

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0986737

תוספת זכויות בניה ויח"ד ברחוב צה"ל 15



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו קובעת מסגרת תכנונית לתא שטח 1 שבגוש 4253 חלקה 98 שברחוב צה"ל 15 ראש העין.

המצב המאושר לפי תכנית רנ/10 :

שטח עיקרי מגורים : 150% משטח המגרש (640 מ"ר) 960.0 מ"ר. בנוסף מותרת הוספת חדר על הגג לכל יח"ד עליונה בהיקף של עד 25 מ"ר.

שטח עיקרי מסחר : 17% משטח המגרש (640 מ"ר) 108.8 מ"ר.

שטח שירות למגורים : 37% משטח המגרש (640 מ"ר) 236.8 מ"ר.

שטח שירות למסחר : 8% משטח המגרש (640 מ"ר) 51.2 מ"ר.

שטח שירות תת קרקעי לחניה ולמחסנים : 100% משטח המגרש (640 מ"ר) 640 מ"ר

מס' קומות : קומה מסחרית, 5 קומות מגורים וחדר על הגג.

מס' יח"ד 6.

המצב המוצע בתכנית זאת :

שטח עיקרי מגורים : תוספת של 20% משטח המגרש שהם 128 מ"ר. סה"כ 1088.0 מ"ר.

מס' קומות : תוספת 2 קומות מגורים. סה"כ : קומת מסחר, 7 קומות מגורים וקומת חדרים על הגג.

מס' יח"ד : תוספת של 7 יח"ד סה"כ 13 יח"ד, ביחס למאושר בתכנית רנ/10.

שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד כ-95 מ"ר.

השטחים המיועדים למסחר יהיו ללא שינוי.

שטח שירות תת קרקעי לחניה : תוספת 100% משטח המגרש (640 מ"ר) סה"כ 1,280 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה ויח"ד ברחוב צה"ל 15

שם התכנית

418-0986737

מספר התכנית

0.640 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	197875
קואורדינאטה Y	667300

1.5.2 תיאור מקום

מגרש עם חזית לרחוב צה"ל 15. במגרש קיים מבנה חד קומתי בחזית המגרש.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	צה"ל	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		98

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רנ/ 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10 ממשיכות לחול.	4521	3433		13/05/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ציון שאלתיאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ציון שאלתיאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19: 23 21/12/2021	ציון שאלתיאל	29/06/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא	הוראות ניהול מי נגר מאושר	12: 04 22/06/2022	ניב בן אם	20/06/2022		1: 100	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז מאושר	12: 01 22/06/2022	סופיה קרטבי	14/01/2022		1: 100	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה מאושר	11: 58 22/06/2022	ציון שאלתיאל	20/06/2022		1: 100	מנחה	תנועה
לא		13: 18 30/06/2021	ציון שאלתיאל	15/06/2021		1: 250	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



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
	פרטי	גבריאל מדמוני			פתח תקוה	שלומציון המלכה	8			moshe@per sik.co.il
	פרטי	יוסף מדמוני			ראש העין	גיון קנדי	4			moshe@per sik.co.il
	פרטי	יחזקאל מדמוני			ראש העין	השריון	45			moshe@per sik.co.il
	פרטי	יחיאל מדמוני			ראש העין	צה"ל	15			moshe@per sik.co.il
	פרטי	מלי מדמוני			ראש העין	חתוכה יורם	15			moshe@per sik.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז אשכנזי			רמת גן	אבני החושן	77			erezashkenazi8@gm ail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציון שאלתיאל			ראש העין	שיר השירים		03-9033232		zionshea@g mail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(1)				m0507735969 @gmail.com
אינג'נר	יועץ	ניב בן אם			חדרה	ערוגות הבושם	1 א			envirolev@g mail.com
מהנדס תחבורה	יועץ	אבגני גורביץ	43318940		מעלה אדומים	כוכב הירדן	9			goodwin75@ gmail.com
מהנדסת - אינסטלצי ה סניטרית	יועץ	סופיה קרטבי	00065550		נתניה	שפיגלמן אברהם	14			soniakartabi @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 203.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 21



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 21

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
קווי בניין	קו בנין למרפסות הינו עד 3.00 מקו המגרש הקדמי ומקו המגרש האחורי. קו בנין לקולונדה הינו עד 2.00 מקו המגרש הקדמי.

