-<br>שמאלי | אחורי | קדמי    |
|           |        |         |                    | עיקרי              | שרות   | עיקרי              | שרות |           |                                                |                         |                          |                  |                |       |         |
| מגורים א' | מגורים | 2       | 353 (1)            | 236.51 (2)         | 45 (3) |                    | 50   | 1         | 8 (4)                                          | 2 (5)                   | 1                        | 3.8              | 3.5 (6)        | 3     | 2.9 (7) |

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) 353 מ"ר לפי תשריט חלוקה מאושר מס' חמ/796 מיום 19.01.2006..

(2) אחוז בניה לקומה - 30%

אחוז בניה מכסימלי - 60% משטח המגרש (211.80 מ"ר) + 7% (24.71 מ"ר)

ולא כולל תוספת חדר על הגג 30 מ"ר ליחידה הקיימת בלבד.

(3) החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999:

30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יחיד בנוסף למרתפים.

השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.

תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין.

(4) 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 (+0.00) של הבניינים באיזור זה לא יעלה על

1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש..

(5) בקומה השלישית או במפלס התחתון 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..

(6) או 0 בהסכמת השכן.

(7) קו בנין בין השכנים.

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

גגות:

תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.

מרתפים:

הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה:

1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יעלה יותר מ-2.40 מ'.

2. המרתף לא ישמש למגורים.

3. המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.

4. המרתף לא יחושב באחוזי בניה.

סככות חניה:

תותר בניית סככת חניה בקו בנין קדמי 2.0 מ' וצדדי 0.

**6.2****חניה**

מספר חניות לפי התקן התקף בעת בקשת היתר הבניה.

החניה בתחום המגרש.

**6.3****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 מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור הג"א.

2. אישור מח' תשתיות לנושאי תנועה, חניה וניקוז.

3. אישור מחלקת שפ"ע.

4. אישור תאגיד המים.

5. התכנית יושבת בתחום רדיוסי מגן C, לכן כתנאי למתן היתר בניה, תיאום ואישור התכנית ע"י משרד הבריאות ומחלקת איכות הסביבה בעירייה.

**6.5****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26