

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0587998

הסדרת זכויות לאורך רחוב יהושוע בן נון במגרשים שבהם בוצעה הפקעה

מרכז

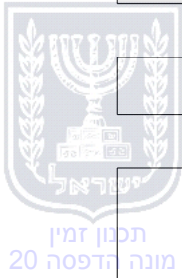
מחוז

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 16.060 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 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

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

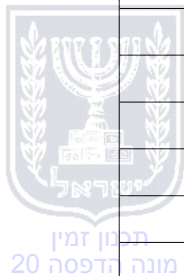
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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



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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/ 2000	20 - 21, 23 - 31
רנ/ 9 א	29 - 30

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/ 9 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/9/א ממשיכות לחול.	5065	1983	09/04/2002
רנ/ מק/ 100	שינוי		5797	2870	16/04/2008
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

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: 1000	1		גילה חמו זכאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		03/01/2018	גילה חמו זכאי	28/10/2018	נספח בינוי דגם A	לא
בינוי	מנחה	1: 100		03/01/2018	גילה חמו זכאי	28/10/2018	נספח בינוי דגם B	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		03/01/2018	גילה חמו זכאי	28/10/2018	מצב מאושר	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**

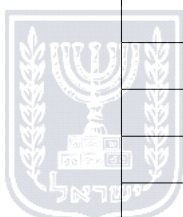
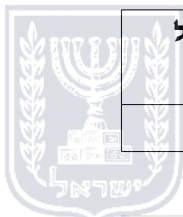
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007272	03-9007292	

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
חוכר		יאיר אדיר אדווארד			ראש העין	(1)		03-9007272		
חוכר		יוסף אהרוני			ראש העין	(2)		03-9007272		
חוכר		צידקי אקבס			ראש העין	(1)		03-9007272		
חוכר		כרמית אשרי			ראש העין	(3)		03-9007272		
חוכר		עפרה בוסאני			ראש העין	(4)		03-9007272		
חוכר		יוסף מעברי			ראש העין	(5)		03-9007272		
חוכר		אילן עדני			ראש העין	(6)		03-9007272		
חוכר		אסתר עמרן			ראש העין	(3)		03-9007272		
חוכר		לוי יחיאל צנעני			ראש העין	(1)		03-9007272		
חוכר		ציון קוממי			ראש העין	(7)		03-9007272		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בעלים וחוכרים	שנים שונים			ראש העין	(8)		03-9007272	03-9007292	yoetz2@rosh.org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(1) כתובת: יהושוע בן נון 26.

(2) כתובת: יהושוע בן נון 10.

(3) כתובת: יהושוע בן נון 24.

(4) כתובת: יהושוע בן נון 38.

(5) כתובת: יהושוע בן נון 28.

(6) כתובת: יהושוע בן נון 34.

(7) כתובת: יהושוע בן נון 30.

(8) 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בנין 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**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, לפי סעיף 62א (א) (4).
- קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבנין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית, לפי סעיף 62א (4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לעניין תוספות הבנייה, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
- הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) (8).
- כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151 - הגדלת שטח התכסית לפי סעיף 62א (א) (9).
- תוספת שטח כולל לשטחים של עד 7% משטח המגרש, או 50 מ"ר, לפי הגדול עד 175 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
- תוספת שטחי שירות לממ"דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים). תש"ן 1990 סעיף 197א.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2020, 2021, 2023 - 2031
מגורים ומסחר	20271

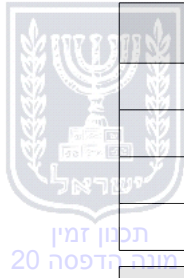
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	15,415.78	95.99
מגורים ומסחר	644.79	4.02
סה"כ	16,060.57	100

מצב מוצע

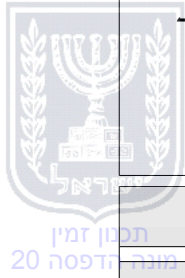
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	15,415.78	95.99
מגורים ומסחר	644.79	4.01
סה"כ	16,060.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הגדלה של מבנה מגורים קיים והקמה של מבנה מגורים חדש בהתאם לעקרונות הבינוי המנחים של טיפוס בניה A ו-B המופעים בנספח הבינוי לתכנית.</p> <p>ב. מבנה דגם-A - מבנה בן שתי יחידות טוריות צמודות קרקע הבנויות בקיר משותף (שני קווי "0").</p> <p>ג. מבנה דגם-B - מבנה בן שתי יחידות דיור או יותר אחת מעל השניה.</p> <p>ד. מספר הקומות בכל מבנה יהיה בהתאם לטיפוסי הבניה המוזכרים לעיל ובכפוף לטבלת הזכויות והוראות הבניה בסעיף 5 להוראות התכנית.</p> <p>ה. תותר העברת שטחים מהקומות התחתונות לחדרים על הגג ובלבד שתכסית הבניה המירבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חומרי הגמר לחזיתות הבניינים יהיו טיח אקרילי או חיפוי אבן.</p> <p>2. הבינוי בהתאם לאמור בנספחי הבינוי.</p> <p>3. חיפוי גדרות באבן.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>גובה מרתף, מפני ריצוף עד תחתית התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. תותר בנייה בקומת הגג על פי דגמי בינוי A, B.</p> <p>2. תכסית הבניה המותרת על הגג תהיה 65% משטח הגג בכל מבנה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.8 מ'. גובה בנוי עד 1.2 מ' והיתר מבניה קלה.</p>
ו	<p>מעליות</p> <p>1. תותר הקמת מעלית וחדר מכונות על הגג.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גמר המבנים ועיצובם בכל חלקה, יבטיח קשר אדריכלי וחזותי בין כל המבנים הכלולים בו.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יותרו ניווד זכויות בניה לקומת הגג בהיקף הבניה המותרת בקומת הגג.</p> <p>2. 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</p>

