

Handwritten notes in the top left corner, including the number 2109 in parentheses.

נבדק וניתן להסגיר / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / מטעם מיום 31.12.03

אדרי' דורון דרוקמן

מתכנן ~~מרחב תכנון~~

2.5.05

תאריך



מחוז - מרכז

מרחב תכנון מקומי - ראש העין

תכנית מס' רנ/ 211

המהווה שינוי לתכנית מס' אפ/ 2000 ו- ממ/ 830 ו- רנ/מק/ 2000

ראש העין, (בין הרחובות יהושוע בן נון וצה"ל).

Official stamp of the Regional Council (משרד הפנים מחוז המרכז) containing details of the planning process, including the date 31.12.03 and the name of the architect.

Official stamp of the Regional Council (מחוז מרכז) containing details of the planning process, including the date 3.9.05 and the name of the architect.

**מחוז – מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי – ראש העין.**  
**תכנית מס' רנ/ 211.**  
**שינוי לתכנית מס' אפ/2000 ו-ממ/ 830 ו-רנ/מק/2000**

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' רנ/211. שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ו-אפ/2000 ו-רנ/מק/2000.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' – תקנון התכנית הכולל 5 עמודים. מסמך ב' – תשריט ייעודי קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:500. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 16.925 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו, תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. מקום התכנית: ראש העין, בין הרחובות יהושע בן נון וצה"ל.
7. גושים וחלקות: גוש: 4274 חלקות: 65 – 62, 69, 70, חלק מחלקה 89.
8. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, ראש העין.
9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התכנית: עדי גיא, אדריכל, מ.ר. 30690, מהנדס עיריית ראש העין.
11. מטרות התכנית: א. קביעת אזור מגורים א/1.  
ב. קביעת דרך חדשה וביטול דרך.  
ג. ביטול שבילים.  
ד. שינוי יעוד מדרך למגורים.  
ה. שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ'.  
ו. הגדלת שטחי שירות ב-45 מ"ר ליח"ד.
12. יחס לתכניות מאושרות: א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות אפ/2000, ממ/830 ו-רנ/מק/2000.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכניות המתאר אפ/2000, ממ/830 ו-רנ/מק/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.

האזור	תכנית בנויה כולל שטחי שרות ב- %	מס' קומות (1)	מס' יח' דיור	זכויות בניה		רוחב חזית מינימום	קווי בנין	
				מעל הקרקע	(5) תת קרקעי (שרות)		חזית	צדדי (3)
מגורים 1/א	40%	3	4 לדונם נטו שטח מגרש מינימלי להקמת יח"ד 240 מ"ר	עיקרי 60%	שרות 45 מ"ר ליח"ד 15+ לסככת חניה	18 מ' או ע"פ התשריט	4	3 או קיים

**הערות:**

1. בקומה שלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע , מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה, בנוסף ל 60% המותרים בלוח, קו הבנין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6.0 מ' יותר מקו הבניין בקומת הקרקע.
  2. תותר הקמת סככת חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. דלתות הכניסה לחניה בקו בנין קדמי 0.0 יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום פנים לא נפתחות החוצה. חומרי גמר לקירווי :רעפים , דמוי רעפים ,לוחות כיסוי פלסטי שקוף , לוחות פח צבעוני.
  3. מותר מרווח 0 צידי בהסכמת השכן, בתנאי שקו בנין צדדי אחד במגרש יהיה 4 מ' לפחות. בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מרווח צד שהיה מותר בתכנית קודמת.
  4. תותר בניה בקיר משותף בין שני מגרשים שנוצרו עקב חלוקת משנה בתנאי שישמר קו בנין צדדי של 4 מ' מכל צד.
  5. מרתפים הועדה רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה:
    - (1) גובה מרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יותר מ- 2.40 מ' ולא תותר כניסה חיצונית למרתף.
    - (2) המרתף לא ישמש למגורים.
- המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.

14. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

15. דרכים:
1. רדיוס בין דרכים מקומיות – 8.0 מ'.
  2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 19.0 מ' רוחב), 10.0 מ'.
  3. רדיוס בין דרכים מאספות – 12.0 מ'.
16. חניה: תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
17. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית, אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית, מים וגדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.
18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל, עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים, 2.0 מ'.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים, 1.5 מ'.
    - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו, 5.0 מ'.
    - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו, (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.
    - בקו מתח עד 400 ק"ו, (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'.
  - במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
  2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
    - מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
    - מ- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
  3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.

19. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

20. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

21. חתימות: