

4204

4204

- 1 -

24.3.94

30.6.92 עדכון
8.7.92 עדכון
9.7.92 עדכון
19.7.92 עדכון
23.7.92 עדכון
28.7.92 עדכון
6.9.92 עדכון
16.9.92 עדכון
26.11.92 עדכון
8.12.92 עדכון
9.12.92 עדכון
14.12.92 עדכון
15.12.92 עדכון
19.1.93 עדכון
3.2.93 עדכון
13.4.93 עדכון
27.4.93 עדכון
23.6.93 עדכון
25.8.93 עדכון
31.8.93 עדכון
3.2.94 עדכון
9.2.94 עדכון

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
13-2-1994
נתקבל
תיק מס:

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990
הועדה לבניה ומגורים מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

תכנית שינוי מיתאר רנ/במ/2009/2

שינוי לתכנית מיתאר אפ/במ/2009/1

שינוי לתכנית מתאר אפ/2000

משרד הפנים רחוב המזרחי
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990
מינהל המחוזי - רמלה
הועדה לבניה ומגורים (מס.)
החליטה ביום 19/1/94 לאשר את התוכנית
מנהל המחוזי
מנהל המחוזי

אישורים:

24 קוד
אדריכל המחוז

הועדה המחוזית.

הועדה המקומית

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ו 1990

הועדה לבניה ומגורים מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

תכנית שינוי מיתאר רנ/במ/2009/2

שינוי לתכנית מיתאר אפ/במ/2009/1

שינוי לתכנית מיתאר אפ/2000

1. מחוז : המרכז.
2. נפה : פתח תקוה.
3. מרחב תכנון : מרחב תכנון מקומי ראש העין
מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
4. מועצה מקומית : ראש העין.
5. חלקי גושים : 5492, 5493, 5495, 5496, 5500, 5499
6. שטח התכנית : 685 דונם.
7. קנה מידה : 1:2,500
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. יוזם התכנית : עמותת נאות ראש העין
10. מגיש התכנית : עמותת נאות ראש העין.
11. עורך התכנית : ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ.
12. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר רנ/במ/2009/2
שינוי לתכנית מיתאר אפ/במ/2009/1
שינוי לתכנית מיתאר אפ/2000
13. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "התשריט").
14. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:2,500 מהווה חלק בלתי נפרד בכל הענינים הנוגעים לתכנון לתשריט כאחד.
- 14א. מסמכי התכנית : א. הוראות התכנית - להלן התקנון על 15 עמודים.
ב. תשריט בק"מ 1:2500
ג. התייחסות לסעיף 5.3 לחמ"א/31

אדריכל המחוז
ד"ר קורן

10.1.1994

15. מטרת התכנית: א. עידכון הוראות התכנית.
ב. הגדלת שטח התכנית.
ג. שינוי יעוד משטח חקלאי לשצ"פ.
ד. שינוי יעוד קרקע ממרכז משולב לשצ"פ, שרותים הנדסיים, שבילים, מסחר, כבישים וחניות.
ה. שינוי רוחב כבישים מס' 23, 29, 20, 21.
ו. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-927 ל-943.
ז. החלפת חלק מאזור מגורים א-1 ל-2א, ו-2א ל-1א.
ח. מספור חדש למגרשים.
ט. שינוי אזורים לבנייני צבור.
16. יחס לתכניות אחרות: במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, לרבות תכנית מתאר אפ/מב/1/2009 החלוח על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
17. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות".
18. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה מותנה ב:
א. הגשת תכניות לכל מגרש ומגרש המיועד לבניה לאשור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.
ב. חתימת חוזה פיתוח בין מועצת ראש העין למנהלת מגורי מודיעין המבצעת את בניית המגורים לפי תכנית זו.
19. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.
20. רישום המגרשים שבתכנית ורישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק, בעת רישום החלוקה החדשה. רישום החלוקה החדשה יבוצע על פי מתחמי התכנון המסומנים בתשריט.
21. פרוזדור למעבר קווי חשמל: לא תתאפשר בניה באזור הפרוזדור המיועד למעבר קווי חשמל, מתח עליון.

27 קורן
אדריכל המחוז

1994 123 10

22. מבני מגורים

- 22.1 שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ-200 מ"ר.
- 22.2 מספר יחידות הדיור במגרש:
אזור א, 2: יחידת דיור אחת.
- 22.3 מספר קומות בבנין:
אזור א, 2: עד 2 קומות בבנין.
- 22.4 גובה בנין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה:
אזור א, 2: 8 מ'.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - שיפוע הגג לא יעלה על 40%.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון.

מפלס ה-0.00+ של הבנין יהיה כמפורט בתכנית הפיתוח מתיחסת לבנין הרלוונטי.

22.5 שטח הבניה המותר -

א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים, לא יעלה על 185 מ"ר ליחידת מגורים.

