

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0801530

תוספת יחידות דיור רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין

מרכז

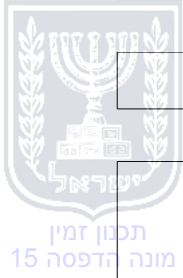
מחוז

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

תוכנית זו באה להסדיר מסגרת תכנונית לתא שטח 53B (מתשריט חלוקה מס' חמ-868 מתאריך 04.04.2016) שבגוש 4253 חלקה 53 שברחוב סעדיה גאון 17 ראש העין.

במגרש קיים כעת מבנה חד קומתי. מתוכננת הריסה חלקית של המבנה ובניה של עוד 5 יחידות דיור. בסך הכל מבקשים תוספת יחידות דיור מ-3 יח"ד ל-6 יח"ד במצב מוצע. ועוד מבקשים תוספת של 7%.

בנוסף מבקשים שינוי קו בניין מזרחי ומערבי - 10% - מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת יחידות דיור רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין	

מספר התכנית 418-0801530

שטח התכנית 0.817 דונם

סוג התכנית	סיווג התכנית
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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**

194375

**קואורדינאטה Y**

667675

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב סעדיה גאון 17 ראש העין

מגרש הפונה לרחוב סעדיה גאון. בחזית הבניין קיים בית ישן בודד בן קומה אחת הצמוד לבית שכן קיים.

**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	סעדיה גאון		

**שכונה**

רמב"ם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		53

**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

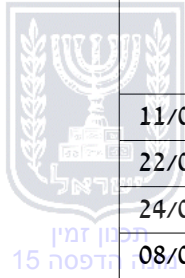
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
רנ/ מק/ 2000	החלפה		5083	2678	11/06/2002
אפ/ 2000	החלפה		3760	2493	22/04/1990
אפ/ 190	ללא שינוי		3546		24/03/1988
ממ/ 830	ללא שינוי		2521		08/03/1979
גמ/ 448 / 2	ללא שינוי		0		14/01/1960



**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				ציון שאלתיאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ציון שאלתיאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		25/12/2019	ציון שאלתיאל	11: 55 18/05/2020		לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	מנחה	1: 250	1	10/05/2020	ציון שאלתיאל	12: 03 13/05/2020	נספח קווי בניין מתכניות ארציות (תמא 41 ותמא 42)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/12/2019	ציון שאלתיאל	10: 19 24/02/2020		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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	טימור גנה			אלקנה	שיר השירים	1			guygana1@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טימור גנה			אלקנה	שיר השירים	1			guygana1@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טימור גנה			אלקנה	שיר השירים	1			guygana1@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציון שאלתיאל	50458	ציון שאלתיאל	ראש העין	שיר השירים				zionshea@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (1)					m0507735969@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 203.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הגדלת מספר יחידות דיור  
מימוש הקלה לגבי קו בניין המותרת בחוק  
תוספת אחוזי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת השטחים המותרים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- שינוי קו בניין מזרחי ומערבי לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- תוספת של 7% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (א) (16) (2) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
53B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
53B	מגורים א'	להריסה

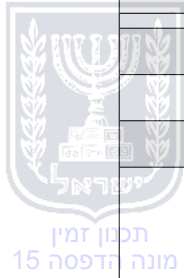
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	817	100
סה"כ	817	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	817	100
סה"כ	817	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. קווי הבניין יהיו כפי המצוין בתשריט.</p> <p>ב. גדרות - הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה עד 1.50 מ' מחופה בטיח או אבן.</p> <p>במידה ותבוקש בנית גדר נמוכה מ-1 מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי
קדמי	3 (6)	3.6 (5)	3.6 (4)	1	3	11	6		150 (3)	0	135 (2)	637.39 (1)	817	מגורים	53B	מגורים א'	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

כל הוראות וזכויות הבניה ע"פ אפ/2000, בתוספת שטחי שירות עד 45 מ"ר ליחידה (החלטת מליאת הוועדה המקומית 99002) חלות על תוכנית זו, מלבד השינויים הנ"ל.  
לא תינתן כל תוספת של שטחים מעבר לקבוע בתכנית בהקלה.

לא תותר סטייה מקווי הבניין בתכנית בדפנות המגרש לכיוון צפון ומערב, סטייה מקווי בניין אלו תהווה סטייה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מגרש 817 מ"ר - 60% שטח עיקרי מאושר = 490.20 מ"ר. 30 מ"ר לקומת גג לשלוש יחידות מאושרות : 3 \* 30.00 = 90.00 מ"ר. סה"כ מאושר : 580.20=490.20+90.00 מ"ר מוצע : 7% תוספת שטח 57.19 מ"ר. סה"כ מאושר + מוצע : 580.20+57.19 = 637.39 מ"ר.
- (2) מקסימום 45 מ"ר לכל יחידה עבור 3 יחידות מותרות.
- (3) 50 מ"ר מרתף לכל אחת מ-3 יחידות קיימות.
- (4) לכיוון תת חלקה 53A.
- (5) לפי התשריט, לכיוון חלקה 54.
- (6) לפי התשריט, לכיוון חלקה 52.
- (7) לפי התשריט, לכיוון רחוב סעדיה גאון.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

מרתפים:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה:

1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יותר מ- 2.40 מ'.

2. המרתף לא ישמש למגורים.

3. המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכוניות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת

הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.

4. המרתף לא יחושב באחוזי הבניה.

גדרות:

גובה הגדרות יהיה בהתאם לגובה הגדרות הקיימים בפועל ו/או בסביבת התכנית.

