

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0875872

רח' הר המור 42 - תוספת זכויות ושינוי קו בנין אחורי



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

בתחום התכנית קיים בית דו משפחתי צמוד קרקע בן 2 קומות, בגוש: 5511, חלקה: 19, מגרש: 2. בכתובת: רח' הר המור 42 ראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף זכויות בניה ולשנות קו בנין אחורי ליחידת דיור המערבית.

המצב המאושר לפי תכנית אפ/201 לפי היתר לפיצול מס' 20181410: שטח המגרש - 882 מ"ר (כולל 2 יח"ד על המגרש כאשר היח"ד 2 במערב המגרש, מפוצלת בהיתר מס' 20181410 מתאריך 22/07/2019). שטח בניה מקסימלי 360.00 מ"ר (180 מ"ר בשתי קומות) ותותר בניית גג רעפים בלבד.

מצב מוצע ליח"ד 2 המערבית:

לפי סעיף 62א(א)(16)(2) מותר תוספת שטח בניה שלא יעלה על 7% משטח המגרש ועד 50 מ"ר, לפי הגדול:
 1. תוספת של 7% משטח המגרש (המחולקת ל 2 יח"ד) $30.87 \text{ מ"ר} = \frac{61.74}{2} = 7\% * 882 \text{ מ"ר}$, לפי סעיף 62א(א)(16)(2).
 סה"כ שטח עיקרי לאחר התוספת של 7% לפי סעיף 62א(א)(16)(2) המוצע ליח"ד 2 המערבית: $210.87 = 180 + 30.87 \text{ מ"ר}$.

2. שינוי קו בנין אחורי מ 8.00 מ' ל 6.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4) ליח"ד המערבית בלבד.

שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999. (לכל יח"ד)

כל השאר הזכויות וההוראות במגרש נשארים ללא שינוי (לפי אפ/201). יח"ד 1 המזרחית נשארת ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' הר המור 42 - תוספת זכויות ושינוי קו בנין אחורי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0875872

1.2 שטח התכנית 0.882 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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	196020
קואורדינאטה Y	666188

1.5.2 תיאור מקום

רח' הר המור 42, 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	הר המור	42	

שכונה מצפה אפק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5511	מוסדר	חלק	19	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
אפ/ 201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 201 ממשיכות לחול.	3854	1778		07/03/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אינה (משה) שושן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אינה (משה) שושן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 46 05/01/2022	אינה (משה) שושן	16/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 31 27/12/2021	אינה (משה) שושן	27/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15: 01 15/03/2022	אינה (משה) שושן	15/03/2022	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	רוני אשל			ראש העין	הר המור) (1	42			5roni@wall a.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הר המור 42, ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני אשל			ראש העין	הר המור) (1	42			5roni@walla.com

(1) כתובת: רח' הר המור 42, ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוני אשל			ראש העין	הר המור (1)	42			5roni@walla.com
חוכר		אהרון חלה			ראש העין	הר המור	42			5roni@walla.com
חוכר		יונה חלה			ראש העין	הר המור	42			5roni@walla.com