ב. בחישוב שטח הבניה ייכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות: חדרי יציאה לגג, מרפסות מקורות.

ג. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 145 מ"ר.

ד. בשטח הבניה לא יכללו:

1. מרפסות שאינן מקורות, בכל גובה שהוא, ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.

2. השטח שמתחת כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.

3. השטח שמתחת לפרגולות.

4. השטח של מבואת הכניסה מחוץ לדלת הכניסה.

5. סככת חניה לרכב, כמפורט להלן.

6. עליות גג.

7. מקלטים/חדרי בטחון, מרחבים מוגנים

הן בנוי מתחת יציאת המנוחה, במבואת הכניסה.

המבואות והמקלטים יבנו בצורה שתאפשר את תחילת המנוחה של המגורים, ויבנו בצורה שתאפשר את תחילת המנוחה של המגורים, ויבנו בצורה שתאפשר את תחילת המנוחה של המגורים.

27 קורן
אדריכל המחוז

10.7.1994

1994-739-10-11

ד. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

1. סככה לחניה כמפורט להלן.
2. קירות ומעקות גנניים, מדרגות וכיו"ב.
3. מיכלי גז ודלק.
4. מקלטים/חדרי בטחון. לא ינתן היתר לפתיחת דלת בקומה שניה מעל גג חדרי הבטחון.

22.7 מבני עזר -

תותר בניית מבני עזר אלה בלבד:

א. סככת חניה לרכב באזור 1א - בחזית הקדמית של המגרש. בשטח של עד כ-20 מ"ר (נטו), על פי תכנית אחידה, שתצורף כנספח לתכנית הפיתוח.

יותר קו בנין קדמי - 0.0 מ'.
יותר קו בנין צדדי - 0.0 מ'.
גובה מכסימלי של שיא הסככה מפני שטח החניה - 2.60 מ'.
מסביב לסככה לא ייבנה קיר הקפי, אולם יתכן שילוב קיר תומך, בהתאם לתנאי השטח. קרוי הסככה יהיה קרוי קל לפי פרט אחיד, שיוגש כנספח לבקשה להיתר בניה, ע"י אדריכל הבנין באישור הועדה המקומית.

22.8 קומת עמודים מפולשת - לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

22.9 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים -

א. צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים.
בגג שטוח יהיה המעקה מבניה והמפלס העליון שלו לא יעלה על $+1.10$ מ' מעל פני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל לביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה. בגג המשופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.

ב. דודי שמש: יתאפשר שלוב הקולטים בגג משופע בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג או בגג השטוח. הקולטים והדוד ישולבו בעיצוב הכללי של הגג.

ג. אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית ליהחבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.

ד. גדרות ושערים - החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית פיתוח על נספחיה.

אדריכל המחוז
27 קורן

10 פבר 1994

ה. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.

ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים יבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.

ז. אצירת אשפה - לכל יח"ד יותקן מיכל אשפה אחד. המיכל יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה הציבורית).

23.1 מבני ציבור: אחוז הבניה המרבי: 60% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-45% בקומת קרקע. לא כולל מסד ומבני עזר.

23.2 מספר הקומות המרבי: 2 קומות. לא כולל מסד ומבני עזר.

23.3 קווי הבנין יהיו כדלקמן:
קו בנין לכל צד: 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין 0.0 מ' לכל צד.
קו בנין לשצ"פ ולשביל להולכי רגל 0.0 מ'. קו בנין לדרכים - לפי תשריט.

23.4 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.

24.1 מרכז מסחרי: שטח הבניה יהיה כדלקמן:
שטח בניה עיקרי: 900 מ"ר.
שטח שרות: 515 מ"ר.

24.2 הבניה תותר על פי תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

24.3 קווי הבנין לכל צד: 4.0 מ'. למבני עזר חפורים יותר קו בניה 0.0 מ' לכל צד. קו בנין לשצ"פ ולשביל להולכי רגל 0.0 מ'. קו בנין לדרכים לפי התשריט.

24.4 החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, בגבולות המגרש.

25.1 מרכז משולב: אחוז הבניה המרבי: 80% סה"כ. לא כולל מסד ומבני עזר.

25.2 מספר הקומות המרבי: 2 קומות. לא כולל מרתפים, מסד ומבני עזר.

25.3 הקרקע - תכנית הקרקע של כל המבנים, למעט מבני עזר, לא תהיה יותר מ-30% משטח המגרש.

25.4 קווי הבנין לכל צד: 4.0 מ'. מבני עזר חפורים מותר קו בנין של 0.0 מ' לכל צד.



. 26

מבני צבור

27

11/11/11

3) תכנית טפוס הבית בשלבו המלא הכוללת:
חישוב שטחים, תכנית הקומות, תכנית
גגות, חתכים וחזיתות.

