

4016842

3

נבדק וניתן לשימוש / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 30.10.06 (208)
תאריך 6.12
מתכנ המחוז

1

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.11.2006
נתקבל
תיק מס:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
תכנית מתאר מפורטת מס' 3/2009
בישיבה מס' 200000 מיום 19.1.05
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
יושב ראש מחנכ

3/2009/רנ

דף 1 מתוך 12

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' 3/2009/רנ

שינוי לתכנית מתאר מס' רנ/ במ 2/2009/

תכנית בסמכות וועדה מחוזית

תאריך: 24.11.2004
תאריך: 12.12.2004
תאריך: 27.12.2004
תאריך: 02.01.2005
תאריך: 05.01.2005
תאריך: 11.01.2005
תאריך: 22.02.2005
תאריך: 02.03.2005
תאריך: 17.11.2005
תאריך: 26.03.2006
תאריך: 18.04.2006
תאריך: 01.05.2006
תאריך: 21.05.2006
תאריך: 08.11.2006

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/2009/רנ
התכנית מאושרת מס'
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 30.10.06
יו"ר הועד

3/2009/רנ

דף 1 מתוך 12

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רנ/2009/3

שינוי לתכנית מתאר מס' רנ/ במ /2009/2

תכנית בסמכות וועדה מחוזית

תאריך: 24.11.2004

תאריך: 12.12.2004

תאריך: 27.12.2004

תאריך: 02.01.2005

תאריך: 05.01.2005

תאריך: 11.01.2005

תאריך: 22.02.2005

תאריך: 02.03.2005

תאריך: 17.11.2005

תאריך: 26.03.2006

תאריך: 18.04.2006

תאריך: 01.05.2006

תאריך: 21.05.2006

תאריך: 08.11.2006

תאריך: 04.12.2007

רנ' / 3/2009
דף 2 מתוך 12

מרחב תכנון מקומי ראש העין
תכנית שינוי מתאר מקומית מס' רנ' / 3/2009
שינוי לתכנית מתאר מס' רנ'/במ/2/2009
תכנית בסמכות וועדה מחוזית

1. המקום:

מחוז	-	המרכז
נפה	-	פתח-תקווה
עיר	-	ראש העין
מקום	-	שכונת נוה אפק
גושים וחלקות	-	גוש 5441
		חלקות: 1-244
		חלקות: 601 - 552
		גוש 5442
		חלקות: 328 - 245
		חלקות: 340 - 335
		חלקות: 422 - 361
		חלקות: 899 - 668
		גוש 5443
		חלקות: 334 - 329
		חלקות: 360 - 340
		חלקות: 551 - 423
		חלקות: 666 - 602
		חלקות: 943 - 900

רנ/ 3/2009
דף 3 מתוך 12

2. מסמכי התכנית:
 - א. הוראות התוכנית להלן התקנון ב- 12 דפים.
 - ב. תוכניות הבינוי המצורפות לתקנון זה וערוכים בק"מ 1:2500 , 1:1250 , 1:250 (להלן "הבנוי") מהווים נספחי בינוי מנחים.
 - ג. תוכנית סביבה ללא ק.מ.
 - ד. תוכניות נושים וחלקות ב.ק.מ. 1:1250 (3 גליונות).
 - ה. תשרים במצב קיים מתוך רנ/במ/2009 2/ (ב.ק.מ 1:2,500).
3. שטח התוכנית: 601.212 דונם
4. גבולות התוכנית:

מצפון נושים: 5485 , 5493 , 5492

מדרום גוש: 5500

ממזרח גוש: 5500

ממערב נושים: 5486 , 5495
5. היוזם: עיריית ראש העין.
6. בעלי הקרקע:

רח' שילה 21 , ראש העין

מנהל מקרקעי ישראל.

דרך מנחם בגין 125, ת"א

רנ/ 3/2009

דף 4 מתוך 12

יוסף אסא אדריכלים ומתכנני ערים

7. עורך התכנית:

רח' אוסישקין 46 תל אביב 62591

מלפון: 03-6021118 פקס: 03-6021189

8. מסרות התוכניות: המתייחסות לכל דגמי הבתים: דגם סמודיו, ריסקין וקומג' טורי.

