

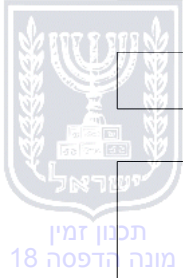
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0630723

רנ/ מק/ 322 - שינוי לתכנית רנ/ 150 - איחוד וחלוקה במגרש 102

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

התכנית מצריחה שטח ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ושטח ביעוד קרקע שטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטח הקרקע בכל יעוד ויעוד, לצורך הקמת מבני סמך למגרשי ספורט בשטח הציבורי הפתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 רנ/מק/322 - שינוי לתכנית רנ/150 - איחוד וחלוקה
 במגרש 102

מספר התכנית 418-0630723

1.2 שטח התכנית 32.460 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	194700
קואורדינאטה Y	668350

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4252	מוסדר	חלק		124, 146, 153
8877	מוסדר	חלק		19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רנ/150	102, 61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/2002	1983	5065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ 150



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 05 25/08/2018	עינב קוה-יאיר	25/08/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		14: 56 16/01/2019	עינב קוה-יאיר	14/01/2019	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 17 27/02/2019	עינב קוה-יאיר	27/02/2019	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	ריפעת מחלבט	756	ר. מוזלבט מהנדסים בע"מ	מגיאר	(1)		04-6785671	04-6784347	rm-eng@zahav.net.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בין שטח למבנים ומוסדות ציבור לבין שטח ציבורי פתוח, במגרשים 61 ו-102 שיעודם נקבע בתכנית רנ/ 150, ללא שינוי בסך שטח הקרקע לכל יעוד ויעוד, בהתאם לסעיף 62א(א1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי תכסית מותרת בתא שטח 300, בהתאם לסעיף 62א(א9) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
שטח ציבורי פתוח	102, 101
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	200
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,560	4.81
מבנים ומוסדות ציבור	13,800	42.51
שטח ציבורי פתוח	17,100	52.68
סה"כ	32,460	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,561.01	4.85
מבנים ומוסדות ציבור	13,547.74	42.08
שטח ציבורי פתוח	17,083.88	53.07
סה"כ	32,192.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות להשכלה גבוהה, תרבות, דת, בריאות, מועדוני נוער וקשישים, משרדים לרשות המקומית ושירותי חירום
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונופש פעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, מתקנים למופעים בשטח פתוח
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תותר הקמת טריבונוט לצרכי משחק ונופש.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים לכלי, רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, תשתיות, ריהוט רחוב ומתקנים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
				עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	300	1720	1100	450	35	3	0	0	5		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1010		200	25	3	0	5	5		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	11070	9400	2700	25	6	5	5	5		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	101 - 102	17100									

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

הערה ברמת הטבלה:

במגרשים 101-102 יהיו זכויות הבניה עד 10% בסך הכל, לתכליות המותרות בתכנית התקפה רנ/150.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:

א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.

ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

6.2**חניה**

א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהן.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

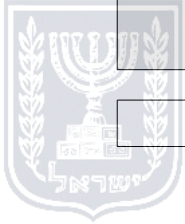
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת

6.3	חשמל
	<p>החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.5	פיתוח סביבתי
	סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה
	<p>א. בתחום התכנית קיימים רדיוסי מגן לקידוחי מי שתיה.</p> <p>ב. אסורה כל בניה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה).</p> <p>ג. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה לא יותרו שימושים העלולים לזהם קידוחי מי שתיה.</p> <p>ד. תכנון מערכות ביוב יהיה תואם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>
6.6	תשתיות
	<p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר רנ/150

פרטי החלקות הקיימות										
חתימות	החלקים בפעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה המחדשת	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רישום	שם בעלים רישום	חלקה/מגרש	גוש	מס' סדיר	סך כולל
	1	13,800	13,800	500226402	-	עיריית ראש העין	61	-	1	
	1	17,100	17,100	500226402	-	עיריית ראש העין	102	-	2	
			30,900							



