

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0843078

מבני ציבור ראש העין מתחם C מגרש 116

מרכז

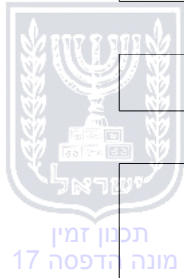
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

על מנת לעמוד בצמיחה העירונית ובדרישה למבני חינוך וציבור בראש העין ובשכונה החדשה בפרט, התכנית, במטרה לתת מענה לצרכי העיר, מהווה מסגרת תכנונית להקמת קרית חינוך עירונית. התכנית כוללת מוסדות חינוך, ציבור ושירותים נלווים כולל הנחיות בעניין פיתוח, דרכים וחנייה.

קריית החינוך מתוכננת על מגרש בעל טופוגרפיה עם הפרשי גובה משמעותיים מקצה אחד לשני עד כדי הפרש גובה של קומה שלמה. תב"ע זו באה להסדיר גמישות תכנונית שתאפשר תכנון אופטימאלי של המבנים במגרש. לצורך שיפור התכנון במגרש מוצע בתכנית: יבוצע איחוד וחלוקה של השטחים בתכנית ע"י שינוי מיקום בייעודים למתקנים הנדסיים ואיחודם לתא שטח אחד.

קביעת קווי בנין, קדמיים - 6 מ' לכיוון שד' בן גוריון ו-0 לכיוון רח' הרצוג במקום 6 מ' במצב המאושר. תוספת קומה מעל למפלס הכניסה שינוי מ-3 קומות ל-4 קומות וקביעת גובה לבניינים. שינויים בהוראות העיצוב והבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבני ציבור ראש העין מתחם C מגרש 116
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	418-0843078
-------------	-------------

שטח התכנית	41.281 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 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

198379

קואורדינאטה Y

665227

1.5.2 תיאור מקום

שב"צ בראש העין בשכונה C הגובל בשדרות בן גוריון, רחוב שבזי ורחוב חיים הרצוג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם C

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5504	מוסדר	חלק		13
5505	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מח/ 167	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 167. הוראות תכנית מח/ 167 תחולנה על תכנית זו.	5986	5273	11/08/2009
רנ/ 50 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית רנ/ 50 / ב	5960	4186	03/06/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם ליואי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהם ליואי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	רקע		1	07/02/2021	אברהם ליואי	10: 39 25/03/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/02/2021	אברהם ליואי	11: 17 22/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		14/09/2020	אברהם ליואי	19: 39 24/10/2020		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	03-6940037		

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	03-6940037		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם ליואי		ליואי דבוריינסקי אדריכלים	רעננה	המלאכה	14	09-7744472		yaniv@ld-architects.com
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogetel.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין
התכנית	תכנית מתאר מקומית 418-0843078
חצר אנגלית	חצר במפלס המרתף, המשכית לקומת המרתף. החצר פתוחה לשמיים וגובהה כגובה רצפת קומת המרתף.
מרתף	קומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת ותחומה בשלושה כיוונים לפחות באדמה
קו בניין חצר אנגלית	קו בניין המתייחס לרוחב החצר האנגלית מתחת לגובה הכניסה הקובע מעבר לקו בניין עילי.
תכנית בינוי	תכנית המבוססת על תכנית זו, ערוכה בקני"מ 1:500 וכוללת הנחיות לגבי מבנים: גובהם, נפחם, קווי בניין, מרכיבי עיצוב אופייניים (פרטים, חזיתות וכד'), אופי וסוג הבנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר וכד'.