ב. בשלב ב' במהלך הבניה תושלם הבקשה להיתר
הבניה ע"י הגשת בקשה להיתר בניה לכל
מגרש ומגרש בנפרד, הכוללת: תכנית סביבה
בקנ"מ 1:2500 תכנית פתוח בקנ"מ 1:250
אשר בה יסומן פתרון הניקוז, הביוב, גובה
המדרכה המתוכנן, העמדת הבית במגרש, גובה
ה-0.00+ המתוכנן שלו ופרישת הקירות
לכביש. וכן נספחים כגון: קרוי חניות,
קרוי חצר משק וכו'.

ג. הגשת בקשה להיתר לתוספת בניה תחייב משלוח
הודעה לפי תקנה 2'א'.

ד. טופס 4 ינתן רק לאחר שכל עבודות הפיתוח
והתשתית יעשו לשביעות רצון הרשות
המקומית.

ה. תנתן תעודת גמר לבית על סמך צורת הבקשה
להיתר בניה כמפורט בסעיפים א' ו-ב'
לעיל.

ו. באזור מגורים א' 2 תישמר זיקת הנאה
בשבילי הגישה לבנינים לשני המגרשים
הצמודים לשביל.

ז. מעקות גנניים ומעקות למדרגות חוץ, במידה
ויידרשו לפי תנאי השטח, לא יהיו חלק
מהיתר הבניה והחובה לבצעם תחול על כל
דייר במסגרת הפיתוח הגנני של המגרש.

ח. על פי חוק התכנון והבניה בכל מקום שיש בו
הפרש גובה בין 2 מפלסים סמוכים, בגבול שבין
מגרשים סמוכים או בגבול מגרש בפאתי הישוב
מחובתו של כל דייר להקים גדר שתעמוד בדרישות
החקן הישראלי ת"י 1142.

28.1 אישור בניה ועבודה בדרכים

28. דרכים וחניות

על קרקע המיועדת ע"פ תכנית זו, או על פי תכניות
בנוי ו/או תכניות פיתוח הנובעות מתכנית זו,
לדרך, או מתחתיה, לא יוקמו שום בנין ושום עבודה
הקשורה בו, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך או
תיקונה או הכנת תשתית לשרותים צבוריים כגון:
מגרשי חניה, תעלות, גשרים, מעברי מים, קווי
תקשורת, חשמל, גז, ניקוז, ביוב, מים וכיו"ב.

דב קורן
אדריכל המחוז

10 פבר' 1994

28.2 חניות באזור מגורים

החניה תהא בהתאם לתקני חניה כפי שנקבעו בחקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983. באזור א' - מקום חניה אחד יהיה בתחום המגרש, והיתרה תהיה בתחום הדרך הציבורית, הדרך המשולבת ו/או במגרשי חניה. באזור א' 2 - תתאפשרנה כל החניות בשטחים הציבוריים.

28.3 רחוב משולב

מיועד לשמוש משולב של רכב והולכי רגל, ויבוצע לפי תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250, באישור הועדה המקומית.

28.4 כבישים

במסגרת התכנון המפורט של הדרכים, יש לקטוע המשכיות של נתיב החניה לאורך הכביש ע"י בניית תוחמי מפרצים בקטעים, וע"י בניית "אוזניים" להצרת רוחב המיסעה בצמתים.

28.5 גדרות

כל גדר שתבנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשה בגובה מינימלי של 0.20 מ' ועד 3.50 מ' מפני המדרכה, בהתאם לתנאי הקרקע. הגדר תכלול מסתור אשפה, ארונות תקשורת וחשמל. במגרשים נמוכים מהכביש תבנה גדר בניה קשה בגובה מזערי של 0.20 מ' מעל פני המדרכה ומעליה גדר בבניה קלה לפי פרט שיוגש כנספח לתשריט. גדר מסוג כזה תבנה גם מעל קירות תומכים.

בצמתים יוגבל גובה הגדר לגובה 0.9 מ' על מנת למנוע הסתרת שדה הראיה.

28.6 גדר שתבנה לשצ"פ תהיה בגובה של 0.20 מ' ועד 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת, או מגובה החלקה-הגבוה מבין שניהם.

28.7 בין מגרשים באזורי המגורים תותר בניית גדר רשת או גדר קלה בגובה עד 2.00 מ' מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת, לפי פרט שיוגש כנספח לתשריט.

29. שרותים הנדסיים:

29.1 ניקוז

א. בעת הצורך יותר מעבר של קוי ניקוז דרך מגרשים למגורים.

ב. בעת הצורך, יותר ניקוז של הנגר העילי למגרש למשנהו.

29.2 ביוב

ב. בעת הצורך, יותר מעבר קוי ביוב גם דרך מגרשים למגורים. תותר בניית תחנות שאיבה בשטחים ציבוריים פתוחים.

