

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0861054

רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות

מרכז

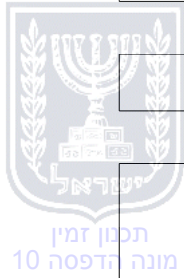
מחוז

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

מיקום התכנית: גוש : 5508, חלקה : 60, מגרש : 1/1 מתשריט חלוקה מאושר מס' חמ/52 ג' וחלק ממגרש 3084 מתכנית אפ/2000.

שטח המגרש : 338 מ"ר.

כתובת : רח' רש"י 91 (פינת רח' שילה) בראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת לאפשר הכשרת תוספת לבית עמידר קיים, שנבנתה בשנות השישים ולהסדיר תוספת חדשה שמתיישרת עם התוספת הישנה. ללא תוספת זכויות בניה.

מצב מאושר :

שטח עיקרי - 202.80 מ"ר (60% משטח המגרש) + 30.00 מ"ר עליית גג. סה"כ 232.80 מ"ר.
שטח שרות - 50.00 מ"ר מרתף, 12.50 מ"ר ממ"ד, 15.00 מ"ר חניה מקורה ועד 45.00 שטחי שרות (החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999 : 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם : מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין).

מצב מוצע :

1. שינוי בקו בנין קדמי לפי סעיף 62 א (א) (4) : מ-5 מ' ל-3.75 מ' (לבניה), 2.54 מ' (חצר אנגלית) ושינוי בקו בנין קדמי לעליית הגג : מ-11.0 מ' ל-9.0 מ'.

2. הקלות לפי סעיף 62 א (א) (9) :

א. ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע וגג : 18.30 מ"ר (12.94 מ"ר לטובת קומת קרקע ו-5.36 מ"ר לטובת עליית גג).
ב. הקלה בקו בנין צדדי : מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רש"י 91 - שינוי קו בנין קדמי והקלות
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	418-0861054
-------------	-------------

שטח התכנית	0.338 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (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 196225

קואורדינאטה Y 666620

1.5.2 תיאור מקום

רח' רש"י 91 (פינת רח' שילה), 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	רש"י	91	

שכונה ותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5508	מוסדר	חלק		60

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	5083	2678	11/06/2002
אפ/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990
אפ/ 171	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 171 ממשיכות לחול.	3289		05/01/1986
ממ/ 830	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 830 ממשיכות לחול.	2521		08/03/1979
גמ/ 448 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 448 / 2 ממשיכות לחול.	0		14/01/1960

הערה לטבלה:

שטחי שירות החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע.



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) שושן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אינה (משה) שושן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/05/2020	אינה (משה) שושן	14: 42 12/05/2020	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	16/12/2020	אינה (משה) שושן	14: 28 22/12/2020	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/06/2020	אינה (משה) שושן	10: 47 24/06/2020		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 10

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	אבשלום קנימח			ראש העין	רש"י (1)	91			avshalom.k@gmail.com
	פרטי	מיכל קנימח			ראש העין	רש"י (1)	91			avshalom.k@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' רש"י 91, ראש העין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גל יהודה			ראש העין	רש"י (1)	91			avshalom.k@gmail.com
בעלים		יעקב יהודה			ראש העין	רש"י (1)	91			avshalom.k@gmail.com
בעלים		אלון עמרם			ראש העין	רש"י (1)	91			avshalom.k@gmail.com
בעלים		סיגלית עמרם			ראש העין	רש"י (1)	91			avshalom.k@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	רשום בהערת אזהרה	גלית לידני			ראש העין	קוממיות				
אחר	רשום בהערת אזהרה	תומר לידני			ראש העין	קוממיות				

(1) כתובת: רח' רש"י 91, ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ. אדריכלות	עורך ראשי	אינה (משה) שושן	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		innashoshan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			ayser26bader@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי בקו בנין קדמי והקלות לטובת יצירת בסיס תכנוני שיאפשר ניצול מקסימלי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי/הקטנת קו בנין קידמי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2. הקלות לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