4.1	מגורים א'
	<p>לכביש העתידי.</p> <p>3. 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 לבנות חדר בשטח תכסית של 65% משטח הקומה העליונה במקום קומת מרתף.</p> <p>4. במבנה מדגם B תותר בניית דירות דו-פלקס.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>75 מ"ר למסחר/חנות ושווה ערך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	שרות				עיקרי	שרות
5 (9)	3 (8)	3 (7)	3 (6)	18	7 (5)	55	(4)		(3)	(2) 67	(1) 579	,2021 - 2020 2031 - 2023	מגורים	מגורים א'
5 (9)	3 (8)	3 (7)	3 (6)	18	7 (5)	55	(4)		(3)	(2) 67	(10) 569	20271	מגורים	מגורים ומסחר

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:

- המרווח בין שני מבנים באותה חלקה לא יקטן מ-6.00 מ', למעט בבניינים קיימים לטובת: ממ"ד, חדר מדרגות או מדרגות חיצוניות, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- תותר קומת עמודים מפולשת, מלאה או חלקית לצרכי חניה, קומת העמודים המפולשת לא תחשב במניין הקומות ותתווסף אליהן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל מגרש מיני 320 מ"ר למבנה מדגם A, גודל מגרש מיני 250 מ"ר למבנה מדגם B.
- בנוסף ניתן להוסיף 30 מ"ר לכל יח"ד עליונה לפי תכנית אפ/2000, במסגרת מס' הקומות המותרות בבנין.
- יותר 31 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה לכל יח"ד לשימושי ממ"ד, קירוי חניה ואחסון..
- יותר 50 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לכל יח"ד צמודת קרקע.
- במקרה שבחישוב מספר יחידות המגורים מתקבל גם חלק מדיירה שהוא 50% או יותר הוא יעוגל לדירת מגורים שלמה.
- שתי קומות מעל הכניסה הקובעת למבנה מדגם A, שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת למבנה מדגם B + חדר על הגג.
- קו בניין ציד- 3.00 מ' מתייחס לקו בניין הגובל בין שני תאי שטח (חלקות בשלמותן) בין שתי תתי חלקות צמודות ישמר קו בניין 0 קווי בניין מנחים ראה ניספח בינוי.
- קו בניין אחורי הפונה לכביש המנדטורי במגרש במצב הקיים - 2.00 מ'.
- למעט בבניינים קיימים לטובת: ממ"ד, חדר מדרגות או מדרגות חיצוניות, וזאת במידה ולא ימצא פתרון אחר ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- א. גודל מגרש מיני 320 מ"ר למבנה מדגם A, גודל מגרש מיני 250 מ"ר למבנה מדגם B
ב. שטח למסחר יהיה 75 מ"ר בהתאם לתכנית רנ/מק/56א.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. חניות יתאפשרו במרוכז בקצה המגרש ו/או בקומת עמודים מפולשת ו/או במרתף או במרווח 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.

6.2**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.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנית בינוי מפורטת, בקנ"מ 1:250, לכל מגרש, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. התכנית תכלול:
 1. תכנית בינוי, נוף ופיתוח, שתקבע את מפלסי הכניסות לבניינים, גובה הבניינים ופרישתם, איזורים המיועדים לגינון ונטיעות, מפלסי החצרות, הפיתוח והגידור, שבילים ודרכי גישה, הסדרים לפינוי אשפה וגזם, רחבות כיבוי אש, מיקום גומחות למערכות טכניות וכו'. התכנית תוצג עבור מס' מפלסים עפ"י העניין, חתכים טיפוסיים חזיתות לרחוב וכד'.
 2. נספח ניקוז.
 3. נספח מים וביוב.
 4. נספח תנועה וחניה.
- ב. תיאום לנושאי ניקוז וגישה לחניה עם מח' תשתיות, בהתאם לעניין.
- ג. תיאום הסדרי פינוי אשפה עם אגף שפ"ע, בהתאם לעניין.
- ד. תיאום התחברות למער' המים והביוב עם תאגיד המים והביוב בהתאם לעניין.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.5**זכות מעבר לרכב**

תותר זכות מעבר לרכב בין מגרשי משנה בתוך תאי השטח.

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

לא רלוונטי