

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0494120

רנ/מק/271 - איחוד וחלוקה ברחוב הגליל 5

מרכז

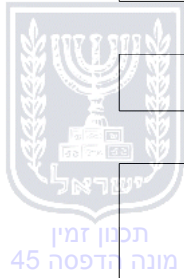
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

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 חלה ברחוב הגליל 5, גוש 5494 חלק מחלקה 13 וגוש 5507 חלק מחלקה 48, על שטח של 1.468 דונם. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכוללת טבלת איזון והקצאה.

התכנית מחליפה שטחים בין שטח למגורים א'2 במגרש 48 מתכנית אפ/ 2000 לבין שטח שצ"פ לצורך יצירת מגרש בעל גיאומטריה שתאפשר תכנון סביר ליחידת דיור נוספת במגרש.

רוחב המגרש בחלק הצפוני שלו כיום הוא 9.6 מ' בלבד, ובצירוף קו בניין צידי של 4.0 מ', נותר רוחב של 5.6 מ' בלבד לתכנון הבית. התכנית מרחיבה את מגרש המגורים על חשבון השצ"פ בצד מזרח ומחזירה שצ"פ בחלק הצפוני.

התכנית מבקשת תוספת שטח עיקרי בסך 25 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א(2) לחוק התו"ב, שינוי קווי בניין צידי שמאלי מ-4 מ' ל-3 מ', קו בניין צידי ימני במגרש העורפי המערבי מ-4 מ' ל-2 מ' וקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ', קו בניין צידי ימני במגרש המזרחי מ-4 מ' ל-3.4 מ', וכן קו בנין קדמי באותו מגרש מ-5 מ' ל-4.7 מ' בהתאמה לבנייה קיימת, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב, ומוסיפה יחידת דיור לחלק המערבי של מגרש 48 (בתא שטח 482), לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.

התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה בחלק המזרחי של מגרש זה (תא שטח 483), למעט שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת.



תכנון זמין
הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
רנ/מק/271 - איחוד וחלוקה ברחוב הגליל 5

מספר התכנית 418-0494120

1.2 שטח התכנית 1.468 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	196150
קואורדינאטה Y	667225

1.5.2 תיאור מקום**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	הגליל	5	
ראש העין	הגליל	7	

שכונה אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5494	מוסדר	חלק		13
5507	מוסדר	חלק		48

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רנ/מק/20	2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

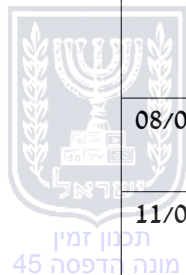
לא רלוונטי

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/ מק/ 20	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית רנ/ מק/ 20 בתחום תכנית זו.	5223	4059		08/09/2003
רנ/ מק/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 בתחום תכנית זו.	5083	2678		11/06/2002
אפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית אפ/ 2000 בתחום תכנית זו.	3760	2493		22/04/1990

הערה לטבלה:

שטחי שירות בכפוף להחלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 מתאריך 08/04/1999.



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				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/09/2019	עינב קוה-יאיר	08: 46 03/09/2021		כן
חוות דעת כלכלית	רקע		7	08/01/2023	יעקב שפיר	10: 21 08/01/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	08/01/2023	יעקב שפיר	10: 19 08/01/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/01/2023	עינב קוה-יאיר	12: 01 23/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2020	עינב קוה-יאיר	13: 04 21/06/2020		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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין	שילה	23	03-9007297		arye@rosh.org.il
	פרטי	מתילדה אלירימי (1)		.	.					matirimi@gmail.com
	פרטי	אילנה קלארק (1)		.	.					family.alirimi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישות נוספות שאינן בעלות מספר ת"ז ישראלי: סופיה אלירימי, דבורה אלירימי, כתובת: דרך עורכת התכנית.

1.8.2 יזם

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	עינב קוה-יאיר	28813	קוה-יאיר	ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק (1)		03-9310021		ll@llmoded.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

- א. איחוד וחלוקה
- ב. תוספת יחידת דיור
- ג. תוספת שטחי בניה
- ד. קביעת קווי בניין
- ה. קביעת זיקת הנאה והריסת מבנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק משטח התכנית, בין שטח למגורים א' לשטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בסך שטח הקרקע לכל יעוד ויעוד, על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת יחידת דיור לתא שטח 482, כך שיוותרו סך הכל 5 יחידות דיור בתחום התכנית, על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה בתאי שטח 481-482, מ-408.3 מ"ר ל-433.3 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי קווי בניין צידי שמאלי מ-4 מ' ל-3 מ', קו בניין צידי ימני במגרש העורפי המערבי מ-4 מ' ל-2 מ' וקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ', קו בניין צידי ימני במגרש המזרחי מ-4 מ' ל-3.4 מ', וכן קו בנין קדמי באותו מגרש מ-5 מ' ל-4.7 מ' בהתאמה לבנייה קיימת, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים ורישום זיקת הנאה, על פי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	483 - 481
שטח ציבורי פתוח	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	482, 481
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	482
זיקת הנאה	מגורים א'	481
מבנה להריסה 2	מגורים א'	483 - 481
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	482
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	102

