

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0630723

רנ/ מק/ 322 - שינוי לתכנית רנ/ 150 - איחוד וחלוקה במגרש 102

מרכז

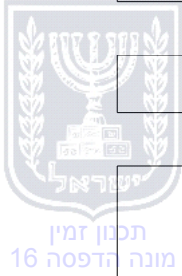
מחוז

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 מצריחה שטח ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ושטח ביעוד קרקע שטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטח הקרקע בכל יעוד ויעוד, לצורך הקמת מבני סמך למגרשי ספורט בשטח הציבורי הפתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	רנ/מק/ 322 - שינוי לתכנית רנ/ 150 - איחוד וחלוקה במגרש 102

מספר התכנית	418-0630723
--------------------	-------------

שטח התכנית	32.460 דונם
-------------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	194700
קואורדינאטה Y	668350

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4252	מוסדר	חלק		124, 146, 153
8877	מוסדר	חלק		19

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/150	102, 61

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/150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/150 ממשיכות לחול.	5065	1983	09/04/2002



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: 500	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/08/2018	עינב קוה-יאיר	14: 05 25/08/2018		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		2	14/01/2019	עינב קוה-יאיר	14: 56 16/01/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/02/2019	עינב קוה-יאיר	15: 17 27/02/2019		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	21	03-9007262	03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	arye@rosh.org.il

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		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ריפעת מחלבט	756	ר. מוזלבט מהנדסים בע"מ	מג'אר	(1)		04-6785671	04-6784347	rm- eng@zahav.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 679.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בין שטח למבנים ומוסדות ציבור לבין שטח ציבורי פתוח, במגרשים 61 ו-102 שייעודם נקבע בתכנית רנ/ 150, ללא שינוי בסך שטח הקרקע לכל יעוד ויעוד, בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי תכסית מותרת בתא שטח 100, בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
שטח ציבורי פתוח	102, 101
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	200
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	102, 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

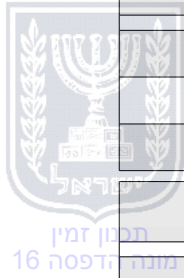
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,560	4.81
מבנים ומוסדות ציבור	13,800	42.51
שטח ציבורי פתוח	17,100	52.68
סה"כ	32,460	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,560.97	4.85
מבנים ומוסדות ציבור	13,547.78	42.08
שטח ציבורי פתוח	17,083.95	53.07
סה"כ	32,192.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית רנ/ 150.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית רנ/ 150.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תותר הקמת טריבונוט לצרכי משחק ונופש.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	על פי תכנית רנ/ 150.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	300	1720	1100	450	400	35	3	5	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1010		200		25	3	5	0	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	11070	9400	2700	6430	25	6	5	5	5	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	101 - 102	17100									

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:

במגרשים 101-102 יהיו זכויות הבניה עד 10% בסך הכל, לתכליות המותרות בתכנית התקפה רנ/ 150.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בקני"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 ועדכניהן.
- 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 ו/א 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 אוירי 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.

6.3

חשמל

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

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת 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 בניין, 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 מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

פיתוח סביבתי
סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

- א. בתחום התכנית קיימים רדיוסי מגן לקידוחי מי שתיה.
- ב. אסורה כל בניה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה).
- ג. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה לא יותרו שימושים העלולים לזהם קידוחי מי שתיה.
- ד. תכנון מערכות ביוב יהיה תואם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינת הידרולוגית.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

טבלת הקצאה

לתכנית מספר 150/21

פרטי החלקות הקיימות

חתימות	החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש*	גוש	מס' סדורי
	1	13,800	13,800	500226402	-	עיריית ראש העין	61	-	1
	1	17,100	17,100	500226402	-	עיריית ראש העין	102	-	2
			30,900						סך כולל



אריק גלברג
מנהל תעריף
מנהל תחומי המסוקמת
לדפוס רשמי/העין

14/1/19

לתוכנית מספר 418-0630723

פרטי המגרשים המוקצים											
	חתימות	סה"כ ליעוד	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח החלקה הכלול בחלוקה המדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום	שם בעלים רשום	חלקה/מגרש*	גוש	מס' סדורי
		17,100	שטח ציבורי פתוח	1	2,685	500226402	-	עיריית ראש העין	101	-	1
				1	14,415	500226402	-	עיריית ראש העין	102	-	2
				1	1,720	500226402	-	עיריית ראש העין	300	-	3
		13,800	מבנים ומסדרות ציבור	1	1,010	500226402	-	עיריית ראש העין	301	-	4
				1	11,070	500226402	-	עיריית ראש העין	302	-	5
					30,900						

