

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

	משרד הפנים מחוז מרכז
הוראות התוכנית	9. 10. 2013
תוכנית מס' רנ/2010/א/1	נזקבל תיק מס'
שם תוכנית: שינוי הוראות בינוי ותוספת יח"ד	

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראש העין

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 20.11.13 (2108) - רנ/2010/א/1 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>26.12.13 תאריך</p> <p>י"ד הועדון הארצי לתכנון</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עיקרי התכנית- שינוי הוראות בינוי, הגדלת מס' יחיד מ-13 יחיד ל- 15 יחיד, הגבהת גובה הבנין, שינוי קווי בנין מ-4 מ' ל-3.6 מ' לשצ"פ ומ-5 מ' ל- 4.5 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות בינוי ותוספת יחיד
			מספר התוכנית	רנ/2010/א/1
	1.2	שטח התוכנית		4,030 מ"ר
	1.3	מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • למתן תוקף
			מספר מהדורה בשלב	מהדורה 5
			תאריך עדכון המהדורה	14.7.13
	1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת
			סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> • כן
			האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא
			מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית • ל"ר • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין
 קואורדינטה X 196/450
 קואורדינטה Y 666/025 – 665/900
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת טל ראש העין
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראש העין
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראש העין
 שכונה גבעת טל
 רחוב
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5497	מוסדר	• חלק מהגוש		44
5498	מוסדר	חלק מהגוש		51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/במ/2010	• שינוי	שינוי לתכנית	3919	19.11.91

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		16		16.7.13	יובל רגב- אדריכל רבונה ערים		
תשריט	• מחייב	1: 250 1: 2500		1	25.6.12	יובל רגב- אדריכל רבונה ערים		
תכנית בנוי	מנחה	1: 250		1	20.6.13	יובל רגב- אדריכל רבונה ערים		
נספח תנועה	*מנחה	1: 250		1		גרגורי קוגן		

* נספח התנועה מחייב לנושא זיקת הנאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ח.פ. 514577865				המלאכה 8/10 פארק אפק, ראש העין	03-9017710		03-9015177	OFFICE@RAM-ADERET.CO.IL	

1.8.2

בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		גבעות טל ר.א. בע"מ	ח.פ. 514577865			המלאכה 8/10 פארק אפק, ראש העין	03-9017710		03-9015177	OFFICE@RAM-ADERET.CO.IL

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה
51370187	25419			גלגלי הפלדה 16 הרצליה	09-9515022	0522-421265	09-9514597	yregev@bezeqint.net		יובל רגב
	1318	כפר קרע				052-8953546				אבו עטא נדיר
				שקנאי 16 ב,נס ציונה 74114	08-6738278	054-4660171	08-6735397	kogang@netvision.net.il		גרגורי קוגן

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים צמודת קרקע וחצי צמודת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי בקו בנין מ- 5 מ' ל- 4.50 מ', ומ- 4 מ' ל- 3.60 מ'
 ב. תוספת יחיד מ- 13 יחיד ל- 15 יחיד
 ג. שינוי בגובה הבנין 8.50 מ' ל- 10 מ'
 ד. תוספת קומת מרתף - תוספת של 50 מ"ר זכויות בנייה עיקריות
 ה. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב
 ו. תוספת זכויות בנייה לשטחי שרות
 ז. קביעת גודל מגרש למבנה
 ח. שינוי ייעוד טכני ממגורים ב' למגורים א' לפי מב"את

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 4.030

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15		+2	13	יח"ד	מגורים ב'
	2,830		+750	2,080	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	2102, 2101	

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוז	יעוד	מ"ר	אחוז
מגורים	2,080	51.61%	מגורים	2,830	70.22%

