

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1043439

תוספת יחידות דיור רחוב אבן גבירול 8 ראש העין

מרכז

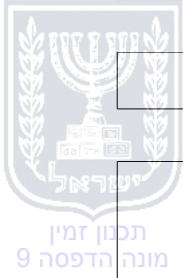
מחוז

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

תוכנית זו קובעת מסגרת תכנונית לתא שטח 25A (לפי תשריט חלוקה מס' חמ-446 מתאריך 03.09.91) שבגוש 4271 חלקה 25 שברחוב אבן גבירול 8 ראש העין.

תוספות אלו אינן בדיעבד.

במגרש קיים מבנה חד קומתי.

מתוכננת הריסה של המבנה הקיים והקמת 2 מבנים בני 3 קומות עם מרתף, במבנה בחזית 2 יח"ד ובמבנה העורפי 4 יח"ד, סה"כ 6 יחידות דיור. שטח המגרש 764.00 מ"ר.

בסך הכל מבקשים:

1. תוספת יחידות דיור מ-3 יח"ד ל-6 יח"ד במצב מוצע.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור של 7% משטח המגרש.
3. שינוי קו בניין מזרחי 10% - מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
4. שינוי קו בניין למרפסות בחזית 40% מ-5.00 מ' ל-3.00 מ' ובעורף הבניין - 40% מ-3.00 מ' ל-1.80 מ'.
5. הגדלת התכסית מ-30% ל-40%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת יחידות דיור רחוב אבן גבירול 8 ראש העין

418-1043439

מספר התכנית

0.764 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א))
4א , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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

194750

קואורדינאטה Y

666925

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	אבן גבירול	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	מוסדר	חלק		25

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



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/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493		22/04/1990



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				ציון שאלתיאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ציון שאלתיאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100		21/07/2022	ציון שאלתיאל	12: 18 18/07/2022	בעת הגשת בקשה להיתר, יתאפשר לבצע שינויים פנימיים ושינויים חיצוניים מינוריים באישור מהנדס העיר או אדריכל העיר.	לא
תנועה	מחייב	1: 100		23/01/2022	ציון שאלתיאל	12: 01 08/08/2022	בעת הגשת בקשה להיתר, יתאפשר לבצע שינויים מינוריים באישור מהנדס העיר או אדריכל העיר.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/02/2022	ציון שאלתיאל	13: 02 17/02/2022		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נעמי מרחום			ראש העין	אבן גבירול	8			Ad75service@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעמי מרחום			ראש העין	אבן גבירול	8			Ad75service@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בעלים מכח צוואה - רשם לענייני צוואה, תיק מס 311375	נעמי מרחום			ראש העין	אבן גבירול	8			Ad75service@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציון שאלתיאל		ציון שאלתיאל	ראש העין	שיר השירים		039033232		zionshea@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (1)					m0507735969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת מספר יחידות דיור

קביעת גובה בניין

תוספת אחוזי בניה

שינוי קו בניין מזרחי

שינוי קו בניין למרפסות בחזית ובעורף הבניין

הגדלת התכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת השטחים המותרים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- שינוי קו בניין מזרחי מימוש זכויות בהקלה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- שינוי קו בניין למרפסות בחזית ובעורף הבניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור של 7% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (א) (16) (2) לחוק
- קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א (א) (4א)
- הגדלת התכסית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		25A
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		25A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'1	764	100
סה"כ	764	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	764.08	100
סה"כ	764.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים לפי תוכנית המאושרת בסעיף 1.6 בתותוכנית זו.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
שינוי קו בניין מזרחי ב-10% ; מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ'. - שינוי קו בניין למרפסות בחזית ובעורף הבניין ב-40% ; מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ' בחזית, מ- 3.00 מ' ל- 1.80 מ' בעורף - תוספת יחידות דיור מ-3 יח"ד מותרות ל- 6 יח"ד במצב מוצע - שינוי קו בנין לסככה לרכב מ-2 מ' ל- 0 מ' - שינוי תכסית מ-30% ל-40%	
הוראות בינוי	ב
א. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט. ב. גדרות - הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה עד 1.50 מ' מחופה בטיח או אבן. במידה ותבוקש בנית גדר נמוכה מ-1מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה. ג. המבנים השונים במגרש ותוספות הבניה במגרש יותאמו בחזותם ובחומרי הגלם ליצירת מראה אדריכלי מגובש. חזיתות המבנים יהיו תואמים למבנים הקיימים במגרשים סמוכים ובלבד שיהיו במראה מוגמר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מעל הכניסה הקובעת											
							מתחת לכניסה הקובעת	מרחק לתחנת הקובעת	עיקרי					עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
קדמת מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	10.5	6	40	60	150 (3)		135 (2)	601.88 (1)	764	מגורים	25A	מגורים א'	מגורים א'
5 (4)	3	0	3.6	1	3	10.5	6	40	60	150 (3)		135 (2)	601.88 (1)	764	מגורים	25A	מגורים א'	מגורים א'