אריק גלברג
מנהל מחלקת התכנון והמקומות
לתכנון ולקניין ראש העין

14/1/19

לתוכנית מספר 418-0630723

פרטי המגורשים המוקצים

חתימות	סר"ב ליעוד	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח החלקה הפלול בחלוקה המדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הוחר רשום	שם בעלים רשום	חלקה/מגורש	גוש	מס' סדורי
	17,100	שטח ציבורי פתוח	1	2,685	500226402	-	עיריית ראש העין	101	-	1
			1	14,415	500226402	-	עיריית ראש העין	102	-	2
			1	1,720	500226402	-	עיריית ראש העין	300	-	3
	13,800	מבנים ומסודות ציבור	1	1,010	500226402	-	עיריית ראש העין	301	-	4
			1	11,070	500226402	-	עיריית ראש העין	302	-	5
				30,900						סך כולל

ע"ש קוד-יאיר
 כ"ת פ"ס: 1457401
 03-9030793
 05-9030793
 eina

9.7.2018

28813

ע"ש קוד-יאיר

תאריך

מספר רישיון

חתימת עורך התכנית

שם עורך התכנית

14/11/19

אריק גלברג
 מנהל תכנון
 ומתכנן התוכנית המקומית
 לתכנון ובנייה ראש העין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי רנ/150

יעוד	סימון בתשריט	מספרי מגרשים	שטח מגרש מי"ר	שטחי בניה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שרות														
				שטח שרות		שימושים עיקריים מעל הקרקע												
				מתחת לקרקע (1) (10) מי"ר	מעל לקרקע מי"ר	ביצוע שלב II סה"כ 127500 מי"ר		ביצוע שלב I סה"כ 92500 מי"ר										
						מסחר	משרדים	בנין ציבורי	בילוי ונופש	תערוכה ותצוגה	מסחר	משרדים						
מסחר ומשרדים	אמור מותחם כתום	17 18 19 20 31 32 33 34 35 36 37	8900 6700 6700 9000 15000 18100 15000 10300 10300 10000 10000	ק+10	15785	2400	3200	4800										
				ק+10	15015	2400	3200	4800										
				ק+10	14930	2340	3200	4600										
				ק+10	15000	2460	3400	4800										
				ק+10	24500	4200			5000	9000								
				ק+10	27195	5100			5000	12000								
				ק+10	24500	4200			5000	9000								
				ק+22	28560	7125	6850	16900										
				ק+22	28560	7125	6850	16900										
				ק+10	19495	3600	3900	8100										
ק+10	19495	3600	3900	8100														
מסחר בילוי ומשרדים	אמור מותחם ירוק כהה	7 41A 41B	20300 20100	ק+7	53620	14700	13000	11000		10000		15000						
				ק+7	30075	3600					12000							
שטח למתקן הנדסי (תחמי"ש)	קוים סגולים על רקע סגול	200	6000	ק+15	4000	180	600											
				ק+5	6000	3150				10500								
בניין ציבורי	חום מותחם חום כהה	61	13800	ק+5	6000	3150												
מסוף תחבורתי	אמור מותחם חום	211	4600	ק+11	3600	230	460											
				סה"כ שטח רצפות (מי"ר עיקר) שלב I + II														
שטח ציבורי מתוח	ירוק בהיר	101-109 (9)	-	עד ל- 10% משטח המגרש לתכליות המפורטות בסעיף 13.7														
אזור נחל רבה	תכלת	201-202	21800	כהוראת סעיף 13.10														
שטח פרטי מתוח	ירוק כהה	7) 41C	18500	עד ל- 10% משטח המגרש לתכליות המפורטות בסעיף 13.8 לא כולל חניה. חניה עילית עד 50% מהשטח.														

הערות:

1. מרתפי חניה כמפורט בסעיף 20.4.
2. תכנית קרקע מירבית לשימושים עיקריים ולשטחי שרות כמפורט בסעיף 16.1.
3. לא פחות מ- 4 מי' או כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
4. לא פחות מ- 5 מי' או כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
5. לא כולל מרתפי חניה, כמפורט בסעיף 20.4.
6. כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
7. זכויות הבניה יחושבו משטח מגרשים 41A, 41B, 41C גם יחד.
8. כמצויין בנספח הבינוי והפיתוח בקניימ 1:500 כמתואר בסעיף 3.10.
9. תותר הקמת גשר דו קומתי בין שני המגרשים (34,35) מעל מגרש השצי"פ מס' 108.
10. שינוי בשימוש בשטחי החניה במרתפים יהווה סטייה ניכרת מתכנית.