

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 418-0631903**

**רח' סיתונית 2 - שינוי קו בנין - רנ/מק/319**

**מרכז**

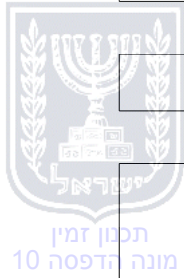
**מחוז**

**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

התוכנית חלה ברחוב סיתונית 2 בגוש : 5487 חלקה : 82  
התכנית מבקשת להסדיר קו בניין לחריגה בבנייה קיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

רח' סיתונית 2 - שינוי קו בנין - רנ/מק/319

מספר התכנית 418-0631903

שטח התכנית 0.516 דונם

1.4 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) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

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**

197225

**קואורדינאטה Y**

667300

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' סיתונית 2, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	סיתונית	2	

**שכונה**

גבעת טל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5487	מוסדר	חלק	82	

**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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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/ 2003 / 5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2003 / 5 ממשיכות לחול.	6283	6109	18/08/2011
רנ/ מק/ 2003 / 4	ללא שינוי		5157	1444	10/02/2003
רנ/ 2003 / 3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 2003 / 3 ממשיכות לחול.	4302	3097	30/04/1995
אפ/ 2003 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2003 / 1 ממשיכות לחול.	3775	3131	24/06/1990
אפ/ 2000	ללא שינוי		3760	2493	22/04/1990
אפ/ 2003	ללא שינוי		3592		13/11/1988
ממ/ 830	ללא שינוי		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				אינה משה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אינה משה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/03/2018	אינה משה	16: 01 21/03/2018	זכויות בניה מאושרות אפ' / 1/ 2003	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/10/2018	אינה משה	13: 35 04/10/2018	זכויות בניה מאושרות אפ' / 2003	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/03/2018	אינה משה	15: 56 21/03/2018		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
	פרטי	חמוטל דדיה			ראש העין	סיתונית (1)	2			inamoshe@gmail.com
	פרטי	שלמה דדיה			ראש העין	סיתונית (1)	2			inamoshe@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' סיתונית 2, ראש העין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמוטל דדיה			ראש העין	סיתונית (1)	2			inamoshe@gmail.com
פרטי	שלמה דדיה			ראש העין	סיתונית (1)	2			inamoshe@gmail.com

(1) כתובת: רח' סיתונית 2, ראש העין.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חמוטל דדיה			ראש העין	סיתונית (1)	2			inamoshe@gmail.com
חוכר		שלמה דדיה			ראש העין	סיתונית (1)	2			inamoshe@gmail.com

(1) כתובת: רח' סיתונית 2, ראש העין.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	אינה משה	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		inamoshe@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר מוחמד ראשד	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39			a0507735969@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 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

הסדרת קו בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בניין 3.16 מ' (לבניה קיימת) לפי סעיף 62 א (א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	516	100
סה"כ	516	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	516.11	100
סה"כ	516.11	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

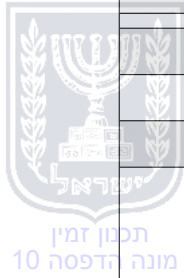
1. שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר.

2. שטח בניה מותרת :

במבנה תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש אולם לא יותר מאשר 250 מ"ר כאשר בקומת

הקרקע ניתן לבנות עד 35% במבנה בן קומה אחת ו-30% במבנה דו - קומתי.

3. על כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים אי'	מגורים	516	250	62 (1)	50 (2)	30 (3)	1	8.5 (4)	2 (5)	5 (6)	3	3.5	5 (7)	

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:

כל הזכויות הם לפי אפ/2003/1 פרט לקו בנין קדמי 3.16 לבניה קיימת בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25.00 מ"ר חצר משק + 25.00 מ"ר חניה מקורה + 12.00 ממ"ד.

(2) מרתף.

(3) במבנה דו קומתי.

(4) גובהו של המבנה לא יעלה על 2 קומות. סה"כ הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 8.50 מ' מפני קרקע הסופיים..

(5) קומת קרקע + קומה א'.

(6) 3- מ'.