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה ייחשב כשטח עיקרי.
ב.	גובה המבנה לא יעבור 10 מ' מגובה הכניסה הקובעת.
ג.	יותר גגות שטוחים בלבד. לא יותר השימוש ביריעות איטום גלויות לרבות יריעות מוטבעות אגרגט. גמר הגגות לאישור מהנדס העיר.
ד.	חמרי הגמר יהיו טיח אקרילי, לוחות עץ מתועש ופלדה.
ה.	המערכות הטכניות יוסתרו במבנה באמצעים ארכיטקטוניים לאישור מהנדס העיר
ו.	יש להשאיר 20% משטח המגרש ללא כל בניה או כסוי קשיח, להחדרת מי נגר.
ז.	תותר הקמת מבני מגורים חד משפחתיים בתא שטח 11
ח.	תותר הקמת מבני מגורים דו משפחתיים בתאי שטח 8-10
ט.	תותר הקמת מבני מגורים ל-4 יח"ד בתאי שטח 6-7
י.	מפלס הכניסה הקובע במצויין בנספח הבינוי הינו מפלס כניסה מחייב. שינוי מהמפלסים בסטיה של עד 30 ס"מ תחשב כסטיה. כל סטיה מעבר תחשב כסטיה ניכרת.
יא.	תותר הקמת קירות תמך בגובה רציף של עד 4 מטר בגבולות המערביים של המגרשים הפונים לכיוון רחוב תורי זהב. שינוי בגובה הקירות יהווה סטיה ניכרת להוראות התוכנית.
יב.	באם ידרשו קירות תמך גבוהים יותר ידורגו הקירות במרווחים אופקיים בני 60 ס"מ לפחות אשר יגוננו
יג.	תותר הקמת סככות חניה לפי נספח הבינוי לפי פרט אחיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא תותר הקמת מוסכי חניה.
יד.	גובה גדרות בין המגרשים לא יעבור 1.50 מ' מהמגרש הגבוה ועד 2.00 מ' מהמגרש הנמוך.
טו.	תותר הקמת גדרות לכיוון שטחי ציבור.
טז.	זיקת ההנאה בתחום המגרשים תהיה באחריות ובאחזקת הדיירים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש /	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי לשצפ *		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		צידי- צפוני	צידי- דרומי
			עיקרי	שרות **	עיקרי.....	שרות									
מגורים א'	11	433	148 מ"ר	62 מ"ר	50 מ"ר	10.0	2	1	4.5 מ'	4.5 מ'	3 מ'	3.6 מ'			
	10	525	290 מ"ר	124 מ"ר	100 מ"ר	10.0	2	1	4.5 מ'	4.5 מ'	3 מ'	3.6 מ'			
	9	541	290 מ"ר	124 מ"ר	100 מ"ר	10.0	2	1	4.5 מ'	4.5 מ'	3 מ'	3.6 מ'			
	8	581	290 מ"ר	124 מ"ר	100 מ"ר	10.0	2	1	4.5 מ'	4.5 מ'	3 מ'	3.6 מ'			
	7	899	531 מ"ר	293 מ"ר (3)	200 מ"ר	10.0	2	1	4.5 מ'	4.5 מ'	3 מ'	3.6 מ'			
	6	1,051	531 מ"ר	293 מ"ר (3)	200 מ"ר	10.0	2	1	4.5 מ'	4.5 מ'	3 מ'	3.6 מ'			
	סייח	4,030	2,080	1020	750			15							

- (1) קו בנין לשצ"פ יהיה 3.6 מ"ר.
- (2) שטחי שירות לכלל טיפוסי הבניה- 12 מ"ר למ"מד, 35 מ"ר ל-2 מקומות חנייה מקורה, 10 מ"ר למחסן כחלק מהמבנה, 5 מ"ר מערכות טכניות - לכל יח"ד
- (3) שטחי שירות נוספים לטיפוסי הבניה של הרביעיות-15 מ"ר למבואה, שטח חדרי מכונות \ חדר מז"א ומאגרי מים – כ-30 מ"ר למבנה- כ-45 מ"ר למבנים משותפים.
- (4) קו בנין צידי למבני אשפה או מערכות חניה יהייה 0-3 מ'.
- (5) עד 50 מ"ר מרתף עיקרי ליח"ד. לא יותר להקים מרתף בשטח גדול יותר גם לא בהקלה.
- (6) מימוש תכנית מקסימלית מותנה בהשארת 20% שטח פנוי מכל בניה ורצוף.
- (7) מימוש קו בנין אחורי מקסימלי מותנה בהשארת שטח פנוי לגינון כנייל.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה****1.א שפכים וניקוז**

שפכים סניטריים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה, ע"פי אישור מח' מים וביוב בעיריית ראש העין

2.א פסולת

פסולת ביתית תיאסף במיכל אצירה לרבות הפרדה לפסולת רטובה ופסולת יבשה. פתרון פינוי אשפה יתואם עם מחלקת שפ"ע בעיריית ראש העין. התכנון באישור מחלקת התברואה בעיריית ראש העין

3.א ניקוז משמר נגר

יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחות למי התהום.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים מגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטיחים אטימים וכד'.

פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבוניים.

בכל מקרה, ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור.

תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכות הביוב.

6.2 תכנית גימור ופיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

1. פרוט מלא של חמרי גימור הבנין לרבות גימור הגג, ופירוט הגדרות החיקפיות.

2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.

3. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.

4. פיתוח מדרכה, שבילי הגישה והחניה.

5. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה במגרש.

6. פתרונות לחניה לרבות קירוי, אורור, תאורה ושילוט החניה

7. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת מים ושעוני מים מתקנים לצנרת ביוב, ניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונת מסוגים שונים במקומות פתוחים.

8. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

9. גימור הקשור לשלבויות הבניה.

10. גמר הבנין יהיה בתאום עם מהנדס העיר.

11. השבילים, המיסעה והחניה יהיו מאבן משתלבת. לא יותר שמוש באספלט.

הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

מי הגגות של המבנה יופנו ע"י מרזבים סגורים לשטח ירוק בתחום המגרש לצורך החדרה.

6.3 תשתית עירונית

- א. תשתית עירונית
הגדרה- מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת לבצע או מוסמכת לבצע על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות.
- ב. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
1. ביוב- חיבור למערכת ביוב פנימית באישור עיריית ראש העין ומשרד הבריאות.
 2. ניקוז- הבטחת בצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י אגף ההנדסה, עיריית ראש העין והמשרד לאיכות הסביבה.
 3. מים- אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של חברת "מקורות", באישורה ובתאום עם אגף ההנדסה של עיריית ראש העין.
 4. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכבוי-אש לפי דרישת שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 5. כל בקשה להיתר בניה תכלול, במידת הצורך, תכנית למרחב מוגן בהתאם ובאישור הג"א.

6.4 מזגנים

- א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי-גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולות המזגנים, של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, ע"פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. מיקום המזגנים יצוין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.
- ג. במבנה יותקנו סידורים למיקום המעבים של המזגנים.

6.5 בניה על גגות

- א. על גג הבנין תותר הקמת מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות לחימום, קירור ומזוג אויר ואנטנות לטלוויזיה.
- ב. תנאי לאישור הצבת מתקנים כנ"ל. אישור תוכניות בנייה הכוללת פתרונות עיצוב להסתרת המתקנים לאישור למהנדס העיר.

6.6 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, כמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש יוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 2. חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 3. חציבה ומילוי
- ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
 4. עבודות שאינן טעונות היתר
 נוהל כאמור בסעיף 1. יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.

6.9 תנאים למתן היתר

- א. תנאי למתן היתר בניה אישור נספח תנועה כללי ע"י יועץ התנועה בוועדה המקומית.
 ב. תנאי למתן היתר בניה – אישור ת"צ ע"י הועדה המקומית
 ג. תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי מפורטת ע"י מהנדס העיר.
 ד. תנאי למתן היתר בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י סעיף 6.1 א 3.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר לעבודות פיתוח	אישור תוכנית פיתוח מפורטת לרבות מפלסים, אישור יועץ תנועה לועדה וחומרי גמר
2	מתן היתר להקמת המבנים	גמר הקמת הקירות התמך בגבול המערבי של המגרשים
3	אישור איכלוס	השלמת מטלות הפיתוח המשותפות, לרבות זכות המעבר לרכב, הקירות והמערכות התאורה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן לבצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	ח.פ. 512947185	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	מגיש התוכנית
	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	ח.פ. 512947185	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	גבעות טל ר.א. בע"מ 514577865	גבעות טל ר.א. בע"מ 514577865	ח.פ. 514577865	גבעות טל ר.א. בע"מ	בעלי עניין בקרקע
14.7.13	יובל רגב אדריכל ומונה ערים	יובל רגב אדריכל ומונה ערים	51370187	יובל רגב - אדריכל ובונה ערים	עורך התכנית