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**

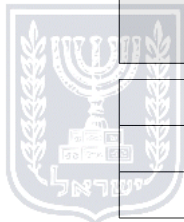
יצירת מסגרת תכנונית משופרת להקמת מבני חינוך וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. קביעת קווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות, שמותר להקים בבניין, מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תוכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
5. כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151 לחוק, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	41,121	99.61
שטח למתקנים הנדסיים	160	0.39
סה"כ	41,281	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	41,120.33	99.61
מתקנים הנדסיים	159.81	0.39
סה"כ	41,280.14	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א	א 1. בתי ספר על יסודיים. 2. מועדון נוער מתנ"ס. 3. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות. 4. דרכי גישה וחניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בתי הספר יתוכננו כבתי ספר קהילתיים, שניתן לקיים בהם פעילות אחר צהרים. דרך מרחב הכניסה הראשי תתאפשר כניסה למבנים ולאגפים השונים בשעות אחה"צ ובערב לצורך שימושים קהילתיים באגפיו ובחצרותיו. המרכזים הקהילתיים ישולבו באופן שיאפשר שימוש משולב במתקנים. יותר שילוב חומרי גמר שונים מסוג: טיח, בטון חשוף, זכוכית וחיפויים קשיחים כגון אבן, אלומיניום, חיפויים מתועשים וכו'. יותר שילוב בין החומרים בכל מינון עפ"י תכנון אדריכלי בתיאום ואישור מהנדס הוועדה.
ב	מרתפים תותר חצר אנגלית עד קו מגרש. יותר גובה חצר אנגלית כהמשכי למפלס הקומה אותה הוא משרת. תותר במרווחים הקמת מדרגות לא מקורות מהחצר האנגלית למפלס הפיתוח הצמוד.
ג	גגות תותר הקמת חדרי יציאה לגג אשר לא יחשבו כקומה מן המניין.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	שנאים ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת מבנים תת קרקעיים לשנאים. קווי בניין עפ"י תשריט. קווי בניין למבנים בקטע הגובל במגרש למתקן הנדסי יהיה 3 מ' לפחות מגבול מגרש למתקן הנדסי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	1	41281	42420	12726 (1)	12726 (1)	16968	85	20 (2)	4 (3)	1 (4)	(5)	(5)	(5)	תכנון מונה
מתקנים הנדסיים	2	160				160			0 (6)	1	(7)	(7)	(7)	(7)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה עפ"י המאושר בתכנית רנ/50/ב.

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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושים עיקריים על חשבון זכויות הבניה העיקריות מעל לכניסה הקובעת.

(2) ללא הגבלת גובה הקומה. לא כולל גובה מעקות וחדרי עליה לגג.

(3) ללא הגבלת גובה הקומה.

(4) ללא הגבלת גובה הקומה התת קרקעית.

(5) עפ"י תשריט. יותר קו בניין אפס עם שטח בייעוד למתקנים הנדסיים.

(6) יותר מבנה גישה לירידה למתקן תת קרקעי.

(7) עפ"י תשריט. יותר חדר שנאים תת קרקעי בקו בניין אפס בגבול עם שטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- 6.1.1 גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס פני הפיתוח הסמוך..
- 6.1.2 כל הצנרות במבנים יהיו פנימיות או ישולבו בעיצוב המבנה.
- 6.1.3 תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים ו/או משולבים בפיתוח הנוף.

6.2**סביבה ונוף**

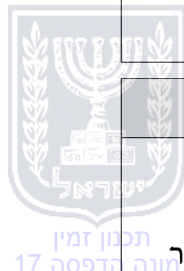
- 6.2.1 תכנון סביבתי ונופי יאושר ע"י הועדה המקומית לרבות גוון הגדרות, המערות והשערים.
- 6.2.2 פיתוח המעברים הציבוריים השכונתיים, מידותיו וחמרי הגמר יקבעו בהתאם לתכנית פיתוח המאושרת ע"י הועדה.
- 6.2.3 תכסית: לפחות 15% משטח כל המגרש יוותר מגוון ללא בנייה או סלילה כלשהי.
- 6.2.4 על כל הגורמים להשתדל לשמור על עצים קיימים בשטחים אשר אינם מיועדים להקמת מבנים.
- 6.2.5 מבני עזר ישולבו ככל הניתן כחלק מהבניין בקומת הקרקע או המרתף או כחלק אינטגרלי מגדר הבניין.
- 6.2.6 מתקני אשפה יותאמו לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית.
- 6.2.7 מתקני האשפה ישולבו בפיתוח המגרש או כחלק אינטגרלי מהגדר.