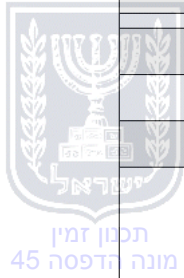
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'2	1,361	92.71
שטח ציבורי פתוח	107	7.29
סה"כ	1,468	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,355.11	92.68
שטח ציבורי פתוח	106.97	7.32
סה"כ	1,462.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לתכנית מאושרת בסעיף 1.6 בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בתא שטח 482 יותר לבנות 2 יחידות דיור במבנה אחד.
ב	פיתוח סביבתי א. נטיעות - על כל 50 מ"ר של תכסית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (מס' 9 ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות). ב. גדרות - הגדר לכיון החזית תהא גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש בניית גדר נמוכה מ-1 מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.
ג	זיקת הנאה א. תותר זיקת הנאה עבור מעבר הולכי רגל וכלי רכב ממגרש 481 למגרש 482, בהתאם לסימון זיקת ההנאה בתשריט. ב. זיקת ההנאה תירשם כחוק.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות וכיכרות, מגרשי משחקים, מקלטים, בהתאם לתכנית מאושרת בסעיף 1.6 בתכנית זו.
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לידי הרשות המקומית כשהם פנויים מכל חפץ.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	481	304	152.8	(1)	50 (2)	1	2 (3)	1	0	3	3	5
מגורים א'	מגורים	482	376.5	280.5	(4)	50 (2)	2	2 (3)	1	2 (5)	3 (6)	3	3 (7)
מגורים א'	מגורים	483	680.5	408.3	(4)	50 (2)	2	2 (3)	1	3.4 (8)	0	3	4.7 (9)

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

הוראות טבלה 5:

- סה"כ השטח העיקרי לתאי שטח 481-482 מחושב לפי 60% מתכנית אפ/ 2000, שהם 408.3 מ"ר ועוד 25 מ"ר מכח תכנית זו.
- בנוסף לזכויות האמורות בטבלה, יותרו עוד 30 מ"ר לחדר יציאה לגג לכל דירה עליונה קיימת ע"פ אפ/ 2000 (30 מ"ר לתא שטח 481, 30 מ"ר לתא שטח 482 ו-60 מ"ר לתא שטח 483).
- החדרים על הגג ישמשו למטרה זו בלבד. לא יותר ניווד שטח חדרי היציאה לגג לקומות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת של עד 45 מ"ר שטחי שירות לבניה צמודת קרקע לכל יח"ד קיימת עבור מחסן, חניה וממ"ד, לא כולל מרתפים, על פי החלטת ועדה מספר 99002 מתאריך 8.4.1999.
- (2) 50 מ"ר ליח"ד קיימת עבור מרתף (ע"פ תכנית אפ/ 2000).
- (3) + חדר יציאה לגג (ע"פ תכנית אפ/ 2000).
- (4) תותר תוספת של עד 45 מ"ר שטחי שירות לבניה צמודת קרקע לכל יח"ד קיימת עבור מחסן, חניה וממ"ד, לא כולל מרתפים, על פי החלטת ועדה מספר 99002 מתאריך 8.4.1999.
- (5) לכיוון השצ"פ.
- (6) לכיוון מזרח.
- (7) 4 מ' לכיוון תא שטח 483 ר' תשריט.
- (8) קו הבניין מסדיר מצב קיים בלבד. בנייה חדשה תהיה לפי קו בניין צידי 4.0 מ'.
- (9) קו הבניין מסדיר מצב קיים בלבד. בנייה חדשה תהיה לפי קו בניין קדמי 5.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי. תכנית הבינוי תכלול:

- א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.
- ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.
- ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

6.2**חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרשים ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

1. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי הגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית.
2. לאחר אישור של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום, התואמת את מסמכי התכנית. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תצ"ר ואישורו בועדה המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

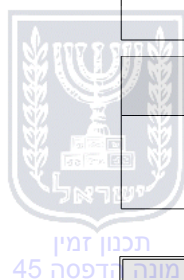


6.5	שמירה על עצים בוגרים
	1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטר בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם. 2) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. 3) תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר, יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.7	תשתיות
	א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו

6.8	הריסות ופינויים
	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה וכן מבנים וגדרות מחוץ לתכנית אשר נבנו על ידי בעל הזכויות בתא השטח, יהיה הריסת המבנה/הגדר.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו.
--	---





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על פי תכנית אפ/ 2000

מגורים א'2	שטח בניה (בקומה (%))	שטח בניה מקסימלי (סה"כ (%))	מספר קומות מקסימלי	מספר יח"ד מקסימלי לדי נטו	מרווחים מינימליים (מ')			מידות מגרש מינימליות	
					חזית	צד	אחור	שטח (מ"ר)	חזית
מגורים א'2	30 (1)	60	3(2)	1	על פי תשריט	4 (3)	6	-	15



זכויות בנייה במ"ר למגרש המגורים נשוא התכנית, ששטחו 1,681 מ"ר									
								1008.6	504.3

הערות:

- (1) תותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חניה ליח"ד, בקו בניין קדמי של 2 מ', בקו בניין צידי לפי תכנית בינוי.
- (2) בקומה השלישית או במקלט תחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותר בנייה של 15% בלבד, ולא יותר מ-30 מ"ר לדירה בנוסף ל-60% המותרים בלוח – קו בניין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבניין בקומת הקרקע.
- (3) מותר מרווח 0 בהסכמת השכן. בבניינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הוועדה המקומית להתיר מרווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.