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"פ אפ/2000, בתוספת שטחי שירות עד 45 מ"ר ליחידה (החלטת מליאת הוועדה המקומית 99002) חלות על תוכנית זו, מלבד השינויים הנ"ל.
לא תינתן כל תוספת של שטחים מעבר לקבוע בתכנית בהקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מגרש 764.00 מ"ר - 60% שטח עיקרי מאושר = 458.40 מ"ר. 30 מ"ר לקומת גג לשלוש יחידות מאושרות: $3 \times 30.00 = 90.00$ מ"ר. סה"כ מאושר: $458.40 + 90.00 = 548.40$ מ"ר מוצע: 7% תוספת שטח 53.48 מ"ר סה"כ מאושר + מוצע: $548.40 + 53.48 = 601.88$ מ"ר..
- (2) לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית מספר 99002 לבניה צמודת קרקע: שטחי שירות, 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל לח"ד בנוסף למרתפים. עבור 3 יחידות מאושרות: $3 \times 45 = 135$ מ"ר.
- (3) 50 מ"ר מותרים עבור כל יח"ד מאושרת: $3 \times 50 = 150$ מ"ר.
- (4) לכיוון רח' אבן גבירול.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

מרתפים:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה:

1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יותר מ- 2.40 מ'.
2. המרתף לא ישמש למגורים.
3. המרתף ישמש למטרת שירות בלבד בהתאם לתקנות המחייבות (תקנות חישוב שטחים) ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור.

גדרות:

גובה הגדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ', ממפלס הרחוב.

גובה הגדר בין מגרשים שכנים (ובין שכנים באותו מגרש) יהיה עד 2.0 מ' מפני הקרקע הנמוכים במגרש. אולם גובה הגדר במרווח הקדמי ולכל הפחות לאורך 3 מ' מקו המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.

דודי/ קולטי שמש: ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. הדוודים ישולבו בנסיגה של לפחות 50 ס"מ מקצה הגג כך שלא תפגע הנראות העיצובית של המבנה: 1. אם הם מותקנים על הגג, נפח דוד המים אינו גדול מ-220 ליטר, ובהיתר הבניה יסומן הדוד במפורש להתקנה על הגג. אם הגג משופע הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן. 2. הצבת דוד מים, לפי תקן ישראלי ת"י 69 חלק 1: מחממי מים חשמליים מחממים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי, פטורה מהיתר, ובלבד שנפחו אינו עולה על 220 ליטרים, במיקום לפי היתר הבניה של הבניין או במסמך כביסה או במקום מוסתר על הגג.

תכנית בינוי תכלול בין היתר:

א. פתרון לסילוק אשפה.

ב. סידור חניות.

ג. חתכים עקרוניים של הבית.

סככות חניה: תותר בניית סככת חניה לרכב בקו בנין קדמי וצדדי 0 במקום 2 מ'. הסככה תהיה מחומרים קלים, מסביב לסככה לא יבנה קיר היקפי, הסככה תהיה לפי פרט שיוגש לאישור מהנדס העיר.

מסתורי כביסה: ישולבו בעיצוב הבנין, ולא יבנו בחזיתות הבתים, וככל שיבנו במיקום בעל נראות אל מחוץ למגרש יש לשלב חמרי גמר וכיסוי (גוון, חומר, מרקם, תנוחה) מותאם לבניין. מים וביוב: כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם לתכנית סניטרית שתאושר על ידי תאגיד המים והביוב. התכנית הסניטרית תכלול פתרון להזנת יח"ד, השעונים ליחידות השונות, ואת תשתיות המים למגרש וליחידות המאושרות בתכנית המאושרת בתאגיד המים והביוב.