9.7.2018

28813

תאריך

מספר רישיון

חתימת עורך התכנית

עניב קור-יאריר
שם עורך התכנית

לייב קור-יאריר
טל: 03-9030793
ניי: 03-9030793
05-9030793
eina

14/11/19

אריה גלברג
מנהל תכנון
ומתכנן
התוכנית
למען
המחנה
וענין
ראש
העין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי רנ/150

יעוד	סימון בתשריט	מספרי מגרשים	שטח מגרש מ"ר	שטחי בניה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שרות										מספר קומות (5)	תכנית קרקע מירבית (2)	קווי בניה		
				שימושים עיקריים מעל הקרקע					שטח שרות							קדמי	צדדי	אחורי
				ביצוע שלב I סה"כ 92500 מ"ר					ביצוע שלב II סה"כ 127500 מ"ר									
				משרדים	מסחר	תערוכה ותצוגה	בילוי ונופש	בנין ציבורי	משרדים	מסחר	ללא שלבי ביצוע מ"ר	מעל לקרקע מ"ר	מתחת לקרקע (1) (10) מ"ר					
מסחר ומשרדים	אזור מותחם כתום	17	8900						4800	3200		2400	15785	30%	ק+10	כמסומן בתשריט	(3)	(4)
		18	6700						4800	3200		2400	15015		ק+10			
		19	6700						4600	3200		2340	14930		ק+10			
		20	9000						4800	3400		2460	15000		ק+10			
		31	15000	9000								4200	24500	30%	ק+10	(8)	(8)	(8)
		32	18100	12000								5100	27195		ק+10			
		33	15000	9000								4200	24500		ק+10			
		(9) 34	10300						16900	6850		7125	28560		ק+22			
		(9) 35	10300						16900	6850		7125	28560		ק+22			
		36	10000						8100	3900		3600	19495	30%	ק+10	כמסומן בתשריט	(3)	(4)
		37	10000						8100	3900		3600	19495		ק+10			
מסחר בילוי ומשרדים	אזור מותחם ירוק כהה	41A (7)	20300		15000		10000					14700	53620	35%	ק+7	כמסומן בתשריט	(3)	(4)
		41B	20100						11000	13000								
תערוכה ותצוגה	ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	51	17500			12000						3600	30075	30%	ק+3	כמסומן בתשריט	(3)	(4)
שטח למתקן הנדסי (תחמ"ש)	קוים סגולים על רקע סגול	200	6000								600	180	4000	30%	עד 15 מטר	5	3	5
בניין ציבור	חום מותחם חום כהה	61	13800					10500				3150	6000	25%	ק+5	כמסומן בתשריט	(3)	(4)
מסוף תחבורתי	אזור מותחם חום	211	4600								460	230	3600	15%	(6)	11	(3)	(4)
				סה"כ שטח רצפות (מ"ר עיקרי) שלב I + II														
				עד ל- 10% משטח המגרש לתכליות המפורטות בסעיף 13.7														
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	101-109 (9)	-															
אזור נחל רבה	תכלת	201-202	21800															
שטח פרטי פתוח	ירוק כהה	41C (7)	18500															
				עד ל- 10% משטח המגרש לתכליות המפורטות בסעיף 13.8 לא כולל חניה. חניה עילית עד 50% מהשטח.														

הערות:

1. מרתפי חניה כמפורט בסעיף 20.4.
2. תכנית קרקע מירבית לשימושים עיקריים ולשטחי שרות כמפורט בסעיף 16.1.
3. לא פחות מ- 4 מ' או כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
4. לא פחות מ- 5 מ' או כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
5. לא כולל מרתפי חניה, כמפורט בסעיף 20.4.
6. כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
7. זכויות הבניה יחושבו משטח מגרשים 41A, 41B, 41C גם יחד.
8. כמצויין בנספח הבינוי והפיתוח בקניין 500: 1 כמתואר בסעיף 3.10.
9. תותר הקמת גשר דו קומתי בין שני המגרשים (34,35) מעל מגרש השצי"ב מס' 108.
10. שינוי בשימוש בשטחי החניה במרתפים יהווה סטייה ניכרת מתכנית.