(7) ו - 3.16 מ' לבניה קיימת בלבד.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### גגות

1. יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים. פרטי הגגות והשיפועים יהיו לפי ההנחיות שיקבעו בתכנית הבינוי.
2. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט לתמתקן שיסווה את קולטי השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים הדוד יותקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

### 6.2

#### פיקוד העורף

לכל בנין מגורים תותר הקמת ממ"ד באישור פיקוד העורף. שטח הממ"ד יחושב במסגרת אחוזי הבניה הקיימים והמותרים שטרם נוצלו בכל מגרש ומגרש. קו בנין צדדי ואחורי: 0.00 מ', וזאת במסגרת ו/או כחלק מחצרות משק כפי שהותרו בתכנית רנ/2003/3 ובתכנית רנ/2010/2. עיצוב: הממ"ד יוקם וישולב מהבחינה האדריכלית כחלק בלתי נפרד מהמבנה, ועיצובו יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. גובה: במקרים בהם הממ"ד משולב בחצר המשק, ינתן אישור להגביה את גובה הגג של חצר המשק והקירוי יקבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה. פתחים: קירות שייבנו על קו בנין 0.00 או עד 2.00 מ' מגבול המגרש - לא יתאפשר לפתוח בהם פתחים כלשהם (דלתות וחלונות).

### 6.3

#### מרתפים

1. מרתף אינו נחשב במנין הקומות.
2. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, באם תתוכנן דלת כניסה מבחוץ, יבוא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
3. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
4. חלונות יותרו רק בגובה של עד 65 ס"מ.
5. קוי היקף של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את המקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
6. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
7. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו יהיה עד 50 מ"ר.

### 6.4

#### קווי בנין

1. קווי בנין:
  - קו בנין צידי (ימני) - 5.00 מ' ו - 3.00 מ'
  - קו בנין צידי (שמאלי) - 3.00 מ'
  - קו בנין אחורי - 3.50 מ'
  - קו בנין קדמי 5.00 מ' ו - 3.16 מ' לבניה קיימת בלבד.
2. תותר בליטה של גגות רעפים עד - 80 ס"מ מעבר לקווי הבניה.
3. המרחק בין שני מבנים לא יקטן מ-6.00 מ'.

### 6.5

#### חניה

1. כל יח"ד תתן חניה לשתי מכוניות בתוך המגרש או במפרץ חניה ציבורי סמוך.
2. הוראות לבניית מוסך חניה:
- א. תותר הקמת מוסכים לחניות בתוך תחומי המגרש כפי שסומנו בתכניות הבינוי.
- ב. שטחן של החניות לא יעלו על 25.00 מ"ר נטו והוא יחשב כשטח שירות.
3. הקמת המוסך תכלול קירוי בגג קל, אך לא יותר תיחום החניה בקירות צד. קיר מוסך בקו בנין צידי 0 יותר רק אם הוא חלק מקיר תומך שבנה בעבר (גדר קיים).