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

חשמל ותקשורת:

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	תקשורת: ההזנה מרשת התקשורת לגבול המגרש והקווים בתוך המגרש יהיו תת קרקעיים. חשמל: תהיה בהתאם להיתר החל במקום (עילי/תחתית) ורשת החשמל הקבועה בתכנית הראשית החלה במקום (תשתית החשמל היא עילית והחיבור ליחיד תהייה תחתית), ובמפרט ובתנאים של חברת החשמל במסגרת היתר הבנייה ו/או כל מקור אחר מאושר חוקית ובהתאם להוראות, לתקנים ולמפרטים החלים בעת הוצאת ההיתר. בכל מקרה, ככל שבתחום התכנית קיימות תשתיות כמפורט בתכנית הראשית החלה תאסר בנייה מתחת לקווי חשמל כמפורט בתכנית המאושרת אפ/2000 ועל פי עדכון ההנחיות החלות בעניין לעת הוצאת היתר: לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה (כולל תורן אנטנה): ברשת מתח נמוך 2.00 מ'. ברשת מתח גבוה 5.00 מ'. בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. טלויזיה: תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד בתנאים הבאים: הצבת צלחת קליטה לשידורי טלויזיה באמצעות לוויין/אחר על גג בניין מותרת ובלבד שקוטר הצלחת אינו עולה על 1.2 מ, וגובה התורן לא יעלה על 3 מטרים. ככל שהצבת האנטנה תיעשה במסגרת פטור מהיתר ולא במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, יש לצרף אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן ויציבותו. איכות סביבה: סילוק אשפה ובלוני גז: 1. מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת שאושרה לכל המבנה, ככל שאושרה. מתקנים לאיסוף אשפה יקבעו בתוך תחום המגרש. הגישה להשלכת פסולת במתקן תהייה מתוך המגרש. 2. מתקן אצירה לאשפה יוכל להתקבל במקום במסגרת פטור מהיתר בתנאי שנפחו לא יעלה על 50 ליטרים. 3. במיקום בלוני גז, יש לוודא קיר חסין אש, בינם לבין מתקני חשמל
6.2	חניה
	החניה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
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, ריצוף מחלחל, 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. באישור מהנדס העיר.

6.4	סטיה ניכרת
	סעיף סטיה ניכרת מנספח הבינוי יחשב; שינוי בכמות יח"ד, שינוי במספר הקומות, שינוי בגובה המבנה, שינוי בקווי הבניין.



6.5	תנאים בהליך הרישוי
	א. אישור יועץ תנועה של העיריה. ב. אישור מחלקת תשתיות לנושאי תנועה, חניה וניקוז. ג. אישור מחלקת שפע. ד. אישור תאגיד המים. ה. אישור הג"א ו. במקרה של הריסה חלקית, אישור מהנדס מבנים, כי ההריסה החלקית המבוקשת אינה מהווה סכנה בטיחותית וקיימת התכנות הנדסית לשילובה בבינוי המוצע במסגרת הבקשה להיתר והחישובים הסטטיים.



6.6	גגות
	קומות/ גובה: 1. מספר קומות - 2 קומות + קומת גג. 2. גובה מבנה כולל קומת הגג - מעל הכניסה הקובעת - עד 10.05 מטר. 3. גובה הבניין, כולל קומת גג, לא יעלה על 10.05 מ' ויימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (-0.00) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. 4. קו בנין לחזית בקומת הגג יהיה כמו קו הבניין בקומה שמתחתיו. מעקה גג עליון יהיה לפחות בגובה 1.30 מטר, ובהתאם לתקן מעקות 1142 התקף לעת הוצאת היתר. גובה מפלס הכניסה: 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.

6.7	
	היטל השבחה ישולם כחוק.



6.8	הריסות ופינויים
	א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. אם על חלקה מצויים מבנים המסומנים בתוכנית הוראה מפורטת להריסה, לא יוצאו היתרי בניה על החלקה או על מגרש המהווה חלק מן החלקה, עד שיובטחו בצורה שתשביע את רצון הוועדה המקומית, הריסת כל המבנים המסומנים להריסה ופנויים. הוצאות ההריסה ופינוי המבנים המסומנים כאמור, יחולו על מבקש ההיתר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9