

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0494120

איחוד וחלוקה ברחוב הגליל

מרכז

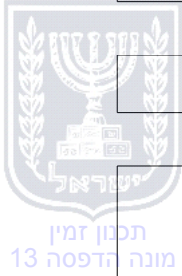
מחוז

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

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.

כמו כן, התכנית מבקשת תוספת שטח עיקרי, תוספת שטחים בתת הקרקע, שינוי קווי בניין ותוספת יחידת דיור לחלק המערבי של מגרש 48 (תאי שטח 481-482), ללא שינוי בזכויות והוראות הבניה בחלק המזרחי של מגרש זה (תא שטח 483).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ברחוב הגליל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

418-0494120

מספר התכנית

1.468 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף
קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א
(א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	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	

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	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
ממ/ 830	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 830 ממשיכות לחול.	2521		08/03/1979
רנ/ מק/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 20 ממשיכות לחול.	5223	4059	08/09/2003



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
טבלאות הקצאה	מחייב		2	21/07/2017	עינב קוה-יאיר	21/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/01/2018	עינב קוה-יאיר	02/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/11/2017	עינב קוה-יאיר	02/11/2017		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	עזרי אלירימי			ראש העין	הגליל	5	054-6876173		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזרי אלירימי			ראש העין	הגליל	5	054-6876173		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	23	03-9007297		arye@rosh.org.il
חוכר		עזרי אלירימי			ראש העין	הגליל	5	054-6876173		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יהורם אהרוני	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552	03-9044026	alo88@hotufi .net



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. הזזת קווי בניין
- ה. קביעת זיקת מעבר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה 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 בחלק המערבי של מגרש 48 (תאי שטח 481-482), מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד, על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת שטחי בניה בסך 50 מ"ר לתאי שטח 481-482, על פי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.
- ד. תוספת שטח למרתפים בסך 70 מ"ר לכל יחידת דיור בתאי שטח 481-482, על פי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי קווי בניין בתא שטח 481: קו בניין קדמי יהיה 5.0 מ' במקום 6 מ', קו בניין צידי שמאלי יהיה 3.0 מ' במקום 4.0 מ', קו בניין אחורי יהיה 3.0 מ' במקום 6.0 מ', על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ו. קביעת קווי בניין לתא שטח 482: קווי בניין קדמי, צידי שמאלי ואחורי יהיו 3.0, קו בניין צידי ימני יהיה 2.0 מ' על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ז. 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'	481 - 483
שטח ציבורי פתוח	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	481, 482

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

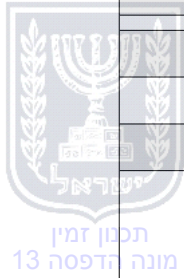
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	1,361	92.71
שטח ציבורי פתוח	107	7.29
סה"כ	1,468	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,356.01	92.69
שטח ציבורי פתוח	107.01	7.31
סה"כ	1,463.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 482 יותר לבנות 2 יחידות דיור במבנה אחד.
ב	זיקת הנאה תותר זיקת מעבר להולכי רגל וכלי רכב בתחום השצ"פ, במקום בו מסומנת זיקת הנאה בתשריט.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות וכיכרות, מגרשי משחקים, מקלטים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
6 (3)	3	3 (2)	0	1	3	3.3	1	90	70	27.5 (1)	172.8	304	481	מגורים א'
3 (5)	3	2 (4)	3	1	3	2.6	2	143	140	55 (1)	345.5	376.5	482	מגורים א'
6	6	0	4	1	3	2.9	2	92	100	55 (6)	468.3	680.5	483	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד.

(2) לבנייה חדשה. לבנייה קיימת על פי המסומן בתשריט.

(3) לבנייה חדשה. לבנייה קיימת יהיה קו הבניין 4.5 מ'.

(4) לכיוון מזרח.

(5) לכיוון הדרך החדשה.

(6) חניה 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. 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 בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

6.2**חניה**

- א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכונים.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3

חשמל

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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 מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

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

6.6

היטל השבחה

- 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.





טבלת הקצאה

לתוכנית מספר אפ/2000

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש *	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	חתימות
1	5494	13	עיריית ראש העין	-	500226402	150	51,134	1	
2	5507	48	רשות מקרקעי ישראל	עזרי אלירימי	071618532	150	1,361	1/2	
סך כולל						300			



לתוכנית מספר **418-0494120**

פרטי המגרשים המוקצים										
מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש*	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	חלקים בשבר פשוט	יעוד	מס' יח"ד	חתימות
1	5507	201	עיריית ראש העין	-	500226402	150	-	דרך משולבת	-	
2	5494	482	רשות מקרקעי ישראל	עזרי אלירימי	071618532	150	1	מגורים א'	-	
סך כולל						300				

עינב קוה-יאיר
טל/פקס: 03-9030793
נייד: 052-4567145
eina@cp.il



21.7.2017

תאריך

28813

מספר רישיון

חתימת עורך התכנית

עינב קוה-יאיר

שם עורך התכנית