ד"ר קורן
האדריכל המחוז

10 פבר 1994

29.3 חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו מתחת ללקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

ב. אין לבנות בנינים 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.

ג. כל קוי החשמל בשטחים הצבוריים, בכבישים, ברחובות המשולבים ובחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים להוציא קוי מתח גבוה שיהיו עיליים.

29.4 תיקשורת

א. כל צנרת התיקשורת תהיה תת-קרקעית.

ב. לא תותר בניה על קו או מתקן תיקשורת כלשהוא.

ג. בעת הצורך, יותר מעבר של קוי תיקשורת גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

29.5 מערכות טלוויזיה ומידע

א. תותר הקמת מרכז קליטה ושידור מרכזי, וככל שיוקם מרכז כזה, יחוברו אליו מבני היישוב בקוים תת-קרקעיים.

ב. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים.

ג. בעת הצורך, יותר מעבר של כבלי טלוויזיה וקוי מידע גם דרך מגרשים למגורים במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

29.6 מערכות סולריות

א. כל המערכות הסולריות במגרשים המשמשים למגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים לכוון דרום, אולם משולבים במשטחים משופעים בנויים (כגון גג תקרה מדרגות), או במישור גג הרעפים, או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה.

אין שום התנגדות עקרונית. הכוונה בתנאים אלה היא למתקני סולרית המיועדים להפקת חום למי שיש לו צורך בו, ולא למתקני סולרית המיועדים להפקת חשמל. מתקני סולרית המיועדים להפקת חשמל יישאו על גבי מבנים או על גבי קרקע, ולא יישאו על גבי משטחים משופעים או על גבי גגות. מתקני סולרית המיועדים להפקת חום למי שיש לו צורך בו, יישאו על גבי משטחים משופעים או על גבי גגות, וישאו על גבי קרקע, וישאו על גבי מבנים. מתקני סולרית המיועדים להפקת חשמל יישאו על גבי מבנים או על גבי קרקע, ולא יישאו על גבי משטחים משופעים או על גבי גגות. מתקני סולרית המיועדים להפקת חום למי שיש לו צורך בו, יישאו על גבי משטחים משופעים או על גבי גגות, וישאו על גבי קרקע, וישאו על גבי מבנים.

ד"ר יעקב אדריכל המחוז

10 פבר' 1994

30. רשימת התכליות

ב.ב. רשימת התכליות בהתאם לאזורים היא כמפורט להלן:

אזור מגורים 1א, 2א:

30.2 אזור למבני ציבור

ט. כל יעוד אחר לצורכי הציבור, באישור הועדה המקומית.

30.3 מרכז משולב

1994 779 1 0

- 44

30.4 מרכז מסחרי

יכול לשמש בין היתר ל:

- א. צרכניה בגודל של 600 מ"ר נטו לפחות.
ב. משרדים וחנויות 300 מ"ר נטו לפחות.
ג. כל שמוש אחר התואם את שמושי האיזור באשור
הועדה המקומית.

30.5 שטח ציבורי פתוח

- א. גנים, חורשות שדרות.
ב. מגרשי ספורט ושעשועים.
ג. שבילים, כבישים וחניות צבוריות.
ד. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת. לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.
ה. שטחים לנופש פעיל ונוי.
ו. רחבות מרוצפות, ככרות, אמפיתאטרונים, מרוצפים או מדושאים.
ז. מקלטים משותפים.
ח. אנטנה מרכזית.
ט. ברכת מים, מתקני שאיבה.
י. מועדון נוער.

30.6 מתקנים הנדסיים

שטח קרקע המיועד למתקני חשית ושרותים הנדסיים.

31. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כביצוע התכנית
יחשבו התנאים הבאים:

ה'תשנ"א

[illegible]

מהשלדים של המבנים למגורים וכן הציבוריים באופן יחסי לבניה

על פי דעות חסידות, ליהודים יש חובות כלכליות כלפי כלל האנושות.

32. איכלוס – זהו חשבוש האכלוס. מזחנה בהתחברות מערכת שפכים של ראש העין, לרבות השכונות החדשות, למערכת שפד"ן.

1912 年

אזרחי כל המדינה

1994 719 1 0

כל הכתוב בטבלה כפוף לפרוט הוראות התכנית

** תומר בנית סכנת חניה, חצר משק, קירוח וגדרות, פרגולות, מילכי גז וארובות סכניים, גגונים וכדומים
עד קו בנין קדמי ואחורי 0.0.

יחזק' קו בנין צדדי 0.0 לשצ"פ, שביל הולכי רגל, או במקרה של בניה על קיר משותף.

*** תוחר הקטת מרחק בגבולות השבונה, שלא יחרוג מגבולות השבונה מלבד שטחים להכנסת ציוד וצנרת.

1964 729 10