

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0494120

רנ/מק/271 - איחוד וחלוקה ברחוב הגליל 5

מרכז

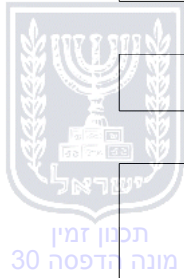
מחוז

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 הבניה בחלק המזרחי של מגרש זה (תא שטח 483), למעט שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רנ/מק/271 - איחוד וחלוקה ברחוב הגליל 5
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	418-0494120
-------------	-------------

שטח התכנית	1.468 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	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	
ראש העין	הגליל	7	

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
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



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 איזון והקצאה	מחייב		8	31/07/2019	יעקב שפיר	14: 18 03/08/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/05/2019	עינב קוה-יאיר	14: 30 14/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/06/2019	עינב קוה-יאיר	15: 29 15/06/2019		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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	23	03-9007297		arye@rosh.org.il
	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
חוכר		עזרי אלירימי			ראש העין	הגליל	5	054-6876173		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	עינב קוה-יאיר	28813	קוה-יאיר	ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק (1)		03-9310021		ll@llmoded.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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. קביעת קווי בניין
- ה. קביעת זיקת הנאה והריסת מבנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים 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), על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת שטחי בניה, על פי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת קווי בניין לתא שטח 481, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת קווי בניין לתא שטח 482, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ו. שינוי קווי בניין בתא שטח 483 בהתאם לבנייה קיימת, 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	483 - 481
שטח ציבורי פתוח	102

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

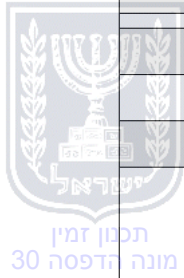
3.2 טבלת שטחים

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'	1,355.11	92.68
שטח ציבורי פתוח	106.97	7.32
סה"כ	1,462.09	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	פיתוח סביבתי א. נטיעות - על כל 50 מ"ר של תכסית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (מס' 9 ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות). ב. גדרות - הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש בניית גדר נמוכה מ-1 מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.
ג	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה עבור מעבר הולכי רגל וכלי רכב ממגרש 481 למגרש 482, בהתאם לסימון זיקת ההנאה.
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		מספר יח"ד	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
5	3	3	0	1	(3) 2	1	(2) 50	(1)	152.8	304	481	מגורים	א'
3	3	(5) 3	(4) 2	1	(3) 2	2	(2) 50	(1)	305.5	376.5	482	מגורים	א'
(7) 4.7	3	0	(6) 3.4	1	(3) 2	2	(2) 50	(1)	408.3	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

הערה ברמת הטבלה:

- סה"כ השטח העיקרי לתאי שטח 481-482 מחושב לפי 60% מתכנית אפ' 2000, ועוד 50 מ"ר מכח תכנית זו.
- בנוסף לזכויות האמורות בטבלה, יותרו עוד 30 מ"ר לחדר יציאה לגג לכל דירה עליונה ע"פ אפ' 2000. החדרים על הגג ישמשו למטרה זו בלבד. לא יותר ניוד שטח חדרי היציאה לגג לקומות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת של 45 מ"ר שטחי שירות לבניה צמודת קרקע לכל יח"ד (עבור מחסן, חניה וממ"ד, לא כולל מרתפים, על פי החלטת ועדה מספר 99002.
- (2) 50 מ"ר ליח"ד עבור מרתף.
- (3) + חדר יציאה לגג.
- (4) לכיוון השצ"פ.
- (5) לכיוון מזרח.
- (6) קו הבניין מסדיר מצב קיים בלבד. בנייה חדשה תהיה לפי קו בניין צידי 4.0 מ'.
- (7) קו הבניין מסדיר מצב קיים בלבד. בנייה חדשה תהיה לפי קו בניין קדמי 5.0 מ'.

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 בקנ"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 ועדכניהם.
- 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 אורירי 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.

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

6.3

חשמל

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 בינוי, 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- 1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטר בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם.
 - 2) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בבקשה להיתר בניה. (3) תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר, יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
6.6	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
6.7	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.
6.8	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.