6.3**דרכים תנועה ו/או חניה**

- 6.3.1 דרכי הגישה יתוכננו למתן פתרון תחבורתי הולם. שטחי החניה יתוכננו לאורך דרכי הגישה ו/או שטחי חניונים על פי תכנית פיתוח ובכפוף לתיאום ואישור נספח תנועה.
- 6.3.2 תוואי הפתרונות התחבורתיים, חניה והדרכים ורוחבן יאושרו בנספח תנועה ע"י הועדה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית בינוי עפ"י הנחיות ובאישור הועדה המקומית. לא יוצאו היתרי בניה למבנים החורגים מהוראות תוכנית זו ומהוראות תוכנית בינוי ופיתוח המאושרות בהתאם לתוכנית.
2. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית ללא הגשת תשריט פיתוח וגינון לגבי כל מגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה, אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה. התשריט יהיה בקנ"מ 1:250 יכלול תוכנית וחתכים וייתייחס ל: מפלסי קרקע, קירות תומכים, גדרות ושערים, צמחייה, ניקוז, עבודות עפר, סלילת דרכים, התקנת סידורים לחניה, סידורים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, סימון קונטור המבנים והכניסה אליהם, תאורת חוץ וכיו"ב.
- התוכנית והחתכים יכללו חלק מהמגרשים הגובלים ויפרטו את אופני החיבור לאותם מגרשים.
- נספח הבינוי המנחה בקנ"מ 1:250 המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו עונה על הסעיף לעיל. כל שינוי בכפוף לאישור מהנדס הועדה.
3. טרם הוצאת היתר בניה או טרם איכלוס המבנים, תבדוק הועדה המקומית את כל התנאים הבאים:
- א. פיתוח קרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
- ב. נעשו עבודות ומולאו התנאים בעניין בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.
- ג. המגרש בגינו מבוקש היתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תוכנית בינוי התקפה באיזורו.



6.5	עתיקות
	במידה ויתגלו בתחום התכנית שרידי עתיקות, תבוצע חפירה ארכיאולוגית כמתחייב בחוק העתיקות ובהתאם לנוהלי רשות העתיקות. החפירה הארכיאולוגית תתואם ותבוצע בפיקוח של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
6.6	איכות הסביבה
	6.6.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת באופן שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים. 6.6.2 בכל מקרה שעלול להיגרם "רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון אקוסטי ונוהל ליישום הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.
6.7	ניהול מי נגר
	ניקוז מי הנגר העילי יאושרו ויתואמו עם הועדה כולל פתרונות לשלבי הבניה.
6.8	אקוסטיקה
	אקוסטיקה המבנים יבנו בהתאם להנחיות וחוו"ד יועץ אקוסטיקה וחוזר מנכ"ל. מבנים הנמצאים בקרבת הכביש העורקי יעמדו בדרישות והנחיות אקוסטיקה עפ"י מח/167. מבנים הפונים לחזית כביש מס' 15, המשך רחוב שבזי, יבנו בהתאם להנחיות וחוו"ד יועץ אקוסטיקה וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.
6.9	תשתיות
	6.9.1 חיבור מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיה תת-קרקעי. 6.9.2 מתקני הגז, דלק, חשמל וכיו"ב, ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש. 6.9.3 תותר הקמת צובר גז מרכזי בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח בכפוף לחוזר מנכ"ל. 6.9.4 יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום המגרש. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. 6.9.5 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר - א. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. ב. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות בלתי מטופלים בגין סללת דרכים בכל תחומי התכנית. לא יותר לייצב כביש הנמצא במילוי ע"י שפיכה ללא תמיכה או קירות תמכים. הכל בהתאם לתכנון השצ"פים והמגרשים הגובלים בכביש. ג. בתוואי הכבישים לפני סלילתם, יבוצע חישוף קרקע. בהתאם לצורך, שכבת הקרקע העליונה תאסף ותשמר לשיקום שולי הכבישים ופסי הגיגון. ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקם. כחלק מתכנית הפיתוח.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בכל בקשה להיתר במגרש אשר אינה ממצה את מלוא זכויות הבניה יש להראות נספח בינוי כולל מאושר ע"י הועדה. בקשה להיתר לכל שלב תכיל תפקוד ומראה מוגמרים כולל פיתוח השטח הצמוד למבנה. כל תוספת מבנה ו/או תוספת לבניין קיים, טעונים בהגשת בקשה להיתר לפי הוראות תכנית זו



טבלת הקצאת הכספים בע"מ

לתכנית מט' 418-0843078 – מבני ציבור ראש העין מהמס' 116 מגרש 116

[illegible][illegible]

1 | יירשם מים' מגרש במקום מים' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

2. העברה הנעלות בחזרה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה. נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

3 ימולא לפי הענין - אין חובה למלא.

4 אס עמולדה זו מולאה יש לצרף מספח חוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה ציון סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה א, משכנתה.
5 ימולא בידי המודד בעל רישיון כהמדרשו במקומות המהדורות/רשם המפקעין.

07/02/2021

7-7-57

88675

2027-75

דו"ת למת עורך התכנית

אמרתם לא

עזרד התכנית