

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 418-0730382**

**אבן גבירול 31, תוספת זכויות**

**מרכז**

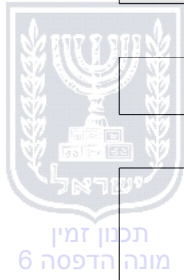
**מחוז**

**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

תכנית יושבת על גוש 4271 חלקה 17 (מגרש 17/4271 מתכנית אפ/2000)

בכתובת: אבן גבירול 31.

שטח המגרש: 729 מ"ר.

יעוד החלקה: מגורים א'.

התכנית מבקשת לבצע:

1. איחוד וחלוקה בהסכמה - חלוקת המגרש ל- 3 חלקים (243 מ"ר כל מגרש), לפי סעיף 62(א)1

2. שינויי קווי בניין צידי מזרחי למגרש 18: מ- 4 מ' ל- 3.2 מ', צידי מערבי לדו: מ- 0 מ' ל- 0 ו- 2.7 מ', אחורי: מ- 6 מ' ל- 3 מ' לפי סעיף 62(א)4.

3. שינוי תכנית בניה מ- 30% באפ/2000 ל- 50%, לפי סעיף 62(א)9

4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 7% לפי סעיף 16(א)2.

כל זאת, בכדי לייצר מתחם מגורים מתוכנן בצורה יעילה תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה והגדלת הזכויות הקיימות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אבן גבירול 31, תוספת זכויות
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	418-0730382
-------------	-------------

שטח התכנית	0.729 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****ראש העין****קואורדינאטה X**

194601

**קואורדינאטה Y**

666855

**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	31	

**שכונה**

רמב"מ

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	מוסדר	חלק		17

**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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רנ/ מק/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ מק/ 2000. הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	5083	2678	11/06/2002
אפ/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית אפ/ 2000.	3760	2493	22/04/1990
ממ/ 830	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ממ/ 830.	2521		08/03/1979



**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				אלעד עוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלעד עוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		18/03/2019	אלעד עוז	07: 24 15/04/2019	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		18/03/2019	אלעד עוז	07: 24 15/04/2019	תשריט 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
	פרטי	גל יצחק			ראש העין	אבן גבירול	31			gal8489759@gmail.com
	פרטי	ניר יצחק			ראש העין	אבן גבירול	31			mati230@bezeqint.net
	פרטי	שירן יצחק			ראש העין	רש"י	27			shiran_ts@walla.com
	פרטי	שרון יצחק			ראש העין	רש"י	27			sharoni2984@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל יצחק			ראש העין	אבן גבירול	31			gal8489759@gmail.com
פרטי	ניר יצחק			ראש העין	אבן גבירול	31			mati230@bezeqint.net
פרטי	שירן יצחק			ראש העין	רש"י	27			shiran_ts@walla.com
פרטי	שרון יצחק			ראש העין	רש"י	27			sharoni2984@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלעד עוז	122230		פתח תקוה	שפירא הרמן צבי	38			eladozarc@gmail.com
	מודד	יהורם אהרוני	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552		