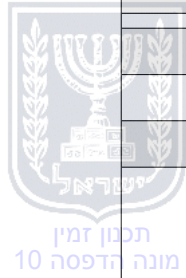
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	338	100
סה"כ	338	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	334.66	100
סה"כ	334.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ו/ או פיתוח</p> <p>לפי אפ/2000 :</p> <p>שטח מגרש מינימלי להקמת יח"ד אחת - 240 מ"ר.</p> <p>גגות :</p> <p>תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.</p> <p>מרתפים :</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יעלה יותר מ-2.40 מ'. 2. המרתף לא יישמש 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 בניה. 5. עומק החצר האנגלית לא יעלה על 1.50 מ'. <p>גדרות :</p> <p>גובה הגדרות יהיה בהתאם לגובה הגדרות הקיימים בפועל ו/או בסביבת התכנית.</p> <p>סככות חניה :</p> <p>תותר בניית סככת חניה בקו בנין קדמי 2.0 מ' וצדדי 0.</p> <p>מסתורי כביסה :</p> <p>ישולבו ביצוב הבנין, ולא יבנו בחזיתות הבתים, וככל שיבנו במיקום בעל נראות אל מחוץ למגרש יש לשלב חומרי גמר וכיסוי (גוון חומר, מרקם, תנוחה) מותאם לבנין.</p> <p>הוראות פיתוח :</p> <p>על כל 50 מ"ר של תכנית בנויה, ינטע עץ בוגר אחד (ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	מגורים	1	338 (1)	232.8 (2)	45 (3)		50 (4)	1	8 (5)	2 (6)	1	0	3.75 (7)	3.6 (8)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט חלוקה חמ-52/ג' (אושר בתאריך 30/08/2016).

(2) אחוזי הבניה עיקריים יחשבו משטח המגרש נטו (338 מ"ר). בכל מקרה, אחוז בניה לקומה - 30% אחוז בניה מכסימלי - 60% משטח המגרש (202.80 מ"ר) + 30 מ"ר עליית גג. סה"כ 202.80 + 30.00 = 232.80 מ"ר..

(3) החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 לבניה צמודת קרקע משנת 1999: 30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים. השימושים המותרים בשטחי השרות שנקבעו בהחלטת הוועדה הם: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. תוספת שטחי שרות בהתאם למגבלות התכניות מבחינת קוי בנין..

(4) מרתף (ראה סעיף 4.1.2 להוראות התכנית)..

(5) גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00 +/-) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

מסד כולל שטח גג רעפים. 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.

(6) סה"כ 3 קומות (כולל קומת הכניסה הקובעת). 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 9.00 מ'..

(7) 3.75 מ' - לבניה, 2.54 מ' - לחצר אנגלית ו- 9.00 מ' - לעליית גג. במקום 5.00 מ' ו- 11.00 מ' לעליית גג (לפי אפ/2000)..

(8) הקלה 10% - 3.60 מ' במקום 4.00 מ' (אפ/2000)..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר חניות לפי התקן התקף בעת בקשת היתר הבניה.
החניה בתחום המגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

א. 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת קרקעי.
ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים 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.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישור מח' תשתיות לנושאי תנועה, חניה וניקוז.
3. אישור מחלקת שפ"ע.
4. אישור תאגיד המים.
5. התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות העתיקות לעניין עבודות בתת הקרקע.
6. הכללת גדר על גבול המגרש בבקשה להיתר הבניה, בהתאם לנספח הבינוי לתוכנית זאת. חריגה מתנאי זה תהווה סטייה נכרת לתוכנית זאת.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.5**הריסות ופינויים**

תנאי למתן היתר בניה בגבולות התכנית יהיה הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה בתחום התכנית.

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

מיידי.

האיוורור שטח בניה מקסימלי מספר מספר יחיד סרורים סיניסליסניס) מידות מנרש סיניסליסניס

בקרובת (X) סיה (X) קומות מקסימלי לר' נטר חזית צד אחורי שטח (מ"ר) חזית

הקלאי

סגורים א/1 (13)	60	(2)3	4	למי	(6)4	(3)10	-	18
סגורים א/2 (16)	60	(2)3	4	חשרים	(6)4	6	-	15
סגורים א/3 (5)	H	(2)3	-	ולסחות	(6)4	-	1,000	18
סגורים ב/1 (7)	-	2-3	(8)1	5	-	-	-	-
סגורים ב/2 (7)	-	2-4	(8)1	-	-	-	-	-
סגורים ג (10)	-	4	10	או קיים	-	-	-	-
בנייני צבור (10)	30	4	-	-	-	-	-	-
מספר וססקים	40	120	3	3	6	3	-	-
חשיפה ובלאכה (11)	40	120	3	ולא	אוס (14)-	-	-	-

יחור ס' 12 מ'

שטח ציבורי

סחוח (12)

בן לאמיכובע-לאור טיקום (12)

ביח-עלמין (13)

חחנת חרלוק הכל למי תמא/ 18 על חיקוניה - בא-סור הורעה המחוזית.