(1) כתובת: רח' הר המור 42, ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ. אדריכלות	עורך ראשי	אינה (משה) שושן	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		innashoshan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			ayser26bader@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת זכויות בניה ושינוי קו בנין אחורי, עבור יחידת הדיור המערבית, ברחוב הר המור 42 בחלקה 19 בגוש 5511.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי/הקטנת קו בניין אחורי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	882	100
סה"כ	882	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	881.94	100
סה"כ	881.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מגורים א' בהתאם לתכנית המאושרת בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו. עבור בנית בנינים דו משפחתיים, חד או דו-קומתיים.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>המצב המאושר לפי תכנית אפ/201:</p> <p>שטח המגרש - 882 מ"ר (כולל 2 יח"ד על המגרש כאשר היח"ד 2 במערב המגרש, מפוצלת בהיתר מס' 20181410 מתאריך 22/07/2019).</p> <p>שטח בניה מקסימלי מאושר לכל יחידת דיור על פי תכנית אפ/201 הינו 180.00 מ"ר (בשתי קומות) ותותר בניית גג רעפים בלבד.</p> <p>מצב מוצע ליח"ד 2 המערבית:</p> <p>לפי סעיף 62א(א)(16)(2) מותר תוספת שטח בניה שלא יעלה על 7% משטח המגרש ועד 50 מ"ר, לפי הגדול:</p> <p>1. תוספת של 7% משטח המגרש (המחולקת ל 2 יח"ד) $30.87 \text{ מ"ר} = 61.74 / 2 = 7\% * 882 \text{ מ"ר}$, לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>סה"כ שטח עיקרי לאחר התוספת של 7% לפי סעיף 62א(א)(16)(2) המוצע ליח"ד 2 המערבית: $210.87 = 180 + 30.87 \text{ מ"ר}$.</p> <p>2. שינוי קו בנין אחורי מ 8.00 מ' ל 6.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התו"ב ליח"ד המערבית בלבד.</p> <p>3. סככת חניה - שינוי קו בנין קדמי עבור סככת חניה באופן נקודתי בלבד מ-2.00 מ' ל-0.00 מ', על פי סעיף 62א(א)(5).</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- צידי-ימני שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	8	4	4	1	2	(4) 8	1	(3) 50		(2) 45	(1) 180	441	יח"ד מזרחית	1	מגורים	א' מגורים
5	6	4	4	1	2	(4) 8	1	(3) 50		(2) 45	(5) 210.87	441	יח"ד מערבית	2	מגורים	א' מגורים
5	(9)	4	4	1	2	(4) 8	2	(8) 100		(7) 90	(6) 390.87	882	סה"כ עבור 2 יח"ד		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 180 מ"ר בשתי קומות.

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

30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. לכל יח"ד.

(3) 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. גובה המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' עפ"י תכנית אפ/201..

(4) גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

גובה מפלס הכניסה (+0.00) לא יעלה על 1.10 מ' מגובה המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש..

(5) סה"כ 180 מ"ר בשתי קומות + 30.87 מ"ר תוספת לפי תיקון 101 לחוק תכנון ובניה = סה"כ 210.87 מ"ר.

(6) 360 מ"ר בשתי קומות + 30.87 מ"ר תוספת לפי תיקון 101 לחוק תכנון ובניה (עבור יח"ד מערבית בלבד) = סה"כ 390.87 מ"ר..

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

30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. לכל יח"ד (סה"כ עבור 2 יח"ד 90 מ"ר).

(8) 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד (סה"כ 100 מ"ר)..

(9) 6 מ' עבור יח"ד 2 (מערבית) בלבד.

עבור יח"ד 1 (מזרחית) 8 מ' לפי תכנית אפ/210 (נשאר ללא שינוי)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.2 חניה

תקן החניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983, התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.3 ניהול מי נגר

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקעי.

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.


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

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

תוך 5 שנים מיום תחילתה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לפי תכנית 201/201

תוכנית מספר: 418-0875872 שם התוכנית: רח' הר המור 42 - תוספת זכויות ושינוי קו בנין אחורי
 עורך התוכנית: אינה (משה) שושן - תאריך: 05/01/2022
 חתימה:  36866 ת.ד. 2500105
 אינה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מוגרש/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מי"ש שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				מעל מפלס לכניסה הקובעת
8	1	2	8	-	2	תא	-	550	שרות (3)100	-	שרות (2)90	עיקרי (1)360	882	מגורים א'
4	1	2	4	-	2	תא	-	550	שרות (3)100	-	שרות (2)90	עיקרי (1)360	882	מגורים א'

1. 180 מ"ר בשתי קומות.
2. שטח שירות - 45 מ"ר לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999 (X.2).
3. שטח מרתף לא יעלה על 50 מ"ר ללח"ד.