## 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

1. איחוד וחלוקה בהסכמה
2. שינויי קווי בניין
3. שינוי תכנית בניה
4. תוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש בתכנית שאשרה הועדה המחוזית למגורים בשטח שלא יעלה על 7% או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)2 לחוק.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א) 4 לחוק.
3. הגדלת תכנית קרקע בהתאם לסעיף 62א(א) (9).
4. חלוקת מחצית החלקה המזרחית לשלושה מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים א'	3 - 1	זיקת הנאה	מגורים א'	3 - 1
		מבנה להריסה	מגורים א'	3 - 1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א' 2	729	100	
סה"כ	729	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	727.82	100	
סה"כ	727.82	100	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.נספח בינוי מחייב בנושאים של קווי בניין ומס' בנינים במגרש.</li> <li>2.גודל מינימלי של מגרש להקמת יח"ד אחת- 240 מ"ר.</li> <li>3.גישה לכלי רכב והולכי רגל לתאי שטח דרך זיקת הנאה.</li> <li>4.בקומת הגג עליון יותרו מתקנים טכניים.</li> <li>5.יותרו גגונים או בליטות מחומר קשיח בהתאם לחוק.</li> <li>6.מרווח בין הבניינים החדשים מינימום 5 מ'.</li> <li>7.תותר מרתפים בקו בניין 0. שימושים במרתף: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת הובי למשפחה.</li> <li>8. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יותר מ- 2.40 מ'.</li> <li>9. המרתף לא ישמש למגורים.</li> <li>10.תותר חניה מקורה במפלס הפיתוח או בקומת המרתף. פרטי החניה לרבות מיקומה, אופן וצורת החניית כלי הרכב, מסלולי כניסה ויציאה, רדיוסים, שיפועים וגבהים, נגישות הולכי הרגל לחניה וכו' יסומנו בבקשה להיתר.</li> <li>11.דלתות הכניסה לחניות בקו בניין קדמי 0.0 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום אופן לא נפתחות החוצה.</li> <li>12.חומרי הגמר לקירוי אחת מהאפשרויות הנ"ל: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. רעפים.</li> <li>ב. דמוי רעפים.</li> <li>ג. לוחות כיסוי פלסטי שקוף.</li> <li>ד. לוחות פח צבעוני.</li> </ol> </li> <li>13.הועדה המקומית רשאית להגביל גובה גדרות וקירות במגרשים פינתיים ל- 60 ס"מ בלבד משיקולים בטיחותיים של שדות ראייה.</li> <li>14.גגות של חניה מקורה יוכלו לשמש כמרפסת עבור יח"ד.</li> <li>15.תותר בניית מצללות מחומר קשיח מעבר לקווי בניין עד 40%.</li> <li>16. 0.00 של הבניין הראשון לרחוב אבן גבירול יהייה עד 1.60 מ' מהגובה המדרכה בכניסה למתחם.</li> <li>17.תותר ניווד שטח מקומות לעליית/חדר על הגג.</li> </ol>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
5	0 (6)	3.2 (5)	0 (4)	1	3 (3)	11	1	50	50		243	1	מגורים	א'
(7)	(7)	(7)	(7)	1	3 (3)	11	1	50	50		243	2	מגורים	א'
(7)	(7)	(7)	(7)	1	3 (3)	11	1	50	50		243	3	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) 1. 60% מתכנית אפ/2000+תוספת ע"פ סעיף 62(א)16(א)2

2. בנוסף 30 מ"ר עליית גג..

(2) 1. עבור מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.

2. כולל 5 מ"ר הפרשי שטח עבור ממ"ד..

(3) בקומה השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים בלוח.

קו בנין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע..

(4) עם מחצית החלקה המערבית בהסכם השכנים.

(5) עם חלקה מס' 16.

(6) עם תא שטח 2.

(7) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

1. תקן החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה בדבר התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, כפי שפורסם בקובץ התקנות מס' 4513 מיום 24.7.83, אלא אם יקבע אחרת בתכנית מפורטת שתוכן על פי הוראות תכנית זו.
2. לא ינתן היתר בניה אלא אם הובטחה חניה בהתאם לתקן הנ"ל.

**6.2****איכות הסביבה**

פיתוח נאות של שטחים ובניינים פרטיים לרבות שטחי ירק, ריצוף, גדרות, תאורה וכיו"ב, תחזוקה נאותה של בניינים ושטחים פרטיים, שמירת מרווחים בין הבניינים ובין בניינים לבין דרכים סואנות, התניית מתן תעודות גמר בגימור נאות של בניינים ושטחים.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

1. תשריט לצורכי רישום לחלקה יוכן ע"י הבעלים וזאת תוך חודשיים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום הועדה המקומית.
2. התשריט יירשם ע"י בעלי הזכויות בקרקע תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.