- א. הגדלת שטח הבניה המותר (שטחים עיקריים ושטחי שרות) לצורך הרחבות בתים קיימים ללא שינוי ביעוד הקרקע במספר יחידות הדיור ובשטחי המגרשים.
- ב. תוספת שטחים לבניית מרתפים וחדרי עליית גג בבתים הקיימים.
- ג. שינוי קוי בנין מעל ומתחת לקרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה להקמת חניות מקורות, שטחי שרות ומחסנים במגרשים עד גבול המגרש.
- ה. קביעת הוראות בניה להקמת פרגולות עד לשטח של 30 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בניה לתוספת חדרי עליית גג בחלל הגגות. או על גבי גגות שטוחים.
- ז. קביעת הוראות בניה לתוספת גג רעפים לגגות שטוחים.
- ח. שנוי של הוראות הבינוי והעיצוב כדלקמן:
 1. במקום עד 2 קומות בבנין יותרו 3 קומות בחוספת מרתף. כשהקומה ה-3 תיועד כחדר עליית גג בלבד בחלל הגגות המשופעים או בגגות שטוחים.
 2. גובה המרבי המותר יהיה 9.6 מ'.
 3. במקום גגות משופעים עד 40% יותר שיפוע של עד 60%.
 4. חותר פתיחת דלת בהיתר בקומה שניה מעל גג חדר הבטחון/ ממ"ד.

רנ / 3/2009
דף 5 מתוך 12

מ. קביעת הוראות לדודי שמש, אנמנות טלביזיה, גדרות ושערים ואצירת אשפה.

9. הוראות התוכנית:

א. סה"כ שטח הבניה - שטחים עיקריים בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים לא יעלה על המפורט להלן:

א.1. הגדלת שטחי הבניה המותרים מ-145 מ"ר הקיימים במגורים א'2 ל-240 מ"ר שטח עיקרי הכולל חדר עליית גג בגנות רעפים וחדרים על הגג בגנות שמוחים בתוספת 40 מ"ר שטחי שרות.

א.2. הגדלת שטחי הבניה המותרים מ-185 מ"ר הקיימים במגורים א'1 ל-280 מ"ר שטח עיקרי הכולל חדרי עליית גג בגנות רעפים וחדרים על הגג בגנות שמוחים. בתוספת 40 מ"ר שטחי שרות.

ב. תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ויבנה בתחום קוי הבנין ותכסית קומת הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. גובה פני תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

ג. שטחי שרות – בתחום אזור המגורים:

ג.1. תותר הקמת מבני שרות בשטח כולל עד 40 מ"ר שיכללו פונקציות כמו: חדרי הסקה וחימום, חדרי מכונות, מחסן דירתי, חדר משק ומחסן גינה אשר יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או כיחידה נפרדת אשר לגביהם יהיו קוי הבנין כדלהלן:

קו בנין קדמי 3.5 מ' באזור מגורים א2 ו- א1

קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'

ג.2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קו בנין 0 עד 50% מהתחום שבין קו בנין קדמי לקו מגרש אחורי בהסכמת המגרש הגובל בלבד תוך שמירה על תכסית פנויה מינימלית.

רנ / 3/2009

דף 6 מתוך 12

- 3.ג קירוי מבני השרות יהיה בגג שטוח בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' או גג רעפים דו שיפועי כדוגמת גג הבית הקיים במקרה של גג רעפים גובה שיא הגג לא יעלה על 2.8 מ'.
- 4.ג ניקוז גגות מבני השרות ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
- ד. לא תותר כל כניסה נפרדת לשמחי השרות ו/או למרתף.
- ה. תותר הקמת גג רעפים לחדר בעליית גג גם בבתיים עם גגות שטוחים אך בחנאי שאלמנטים עיצוביים של הדגם הקיים לא יפגעו ובאישור מהנדס העיר.
- ו. סה"כ שטח בקומה אחת לא יעלה על 210 מ"ר במקום 185 מ"ר ליחידת מגורים.
- ז. תותר בנייה מעל מרחבים מוגנים.

רנ 3/2009/
דף 7 מתוך 12

מבלת זכויות והוראות הבניה - מצב קיים.

10.

קו בניין			מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	גודל דירה מירבי במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד האזור	
אחורי	צדדי	קדמי						
5.0	5.0 או 0.0 או 2.0	4.0	2	1	185	420	מגורים א-1	
5.0	4.0 או 0.0 או 2.0	5.0	2	1	145	200	מגורים א-2	
מבלת זכויות והוראות הבניה - מצב מוצע								
קוי בנין			מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	גודל דירה מירבי במ"ר		גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד האזור
אחורי	צדדי	קדמי			שטח שרות מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
4.0 או 0.0	3.4 או 0.0 או 2.0	4.0	3	1	80	שטח עיקרי במקום שטח שרות סה"כ	420	מגורים א1
						280 185 40 * 320		
4.0 או 0.0	3.4 או 0.0 או 2.0	3.5	3	1	80	שטח עיקרי במקום שטח שרות סה"כ	200	מגורים א2
						240 145 40 * 280		

* לפי סעיף 9 ג'.

3/2009/ דן
דף 8 מתוך 12

11. קוי בנין:

א. כמפורט בתשרימי הבינוי ובטבלת הוראות הבניה.

ב. אזור מגורים א-1 קדמי 4.0 מ'

אחורי 4.0 מ' או 0 לשטחי שרות.