<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	<p>4. הגג הקל אפשרי שיגיע עד קו בנין קדמי וצידי 0. לא תותר כל בליטה, פתיחת שער או דלת מעבר לקו המגרש לרשות הציבור. ניקוז הגג ושיפועיו יופנו רק לתחום המגרש בו הוקם המוסד.</p> <p>5. דלתות הכניסה למוסכים בקו בנין 0 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום פנים לא נפתחות החוצה.</p> <p>6. חומרי הגימור לקירוי המוסך יהיו אחת מאפשרויות המפורטות:</p> <p>6.1. רעפים.</p> <p>6.2. דמויי רעפים.</p> <p>6.3. לוחות כיסוי פלסטי שקוף.</p>
<b>6.6</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. סילוק אשפה - פחי אשפה יותקנו ע"פ הנחיות מהנדס ויסומנו בתכנית הבינוי.</p> <p>2. גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים.</p>
<b>6.7</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותר הקמת פרגולות לא מקורות עד 15.00 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה. שטח הפרגולות מעל 15.00 מ"ר יכלל באחוזי בניה.</p>
<b>6.8</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. קולטי שמש ודוד המים על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המקסימלי המאושר). הפתרון הארכיטקטוני טעון אישור הועדה.</p> <p>2. תליית כביסה תיעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י הועדה.</p>
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>לממ"ד: יש להגיש תכנית, 2 חתכים דרך הממ"ד, חזיתות הכוללות את הממ"ד.</p>
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.</p>
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט: מבנה להריסה 2</b>
	<p>מצללה/פרגולה אור וצל המסומנת להריסה, תאושר לפי חוק הפרגולות לאחר אישור הת.ב.ע.</p>
<b>6.12</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>הוראות בינוי לבניית חצר משק:</p> <p>א. לכל בניין מגורים תותר הקמת חצר משק שתהיה חלק מאוחד ובלתי נפרד מהמבנה הראשי. שטחה של החצר לא יעלה על 25.00 מ"ר נטו, והוא ייחשב כשטח שרות.</p> <p>ב. החצר תוקף בקירות בגובה עד 2.50 מ'. מיקומם של הקירות אפשרי שיגיעו עד קו בנין קדמי, אחורי או צידי 0. קיר חצר משק בקו בנין 0 ישולב בגדר אטומה. קירות שיבנו על קו בנין 0 או עד 2.00 מ' בגבול מגרש שכן-לא יתאפשר לפתוח בהם פתחים כלשהם (דלתות וחלונות).</p> <p>ג. חצר משק תקורה בקירוי קל שלא יבלוט הצידה מעבר לקירות החצר, ואשר מפלס פניו העליונים יבנה לפחות 10 ס"מ נמוך מפני קירות החצר. ניקוז גג ושיפועיו יופנו רק לתחום המגרש בו הוקמה חצר המשק.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו כמפורט, ויכללו בפירוט מלא בבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס העיר:</p> <p>ד.1. לקירות חצר משק: כל הקירות מחומרים ובדוגמא כמו בניין הקיים, להוציא קירות בקו 0</p>



6.12	הוראות בינוי
	<p>שיגמרו באחת מהאפשרויות שלהלן:</p> <p>ד.1.א. קיר על גבי מסלעה - יבנה עם גימור חיצוני ציפוי אבן.</p> <p>ד.1.ב. קיר על גבי קיר תומך קיים - יבנה עם גימור חיצוני ציפוי אבן.</p> <p>ד.1.ג. קיר ללא יסוד קודם - יבנה עם ציפוי חיצוני אבן או טיח כדוגמת הבניין.</p> <p>ד.2. גג קל:</p> <p>ד.2.א. רעפים.</p> <p>ד.2.ב. דמויי רעפים.</p> <p>ד.2.ג. לוחות כיסוי פלסטי שקוף.</p>

6.13	חשמל
	<p>קווי/פרוזדור חשמל - הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.</p>

6.14	ניקוז
	<p>1. ניקוז - יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת קירות אטומים בין המגרשים באופן שימנעו את הזרימה החופשית של הנגר העילי.</p> <p>2. מים - אספקת מי שתיה תיעשה מרשת המים המרכזית של מועצת ראש העין. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.</p>

6.15	ביוב
	<p>כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של ראש העין. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות והתקנים.</p>

6.16	תקשורת
	<p>לא תותר הקמת אנטנה על הגג מאחר וכל האתר יחובר לאנטנה מרכזית משותפת לכל העיר. קווי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.</p>

6.17	שילוט וסימון
	<p>שלט מאור - בכל יחידת דיור יותקן שלט בחזית הבית המורה על שם הרחוב ומספר בית.</p>

6.18	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>חומרי הגמר:</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו לשביעות רצון מהנדס ההועדה המקומית ויתכננו בעיצוב נופי אחיד.</p> <p>ב. יתרו גדרות אטומות בין בניינים עד 2.50 מ'. מעל גובה זה תותר רק גדר שקופה כגון רשת מתכת או עץ.</p> <p>ג. קירות תומכים יהיו כמסמן בתכנית בינוי.</p>

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוך שנה מיום קבלת תוקף התכנית.	

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10