- (1) אחורי הכניה יחושבו שטח המנרש נטר, ככל מקרה.
- (2) בקומת השלישית או במסלש חחון המנצל אח שיסוצי הקרקע מוחרת בניה של 15% בלכר ולא יחור מ-30 מ"ר לדירה כנוסף ל-40% המותרים בלוח - קו בנין לחזית, בקומת זו, יהיה לסחות 6 מ' יחור מקו הכנין בקומת הקרקע.
- (3) סרור אחורי של 10 מ' רק בסגורים של 3 ד', במקרת של חלוקת סגורים מקוריים לסגורים של 1-1 ד' כ"א, יהיה המירווח האחורי בסגורים חשרים לסחות 6 מ'.
- (4) מוחר סככה למכונות בשטח של 15 מ"ר למקום חניית-ליחיד, בקו בנין קרטי של 2 מ', בקו בנין צדדי למי חכניה כינוי.
- (5) שטח בניה ומספר יחיד למי חכניה מסורטת מלווח בחכניה כינוי.
- (6) מוחר מירווח 0 בהסכמת הסכן. ככנינים שנכנו כסועל למי חחרים שהוצאו למי חכניה קודמת, רשאית חורעה המקומית לחיור מירווח צד שהיה סוחר בחכניה הקודמת.
- (7) חיחרי בניה למי חכניה מסורטת מלווח בחכניה כינוי ובסגורמה מסורטת לשטחי ציבור ולמסחר.
- (8) צסיסות מסרעה לאיוור החכנון 4 יחיד/ד' נטר - כ-55% בכניה עד 2 קומות וכ-55% בכניה עד 3 קומות.
- (9) צסיסות מסרעה לאיוור החכנון 6 יחיד/ד' נטר - כ-55% בכניה עד 2 קומות וכ-55% בכניה עד 3-4 קומות.
- (10) היחרי בניה למי חכניה מסורטת מלווח בחכניה כינוי או חכניה קודמת, במגורים גדולים מ-6 דונם.
- (11) היחור בניה לאחר אישור חסקיל רשעה על הסכיבה.
- (12) היחור בניה למיחקרי מסורט למי חכנית מסורטת מלווח בחכנית כינוי.
- (13) היחור בניה למי חכנית סיהוח (ואה סעיף 3.8 לעיל).
- (14) קו בנין 0, בהסכמת הסכן, כחנאי שקו בנין צדדי אחור בסגור יהיה 4 מ' לסחות וכן בשים לכ לשימושים במגורש הסכן וכסוף להוראות שירותי כנאות.
- (15) סט יחיד מקסימלי - 12 יחיד למגורש של 3 ד', סגורים אלה יחולקו ל-2 חלקים שווים כגודלם וזכויות הכניה לכל אחר ששני החצאים האמורים לא יעלה על 6 יחיד למגורש חרש. מוחר יהיה לאשר לצרכי רישום בלכר, חלוקת סכנה של הסגורים הניל כאוסן של חידות דיוור קיימות ו/או מאושרות חחיה הצמדה של לא סחות מ-240 מ"ר קרקע.
- (16) א) מספר יחיד מקסימלי - 6 יחיד למגורש של כ-1.5 דונם. סגורים אלו מוחר לחלק ל-2 חלקים שווים כגודלם וזכויות הכניה ככל אחר ששני החלקים האמורים לא יעלו על 3 יחיד למגורש חרש. מוחר יהיה לאשר חלוקת סנה, לצרכי רישום בלכר, בסגורים הניל כאוסן של חידות דיוור קיימות ו/או מאושרות חחיה הצמדה של לא סחות מ-240 מ"ר קרקע.
- ב) ככגורים שגודלם עד 0.5 ד' בהסכמת של שני שכנים עם יצירת קו בעין 0 כיניהם, כך ששתי חלקות של 0.5 ד' ייצור מגורש של דונם (לצרכי חכנון בלכר), כן יוקם בנין טורי ע"י חיבור בסכנה צור או קיר שותף - אזי חותר יחידה נוספת לחצי דונם. בסירה ואין הסכמת, חסאר בניה של יחידה אחת בלכר.