

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1302652

איילון 32 - שינוי בקו בנין צדדי

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005359950/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית: גוש : 5442, חלקה : 275, מגרש : 677.

שטח המגרש : 0.219 מ"ר.

כתובת: רח' איילון 32 בראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת לאפשר שינוי בקו בנין צדדי.

נכון להיום במגרש קיים בית תורי בן 2 קומות (יח"ד 1).

מצב מאושר :

מס' יח"ד : 1

שטח עיקרי : 240.00 מ"ר (מקסימום בכל הקומות כולל עליית גג).

שטח שרות : 40.00 מ"ר.

קו בנין קדמי : 3.50 מ'.

קו בנין צדדי מערבי : 0 מ'.

קו בנין צדדי מזרחי : 3.40 מ'.

קו בנין אחורי : 4.00 מ'.

מצב מוצע :

קו בנין צדדי מזרחי :

חלק קדמי לתוספת המוצעת : 1.50 מ' במקום 3.40 מ'.

חלק אחורי לתוספת המוצעת : 0 מ' במקום 3.40 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	418-1302652	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.219 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	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	
--	----	--

מועד הפקדה:	16:06 10/12/2024	
-------------	------------------	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	198045
קואורדינאטה Y	666400

1.5.2 תיאור מקום

רח' איילון 32, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	איילון	ראש העין

שכונה נווה אפק צבאית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5442	מוסדר	חלק	275	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 3/2009	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 3/2009 ממשיכות לחול.	5769	1658		23/01/2008
רנ/ במ/ 2/2009	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ במ/ 2/2009 ממשיכות לחול.	4204	2808		24/03/1994



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אינה (משה) שושן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אינה (משה) שושן		לא
בינוי ופיתוח	מחייב		1: 100	1	10/12/2024	אינה (משה) שושן	13: 02 10/12/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	27/08/2024	אינה (משה) שושן	15: 27 27/08/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	מירי כהן (1)			ראש העין	איילון	32		cohenmi4@gmail.com
	פרטי	תמיר נסים כהן (1)			ראש העין	איילון	32		tamir2456@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' איילון 32 ראש העין.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בניין צדדי מזרחי:

חלק קדמי לתוספת המוצעת: 1.50 מ' במקום 3.40 מ'.

חלק אחורי לתוספת המוצעת: 0 מ' במקום 3.40 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

62א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	219	100
סה"כ	219	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	219.67	100
סה"כ	219.67	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים על פי תכנית מאושרת.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.6	1	80 (3)		40 (2)	240 (1)	219	1	מגורים א'	מגורים א'
3.5	4 (6)	0	1.5 (5)	3 (4)										

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:

- מקסימום בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים.
- כולל חדר עליית גג בגגות וחדרים על הגג בגגות.
- כוללים פונקציות כמו: חדרי הסקה וחימום, חדרי מכונות, מחסן דירתי, חדר משק ומחסן גינה אשר יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או כיחידה נפרדת אשר לגביהם יהיו קווי בנין בהתאם לת.ב.ע. מאושרת.
- יבנה בתחום קווי הבניין ותכסית קומת קרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. גובה פני תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- הקומה השלישית תיועד כחדר עליית גג בלבד בחלל הגגות המשופעים או בגגות שטוחים.
- או 0, לפי תשריט מצב מוצע.
- או 0 לשטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>1. בכל אזורי מגורים כולו יותר שימוש כמשרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אומנים ומורים - ובלבד שה"ל יהיו חלק ממבנה המגורים.</p> <p>2. לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.</p> <p>3. קו בנין לשטחי שרות:</p> <p>א. שטחי שרות מעל הקרקע יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או כיחידה נפרדת אשר לגביהם יהיו קווי הבניין דלהלן: קו בנין קדמי 3.5 מ' וקו בנין צדדי ואחורי 0 מ'.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קו בנין 0 עד 50% מהתחום שבין קו בנין קדמי לקו מגרש אחורי בהסכמת המגרש הגובל תוך שמירה על תכנית פנויה מינימלית.</p> <p>4. קירווי מבני השירות יהיה בגג שטוח בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' או גג רעפים דו שיפועי כדוגמת גג הבית הקיים. במקרה של גג רעפים גובה שיא הגג לא יעלה על 2.8 מ'.</p> <p>5. ניקוז גגות מבני השירות ופתחיו לא יפנו למגרש השכן.</p>
6.1.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גדרות ושערים - החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר אשר יוגשו מבסגרת בקשה להיתר.</p> <p>2. תותר הקמת גדרות עד לגובה 2.50 מ' בין המגרשים, אך לא בחזית.</p> <p>3. חומרי הגמר לגדרות יוגשו לאישור מהנדס העיר לפני הביצוע.</p>
6.1.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>קו בניין צדדי מזרחי:</p> <p>חלק קדמי לתוספת המוצעת: 1.50 מ' במקום 3.40 מ'. אך ורק בגובה של קומה אחת בלבד ועם גג רעפים. פתיחת חלונות בהמשך לקיר הקיים ובהמשך לפתיחת חלון של השכן ממול, ובתנאי של כל הפתחים מסתירה גדר קיימת בין השכנים בגובה של 2.00 מ'. ובהתאם לנספח בינוי.</p> <p>חלק אחורי לתוספת המוצעת: 0 מ' במקום 3.40 מ'. אך ורק בגובה של קומה אחת בלבד ועם גג רעפים. בהמשך לבניה שכבר קיימת ובהמשך לגדר קיימת בין השכנים בגובה של 1.80 מ' ובהתאם לנספח בינוי.</p>
6.1.4	עיצוב אדריכלי
	גגות משופעים - שיפוע של עד 60%.



7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית