

## הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0587998

הסדרת זכויות לאורך רחוב יהושוע בן נון במגרשים שבהם בוצעה הפקעה

מרכז

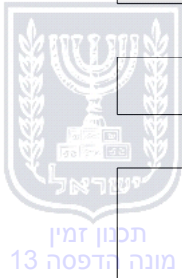
מחוז

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

הקצאת זכויות בנייה והגדלת צפיפות למגרשים שנפגעו כתוצאה מההפקעה.  
במגרשים הכלולים בתכנית זו לאורך רח' יהושוע בין נון בוצעה הפקעה להרחבת דרך בתכנית ממ/830 מיום 08.03.79.

לצורך הרחבת הדרך הופקעו 14 מ' מהמגרשים הנ"ל.

משנת 1979 ההפקעה לצורך הרחבת הדרך לא מומשה.

בתכנית 418-0579433 אזור תעסוקה צפוני של ראש העין יוסב חלק מהשטח המופקע בחזרה לייעוד מגורים אי. בשלב זה מוצעת תכנית הגדלת זכויות בניה וצפיפות במסגרת סמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: הסדרת זכויות לאורך רחוב יהושוע בן נון במגרשים שבהם בוצעה הפקעה

**מספר התכנית** 418-0587998

**1.2 שטח התכנית** 16,062 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** 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

**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 195806

קואורדינאטה Y 667741

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון - כביש מנדטורי הגובל בחלקות חקלאיות.

דרום - רח' יהושוע בן נון.

מזרח - רח' נתן שאול.

מערב - דרך מתוכננת מתכנית רנ/9א

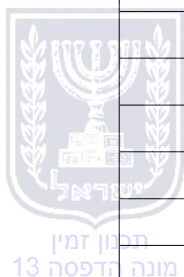
### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	בן נון יהושע	10	
ראש העין	בן נון יהושע	42	
ראש העין	בן נון יהושע	14	
ראש העין	בן נון יהושע	20	
ראש העין	בן נון יהושע	26	
ראש העין	בן נון יהושע	12	
ראש העין	בן נון יהושע	24	
ראש העין	בן נון יהושע	38	
ראש העין	בן נון יהושע	16	
ראש העין	בן נון יהושע	36	
ראש העין	בן נון יהושע	46	
ראש העין	בן נון יהושע	18	
ראש העין	בן נון יהושע	28	
ראש העין	בן נון יהושע	22	
ראש העין	בן נון יהושע	30	
ראש העין	בן נון יהושע	34	
ראש העין	בן נון יהושע	16א	
ראש העין	בן נון יהושע	22א	
ראש העין	בן נון יהושע	36א	
ראש העין	בן נון יהושע	40א	
ראש העין	בן נון יהושע	48	
ראש העין	בן נון יהושע	20א	
ראש העין	בן נון יהושע	26א	
ראש העין	בן נון יהושע	42א	
ראש העין	בן נון יהושע	8	
ראש העין	בן נון יהושע	40	
ראש העין	בן נון יהושע	32	



שכונה

ל.ר.

#### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4274	מוסדר	חלק	20-21	23-31, 95

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	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/ 56 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 56 / א ממשיכות לחול.	6038	1144	28/12/2009

הערה לטבלה:

הוראות תכנית זו יחולו על המגרשים בתחום התכנית.

**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				גילה חמו זכאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גילה חמו זכאי		תשריט מצב מוצע	לא
חתכים	מנחה	1: 100		03/01/2018	גילה חמו זכאי	01/05/2018	נספח בינוי דגם A	לא
חתכים	מנחה	1: 100		03/01/2018	גילה חמו זכאי	01/05/2018	נספח בינוי דגם B	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		03/01/2018	גילה חמו זכאי	03/01/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007272	03-9007292	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007272	03-9007292	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בעלים וחוכרים	שנים שונים			ראש העין	(1)		03-9007272	03-9007292	yoetz2@rosh.org.il

(1) כתובת: רחוב יהושוע בן נון מס' 8 עד 48.

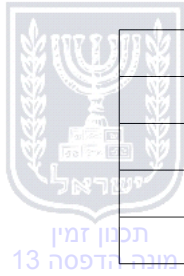
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכל	עורך ראשי	גילה חמו זכאי	22761		ברקן	הסיגלית	3	077-4156633	077-4156633	gila.zakay@gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
בניין חדש	בניין שאינו בניין קיים.
בניין קיים	בניין שהיתר הבנייה לו ניתן לפני אישור תכנית זו.
דגם בינוי A	מבנה בן שתי יחידות צמודות קרקע הבנויות בקיר משותף (בשני קווי בניין 0)
דגם בינוי B	מבנה המתיר בניית מספר דירות אחת מעל השניה

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**

1. קביעת הוראות לתוספת זכויות הבניה, הגדלת הצפיפות, שינוי קווי בניין והנחיות דגמי בינוי למגרשים בתחומי התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטח כולל לשטחים של עד 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א' (א) סק' 16(א)(2).
2. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א' (א) סק' (8).
3. קביעה ושינוי של קווי בניין במגרש לפי סעיף 62א' (א) סק' (4).
4. תוספת שטחי שירות לממ"דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תשי"ן 1990 סעיף 197 א'.
5. קביעת עקרונות והנחיות בינוי חדשות במגרשים בתחום התכנית עפ"י דגמי הבינוי החדשים (A,B).