צדדי 3.4 מ' או 0 לשטחי שרות.

ב 1 קו בנין צדי 2.0 מ' לשטחים עיקריים ושטחי שרות לכל המגרשים הגובלים בכביש.

ג אזור מגורים א2 (מוריים) קדמי 3.0 מ'

אחורי 4.0 מ' או 0.0 לשטחי שרות.

צדדי 2.0 מ' או 0.0 לשטחי שרות.

ג 1 קו בנין צדדי 2.0 מ' לשטחים עיקריים ושטחי שרות לכל המגרשים הגובלים בכביש.

ד קוי הבנין לא כוללים כרכובים עיצובים ואלמנטים להצללה.

ה תותר בנית סככה לעד 2 חניות כמפורט בסעיף מס' 13

בקו בנין קדמי 0.0 ובקו בנין צדדי 0.0 ובתנאי שהמגרש מאפשר

זאת. תותר בנית גדרות, מיכלי גז ודלק ומבנים למיכלי אשפה

כמפורט להלן בסעיף מס' 13.

3/2009 /נ
דף 9 מתוך 12

12. הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים - באזורים שבהם קיימים גגות רעפים בלבד או בגגות רעפים שיבנו כמפורט בסעיף 9 ה.

א. ניתן יהיה להשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים

בחנאים הקבועים להלן:

א.1. גובה בסיס משמחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ

מעל רצפת חלל גג הרעפים.

א.2. רום גג הרעפים לא יעלה 9.6 מ' מעל מפלס +0.00.

א.3. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות

פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.

א.4. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית

המגורים אליו הוא קשור, חלל גג הרעפים לא יהווה

יחידת דיור נוספת.

ב. שטח מירבי מותר לבניה:

ב.1. השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא

יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים

ובכל מקרה לא יעלה על 40 מ"ר משטח הגג שמעל 1.80 מ'

3/2009 /רנ
דף 10 מתוך 12

13. מבני עזר: תותר בניית מבני עזר אלה בלבד:

- א. סככת חניה לעד- 2 רכבים באזור א 1 בגבולות המגרש.
בשטח של עד כ- 50 מ"ר (ברוטו- כולל קירות ו/או קונסטרוקציה), על פי תכנית אשר תובא לאישור מהנדס העיר ושחצורף כנספח לתכנית הפיחות.
- ב. דודי שמע - תותר התקנת מערכת דודי שמע על גג רעפים כאשר הדוד ימוקם בחלל הגג או מעל הרעפים במקום שאינו פוגע בעיצוב הכללי של הבית.
הקולמים ישולבו בשיפוע הגג ע"ג הרעפים או התקן באישור מהנדס העיר.
- ג. אנמנות מלויזיה - תותרקן אנמנות מלויזיה מרכזית והחיבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. תותר הקמת אנמנות נפרדות למבנים בתנאי שההתקן לא יפגע בעיצוב הבית.
- ד. 1. גדרות ושערים - החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר אשר יוגשו במסגרת בקשה להיתר.
2. תותר הקמת גדרות עד לגובה של 2.5 מ' בין המגרשים.
אך לא בחזית.
3. חומרי הגמר לגדרות יוגשו לאישור מהנדס העיר לפני הביצוע.
- ה. מיקום מיכלי גז ודלק יהיו ע"פ התוכנית שבתוקף.
- ו. אצירת אשפה - תותר הצבת אלמנט מתועש מכסון המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב, לאכסון מיכל אשפה בגודל של עד 360 ליטר ליחידת דיור בצורה שתשתלב עם גדרות הבית לכל הבתים ברחוב ובאישור מהנדס העיר.

רנ / 3/2009

דף 11 מתוך 12

14. יחס לתכניות אחרות: א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רנ/במ/2/2009 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
- ב. על חחום התכנית חלות מגבלות הבנייה לגובה לפי תמ"א 2/4
15. תנאים למתן היתר בניה: א. התחייבות להריסת אותו החלק מהבנין החורג מקוי הבנין המוגדרים בתכנית זו.
- ב. אישור מהנדס העיר על תכנית הבינוי בצירוף תכנית פיתוח ופריסת קירות סביב המגרש לכל יחידת דיור.
- ג. תנאי להיתר בניה למבנה בהתאם לתוכנית זו יהיה נקיטת הליכים משפטיים כנגד עבירות הבניה ככל שקיימות במבנה.
16. ביצוע התכנית: מייד עם אישור תוכנית זו.
17. הימל השבחה - יומל כחוק בעת הוצאת היתר בניה.

רנ / 3/2009
דף 12 מתוך 12

חתימות וחתימות

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

יוסף אסא אדריכלים
ומתכנני ערים-ג' שיון 22990
אוסיעקין 46 ת"א 62591
פ.ל. 03-6021118-03 מקס. 03-6021189