**6.4****חשמל**

1. חיבור חשמל לבנין יבוצע כחוק לאחר אישור הועדה המקומית כי הבנין נבנה בהתאם להיתר בניה.
2. יועדף חיבור תת קרקעי לבניינים בכלל ובפרט לבנייני ציבור, מסחר ועסקים במרכז העירוני, במרכזים שכונתיים, בשטח מסחר, בשטח לבנייני ציבור ולמתקני ספורט.
3. קווי חשמל ותקשורת עיליים ימתחו במידת האפשר בעמודים קיימים ברחובות הקיימים.
4. יש להימנע ככל האפשר ממתחת קווים חדשים וחיבורים לבניינים בעורף המגרשים הדו משפחתיים באיזורי מגורים א/1 ו- א/2, בדרכים שהותרו בתכנית ממ/830 והמבוטלות בתכנית זו.
5. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב:

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א. קו מתח נמול בשטח בנוי	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו		
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	6.25 מ'	8.75 מ'
ג. קו מתח עליון 110 150 ק"ו		
בשטח בנוי	9.00 מ'	12.50 מ'
בשטח פתוח	12.00 מ'	18.50 מ'
ד. קו מתח 150 ויותר ק"ו		
בשטח בנוי ובשטח פתוח	14.00 מ'	22.50 מ'

6. בניה, חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבל תת קרקעי:
- א. לא ינתן היתר בניה בקרבת כבל תת קרקעי אלא במרחקים הנקובים בתקנות חשמל (התקנת



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>	<p>כבלים), תשכ"ז 1966, ובקרבת כבל טלפון לפי הוראות משרד התקשורת.</p> <p>ב. היתר לחפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחק קטן מ- 2.50 מ' מהכבל, יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל או משרד התקשורת- הכל בהתאם למקרה.</p> <p>ג. היתר לחפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחק קטן מ- 10.0 מ' מהכבל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל או משרד התקשורת.</p> <p>7. מוביל החשמל הארצי- בתחום המסומן בתשריט לא תותר בניית בניינים.</p>
<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>	<p>כל בנין בראש העין יחובר למערכת הביוב המרכזית.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרה מי נגר עילי בתחום המגרש. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעות טכנולוגים והנדסיים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעות להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<p>רישום התלצ"ר המאושר ע"י המודד המחוזי במשרד רשם המקרקעין</p>
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>א. תנאי להיתר הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.</p> <p>ג. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית לאישור ומשלוח התכנית למודד המחוזי לאישור.</p> <p>ד. אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון".</p>
<b>6.9</b>	<b>זיקת הנאה</b>	<p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי וכלי רכב כמסומן בתשריט .</p> <p>2. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב תהיה באחריות היזם ועל חשבונו.</p>
<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>	<p>1. הועדה המקומית רשאית לשמור על כל קרקע דרושה למעבר מי גשמים או מי דלוחין או אספקת מים ואין להקים על קרקע זו בניה או לעשות עבודה שתפריע למעבר מתקנים של המערכות האלה פרט לעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, התיעול, הביוב ואספקת המים.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בטיפול נאות בקרקע כך שיתאפשר מעבר חופשי של מי גשמים, תיעול, קווי ביוב ואספקת מים.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל הקרקע או הבנין הנוגע בדבר לנקוט באמצעים הדרושים להבטחת ניקוז נאות ושמירת הקרקע בחלקתו, כגון הסדרת מקווי מים, בניית קירות מגן, מדרגות וכיו"ב או לבצע את העבודות על חשבונו במקרה והנ"ל לא יבצעה בתקופה סבירה כנדרש.</p> <p>4. לא יונח בתוך מקום של דרך ו/או מעל ומתחת לדרך כל צינור מים, כבל, קו ביוב, תעלה או מתקן שירות אחר מבלי לקבל על כך מראש אישור בכתב מאת המהנדס.</p>
<b>6.11</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק</p>



6.11	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגיבה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>

6.12	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

6.13	הריסות ופינויים
	<p>אם על חלקה מצויים מבנים המסומנים בתכנית הוראה מפורטת להריסה, לא יוצאו היתרי בניה על החלקה או על מגרש המהווה חלק מן החלקה עד שיובטחו בצורה שתשביע את רצון הועדה המקומית הריסת כל המבנים המסומנים להריסה ופינויים. הוצאות ההריסה ופינוי המבנים המסומנים כאמור יחולו על מבקש ההיתר.</p>



6.14	הנחיות מיוחדות
	<p>1. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלשכת רישום המקרקעין יחולו על בעלים לפי סעיף 12)69( לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p> <p>2. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.</p> <p>3. רישום חלוקה- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי(תחילת ביצוע החלוקה).</p>

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי