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2020, 2021, 2023 - 2031

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	16,062	100

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	16,062	100

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	16,060.49	100
סה"כ	16,060.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



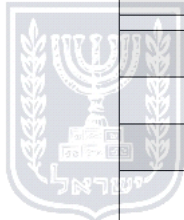
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר הקמה והגדלה של מבנה מגורים תוך שימוש בשטחי שירות ושטחים עיקריים עפ"י שני סוגי דגמים של מבנים. ב. מבנה דגם-A - מבנה בן שתי יחידות טוריות צמודות קרקע הבנויות בקיר משותף (שני קווי "0"). ג. מבנה דגם-B - מבנה בן שתי יחידות דיור או יותר אחת מעל השניה. ד. מספר הקומות יהיו עפ"י הקבוע בנספח הבינוי. ה. תותר העברת שטחים מהקומות התחתונות לחדרים על הגג ובלבד שתכסית הבניה המירבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו.	א
<b>עיצוב אדריכלי</b> כל עבודות הגמר יבוצעו לפי תקן ישראלי תקף.	ב

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
4 (9)	3 (8)	3 (7)	3 (6)	18	7 (5)	55	(4)		50 (3)	(2)	579 (1)	דגם A ודגם B	2020 - 2021, 2031 - 2023	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

## הערה ברמת הטבלה:

א. המרווח בין שני מבנים יהיה 6.00 מ'.

ב. תותר קומת עמודים מפולשת, מלאה או חלקית לצרכי חניה, קומת העמודים המפולשת לא תחשב במניין הקומת ותתווסף למניין הקומות.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מיני 320 מ"ר למבנה מדגם A

גודל מגרש מיני 250 מ"ר למבנה מדגם B.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תכנית זו מוסיפה 7% לזכויות המאושרות על פי אפ/2000 ובנוסף יתווספו השטחים המותרים לחדר על הגג לפי תכנית אפ/2000 כל תוספת של שטח על הגג עד לתכסית המותרת תהיה על חשבון השטחים העיקריים..

(3) שטחי שירות ממוצעים ליחידת דיור: 31 מ"ר.

שימושים: חניה, מחסן וממ"ד..

(4) בדגם A יותר מרתף עפ"י הקבוע בתכנית אפ/2000.

(5) במקרה שבחישוב מספר יחידות המגורים מתקבל גם חלק מדירה שהוא 50% או יותר הוא יעוגל לדירת מגורים שלמה..

(6) שתי קומות מעל הכניסה הקובעת למבנה מדגם A,

שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת למבנה מדגם B + חדר על הגג.

(7) קו בניין צידי - 3.00 מ' מתייחס לקו בניין הגובל בין שני תאי שטח (חלקות בשלמותן)

בין שתי חלקות צמודות ישמר קו בניין 0

קווי בניין מנחים ראה ניספח בינוי.

(8) קו בניין אחורי הפונה לכביש המנדטורי במגרש במצב הקיים - 2.00 מ', עם ביטול ההפקעה בתכנית בסמכות המחוזית קו הבניין יהיה 4.00 מ'..

(9) קו בניין קדמי לרח' יהושוע בן נון - 4.00 מ'

במקרה של פתרונות חניה חלופיים בחזית לרחוב יהושוע בן נון שאינן כמסומן בנספח הבינוי, קו הבניין יהיה 3.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הוראות בינוי

1. חומרי הגמר לחזיתות הבניינים יהיו טיח אקרילי או חיפוי אבן.
2. הבינוי בהתאם לאמור בנספחי הבינוי.
3. חיפוי גדרות באבן.

### 6.2

#### חניה

1. חניות יתאפשרו במרוכז בקצה המגרש ו/או בקומת עמודים מפולשת ו/או במרתף או במרונות בין שני מבנים ו/או בחזית המגרש.
2. הוועדה המקומית רשאית להתיר פתרונות חניה משותפים בחלקה לכל יחיד המותרות עפ"י תכנית זו מעל פני קרקע או מתחת לפני הקרקע.

### 6.3

#### הוראות פיתוח

- גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.8 מ'. גובה בנוי עד 1.2 מ' והיתר מבניה קלה.

### 6.4

#### ניהול מי נגר

- תנאי למימוש תכנית מקסימלית, השארת 15% משטח המגרש פנוי משטחי בניה וריצוף לצורך החדרת מי נגר לפי תמ"א 4/ב/34.

### 6.5

#### תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת למגרש, תכנית זו תכלול: גבהים, חזיתות ותאום מפלסי גגות.
2. תשתיות של ניקוז ותכנון נוף בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע.
3. תכנית תנועה - תאושר ע"י יועץ תנועה.

### 6.6

#### מעליות

1. תותר הקמת מעלית וחדר מכונות על הגג.

### 6.7

#### גגות

1. תותר בנייה בקומת הגג על פי דגמי בינוי A, B.
2. תכסית הבניה המותרת על הגג תהיה 65% משטח הגג בכל מבנה.

### 6.8

#### היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.9

#### זכות מעבר לרכב

- תותר זכות מעבר לרכב בין מגרשי משנה בתוך תאי השטח.

### 6.10

#### הנחיות מיוחדות

1. יותרו ניוז זכויות בניה בין תאי השטח.
2. יותרו ניוז זכויות בניה לקומת הגג בהיקף הבניה המותר בקומת הגג.
3. תותר הקמה של מבנה אחד מסוג B בעורף המגרש בחזית הפונה לכביש המנדטורי. ביטול ההפקעה בתכנית בסמכות המחוזית, לא תאפשר בניית מבנה נוסף בחזית לכביש המנדטורי או לכביש העתידי.
4. תותר הסבה של מבנה קיים שנבנה לפני אישור תכנית זו, לשתי יחידות דיור מדגם-A או שתי יחידות דיור אחת מעל השניה בשתי קומות מעל קומת כניסה קובעת. כאשר בקומת הגג יותר

<b>6.10</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	לבנות חדר בשטח תכסית של 65% משטח הקומה העליונה במקום קומת מרתף. 5. במבנה מדגם B תותר בניית דירות דו-פלקס.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

