

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0556035

צה"ל 11 רנ/מק/10/יז



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 חלה על מחצית החלקה 99 בגוש 4253 בכתובת צה"ל 11 .
התוכנית מבקשת להוסיף יח"ד, קומות ושטח עקרי, ושינוי קווי בניין.
כל המבוקש על מנת לבנות בניין חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

צה"ל 11 רנ/מק/10/יד

שם התכנית

418-0556035

מספר התכנית

0.692 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	194825
קואורדינאטה Y	667250

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	צה"ל	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		99

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 2000
13/05/1997	3433	4521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ 10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 35 30/04/2019	ולדימיר שולמן	18/02/2019	1		מנחה	ביוב וניקוז
לא		15: 54 08/07/2018	אלי בן נפתלי	08/07/2018	1		מנחה	בינוי
כן		14: 35 04/07/2018	אלי בן נפתלי	04/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 18 05/05/2019	יעקב מרגלית	10/03/2019	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		22: 46 12/04/2018	מרגלית שטרן	12/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יוסף שטרן			בני ברק	הר סיני	10	054-8433259	1533-5741858	5741858@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף שטרן			בני ברק	הר סיני	10	054-8433259	1533-5741858	5741858@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ציון מנצורה			ירושלים	יפו	216	050-6282180		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרגלית שטרן	ה/41861		בני ברק	הר סיני	10	03-5741858	1533-5741858	5741858@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(1)		03-9370696		
	מתכנן	אלי בן נפתלי	63216		ראש העין	שילה	20	03-9388116	1533-5741858	5741858@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקוה	רבאון שלמה	6	03-5340061		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסי	יועץ	ולדימיר שולמן			אלפי מנשה	פולג	33	054-6281077		

(1) כתובת : כפר קאסם ת.ד. 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קביעת תוספת יח"ד, שטח עיקרי ושרות (מגורים), קווי בניין וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש, עפ"י סעיף 62 א(א)8.

2. קביעת מספר קומות שמותר להקים בבניין עפ"י סעיף 62 א(א)4.

3. קביעת זכויות בנייה: הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א(א)16.

4. קביעת קו בניין אחורי וקביעת קו למרפסות שמש- בחזית ובצידו האחורי של המבנה, עפ"י סעיף 62 א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	46	6.65
מגורים ג' + חזית מסחרית	646	93.35
סה"כ	692	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	46.53	6.73
מגורים ג'	644.89	93.27
סה"כ	691.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים + חזית מסחרית. השימושים המסחריים שיותר בקומת הקרקע יהיו: משרדים ומסחר קמעונאי, שאינו גורם, לדעת הוועדה המקומית, מטרד אסטטי או למטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית ולסביבתו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה הקומה מסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ-5.4 מ' ולא יעלה על 75.4 מ'. 2. גובה סתיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון), לא יפחת מ-5.3 מ'. 3. לא תותר הפנית מזגנים ללא מסתורים לכיוון רח' צהל 4. לא תותר הפנית מסתורי כביסה לכיוון רח' צהל. 5. שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10 ובתיאום עם השילוט האחיד שנקבע לרח' צהל. 6. תכנון ועיצוב החזית המסחרית יאפשר קיום רצף חזית מסחרית לאורך רח' צהל, עפ"י מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/10, מרץ 2008. 7. ריצוף סתיו העמודים המסחרי יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברח' צהל ובתיאום עימו. 8. עיצוב הבניין וגימורו יהיו עפ"י מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/10, מרץ 2008. תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסדרו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש, ריח, איכות אויר וכיוצ"ב למגורים ולרחוב מהקומה המסחרית. 9. לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבנין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו. 10. תחוייב התקנת מעלית אחת לפחות. 11. בקומת הקרקע תוקם רצועת גינון ברוחב של 0.80 מ' 12. ברצועות הגינון ובערוגות ינטעו עצים מטילי צל במרווחים של 8-10 מ' לפחות. לפחות 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים.
ב	הנחיות מיוחדות השטח הנוסף עפ"י שבס כחלון ישמש ליח"ד שנוספו עפ"י תכנית זו. 50% מהשטח הנוסף עפ"י שבס כחלון ישמש לדירות קטנות בשטח עיקרי שאינו עולה על 75 מ"ר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי															
אחורי															
צידי- שמאלי															
צידי- ימני															
מעל הכניסה הקובעת															
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 7	30.5	13	(4) 45	(3) 646		(2) 239	(1) 1098	646	1	מגורים ג'	מגורים ג'
										(8) 51	(7) 110	646	1	מסחר	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 20% * 646 = 129 מ"ר

בנוסף 12.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה..

(2) 37% עפ"י רנ/10

מחסן דירתי 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור (בנוסף לזכויות הבניה)..

(3) עפ"י תכניות תקפות..

(4) לפי רנ/10.

(5) 7 קומות מעל קומת מרתף וקומת קרקע..

(6) כמסומן בתשריט..

(7) 17%

עפ"י תכניות תקפות.

(8) 8%

עפ"י תכניות תקפות.



6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 ניהול מי נגר

נגר עילי
 תובטח תכסית פנויה של 20% כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
 מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים להיתרי בניה:
1. הבקשה להיתר הבניה תערך בהתאם לכללים ולמתכונת שהוכתבו במסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/10, מרץ 2008.
 2. הגשת תכנית פיתוח, מתואמת עם היועץ הנופי לוועדה, שתכלול את פתרונות החניה, הגידור, הסדרי אחסון ופינוי אשפה, אספקת גז, שבילים, גינון וכד'.
 3. תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
 4. תיאום עם מח' שפ"ע.
 5. תיאום עם תאגיד המים והביוב.
 6. תיאום ואישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא נספח חניה פתרונות התנועה והחניה.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 הריסות ופינויים

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. 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: 10 שנים מיום אישור תכנית זו.



דף זכויות מאושרות

תכנית: 418-0556035 – צהל 11 רנ/מק/10/יד

מרנ/10

עורך: אלי בן נפתלי תאריך: _____ חתימה _____

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מצב מאושר:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח מגרש מינימלי	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	4	5	1	5+קומה מסחרית		45	10		150		646		239	969	646	1	אזור מגורים ג'
														51	110	646	1	מסחר