דודי/ קולטי שמש:

ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

הדוודים ישולבו בנסיגה מהדפנות החיצוניות של הגג כך שלא תפגע הנראות העיצובית של

המבנה:

1. אם הם מותקנים על הגג, נפח דוד המים אינו גדול מ-220 ליטר, ובהיתר הבניה של הבניין שעל

הגג שלו רוצים להציב אותם נקבע במפורש שניתן להתקין אותם על הגג. אם הגג משופע הדוד

יוסתר בתוך חלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן.

2. הצבת דוד מים, לפי תקן ישראלי ת"י 69 חלק 1: מחממי מים חשמליים מחממים בעלי ויסות

תרמוסטטי ובידוד תרמי פטורה מהיתר, ובלבד שנפחו אינו עולה על 220 ליטרים, במיקום לפי

היתר הבניה של הבניין או במסתור כביסה או במקום מוסתר על הגג.

תכנית בינוי תכלול בין היתר:

א. פתרון לסילוק אשפה.

ב. סידור חניות.

ג. חתכים עקרוניים של הבית.

סככות חניה:

תותר בניית סככת חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.

מסתורי כביסה:

ישולבו בעיצוב הבנין, ולא יבנו בחזיתות הבתים, וככל שיבנו במיקום בעל נראות אל מחוץ

למגרש יש לשלב חמרי גמר וכיסוי (גוון, חומר, מרקם, תנוחה) מותאם לבנין.

מים וביוב:

כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם לתכנית סניטרית שתאושר על ידי תאגיד

המים והביוב. התכנית הסניטרית תכלול פתרון להזנת יח"ד, השעונים ליחידות השונות, ואת

תשתיות המים למגרש וליחידות המאושרות בתכנית המאושרת בתאגיד המים והביוב.

ניקוז:

## 6.1

## בינוי ו/או פיתוח

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

חשמל ותקשורת:

תקשורת:

ההזנה מרשת התקשורת לגבול המגרש והקווים בתוך המגרש יהיו תת קרקעיים.

חשמל:

תהייה בהתאם להיתר החל במקום (עילי/תחת) ורשת החשמל הקבועה בתכנית הראשית החלה במקום (תשתית החשמל היא עילית והחיבור ליחיד תהייה תחת), ובמפרט ובתנאים של חברת החשמל במסגרת היתר הבנייה ו/או כל מקור אחר מאושר חוקית ובהתאם להוראות, לתקנים ולמפרטים החלים בעת הוצאת ההיתר. בכל מקרה, ככל שבתחום התכנית קיימות תשתיות כמפורט בתכנית הראשית החלה תאסר בנייה מתחת לקווי חשמל כמפורט בתכנית המאושרת א/פ 2000 ועל פי עדכון ההנחיות החלות בעניין לעת הוצאת היתר:

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה (כולל תורן אנטנה):

ברשת מתח נמוך 2.00 מ'.

ברשת מתח גבוה 5.00 מ'.

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

טלויזיה:

תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד בתנאים הבאים:

הצבת צלחת קליטה לשידורי טלויזיה באמצעות לוויין/אחר על גג בניין מותרת ובלבד שקוטר הצלחת אינו עולה על 1.2 מ, וגובה התורן לא יעלה על 3 מטרים. ככל שהצבת האנטנה תיעשה במסגרת פטור מהיתר ולא במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, יש לצרף לדווח אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן וציבותו.

איכות סביבה:

סילוק אשפה ובלוני גז:

1. מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת שאושרה לכל המבנה, ככל שאושרה. מתקנים לאיסוף אשפה יקבעו בתוך תחום המגרש. הגישה להשלכת פסולת במתקן תהייה מתוך המגרש.

2. מתקן אצירה לאשפה יוכל להתקבל במקום במסגרת פטור מהיתר בתנאי שנפחו לא יעלה על 50 ליטרים.

3. בעת מיקום בלוני גז, יש לוודא קיומו של קיר חסין אש, בינם לבין מתקן לאצירת אשפה.

4. חובת דיווח - על ביצוע החלפת מיכל גז ניח תת קרקעי, יש לדווח לרשות הרישוי, ולרשות הארצית לכבאות, על פי הטופס המצורף, תוך 45 יום מיום ביצוע העבודה ויצורף לדיווח אישור



<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מפקח עבודה כמפורט בתקנות.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	מס חניות לפי התקן התקף בעת בקשת היתר הבנייה. החניה בתחום המגרש.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקע. ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל, וכד'. ג. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקן בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. אישור יועץ תנועה. ב. אישור מחלקת תשתיות לנושאי תנועה, חניה וניקוז. ג. אישור מחלקת שפע. ד. אישור תאגיד המים. ה. אישור הג"א ו. התכנית יושבת בתחום רדיוס מגן $B + C$ , יש להגיש התכנית לאישור משרד הבריאות ולאישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה. ז. יש לוודא התאמת תכניות הבניה לתכניות ארציות מאושרות.
<b>6.5</b>	<b>גגות</b>
	קומות/ גובה : מספר קומות - 2 קומות גובה מבנה (לא כולל קומת הגג) - מעל הכניסה הקובעת - 8 מטר גובה הבניין (שתי הקומות הראשונות לא כולל קומת גג) לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. 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 הבניין בקומת הקרקע.  גובה מפלס הכניסה גובה מפלס הכניסה (+0.00) של הבניינים באיזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.
<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



6.7	הריסות ופינויים
	<p>ב. הריסת חלק ממבנה מחייבת אישור מהנדס מבנים כי ההריסה החלקית אינה מהווה סכנה בטיחותית וקיימת היתכנות הנדסית לשילובה בבינוי המוצע במסגרת הבקשה להיתר והחישובים הסטטיים.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / הגדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