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**

קביעת תוספת יח"ד, שטח עיקרי ושרות (מגורים), גובה הבניין, מספר קומות וקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש, עפ"י סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה
- קביעת גובה סניין ומספר קומות שמותר להקים בבניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
- קביעת זכויות בנייה: הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה
- קביעת קו בניין אחורי (5 מ'), קביעת קו לעמודים לסטיו בחזית הבניין (2 מ') וקביעת קו למרפסות שמש - בחזית ובצידו האחורי של המבנה (3 מ'), עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
- הוספת קומת מרתף לחניה עפ"י סעיף 62 א (א) 15 לחוק התכנון והבניה

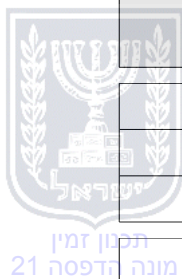


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	48	6.98
מגורים ג' + חזית מסחרית	640	93.02
סה"כ	688	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48.11	6.99
מגורים ג'	639.67	93.01
סה"כ	687.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי התוכניות המאושרות בסעיף 1.6 של תכנית זו
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה הקומה מסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 4.75 מ'.</p> <p>2. גובה סטיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון), לא יפחת מ 3.5 מ'.</p> <p>3. לא תותר הפנית מזגנים ללא מסתורים לכיוון רח' צהל</p> <p>4. מסתורי כביסה: א. לא תותר הפנית מסתורי כביסה לכיוון רח' צהל. ב. מסתורי הכביסה יפנו לחזית צידית ועשויים מחומרים עמידים בצורה ובגוון שיאושר על ידי מהנדס העירייה.</p> <p>5. שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/ 10 ובתיאום עם השילוט האחיד שנקבע לרח' צהל.</p> <p>6. תכנון ועיצוב החזית המסחרית יאפשר קיום רצף חזית</p> <p>7. ריצוף סטיו. מסחרית לאורך רח' צהל, עפ"י מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/ 10, מרץ 2008 העמודים המסחרי יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברח' צהל ובתיאום עימו.</p> <p>8. עיצוב הבניין וגימורו יהיו עפ"י מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/ 10, מרץ 2008. תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסותרו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש, ריח, איכות אויר וכיוצ"ב למגורים ולרחוב מהקומה המסחרית.</p> <p>9. לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבנין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו.</p> <p>10. תחוייב התקנת מעלית אחת לפחות.</p> <p>11. בקומת הקרקע תוקם רצועת גינון ברוחב של 0.80 מ'</p> <p>12. ברצועות הגינון ובערוגות ינטעו עצים מטילי צל במרווחים של 8-10 מ' לפחות. לפחות 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים.</p> <p>13. בחזית הבנויה בקו בניין 0 יותר קיר אטום בלבד.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מגורים+ חזית מסחרית:</p> <p>השימושים המסחריים שיתרו בקומת הקרקע יהיו: משרדים ומסחר קמעונאי, שאינו גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד אסטטי או למטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית ולסביבתו.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7)	(7)	(7)	(7)	2 (6)	7 (5)	30.5	13	45 (4)	1280 (3)	0	236.8 (2)	1088 (1)	640	1	מגורים ג'	מגורים ג'		
				0	1				0	0	51.2 (9)	108.8 (8)	640	1	מסחר ג'	מגורים ג'		

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) 150% מאושר + 20% מוצע, סה"כ=1088 מ"ר.
- (2) 37% מאושר = 236.8 מ"ר.
- (3) 100% מאושר לפי רנ/10 (640 מ"ר) + 100% מוצע עפ"י סעיף 62א (א) 15 לחוק התכנון והבניה (640 מ"ר).
- (4) לפי רנ/ 10.
- (5) 7 קומות, ועוד קומות חדרים על הגג.
- (6) שני קומות מרתף לחניה ומחסנים.
- (7) כמסומן בתשריט..
- (8) השטחים המסחריים לא יעלו על 17% משטח המגרש.
- (9) 8%.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p>	<p>6.1</p>
<p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. איורור חניון תת קרקעי: יבוצע באמצעות מערכת איורור מאולץ המתוכננת ל-8 החלפות אוויר בשעה, הכוללת הפעלה אוטומטית של גלאי CO לעמידה בתקני איכות אוויר, פיר איורור החניון יבנה עם ארובה עד 2 מטר לפחות מעל הגג העליון ביותר בבנין, שימוקם רחוק ככל שניתן מדירות המגורים.</p> <p>2. איורור שטחי מסחר: מכל חנות המתוכננת לבית אוכל (מסעדה, בית קפה, מזנון), יבנה פיר איורור עצמאי ונפרד בשטח של 50*50 ס"מ לפחות, שבו תותקן ארובה אל הגג העליון של הבניין, כולל פתחי תחזוקה וגישה לפיר כנדרש בתקנים. על הגג העליון יש לתכנן מקום להתקנת מפוח ותא מסננים מתאים ואפשרות להעלאת ארובה מתא המסננים אל גובה של 2 מטר לפחות מעל לגג הכי עליון בבניין.</p> <p>3. רעש ואקוסטיקה כל מערכות הבניין, לרבות שטח המסחר, מערכות מיזוג האוויר, משאבות מים, גנרטור, איורור החניון וכיוצא בזה, יעמדו בנדרש בחוק ובתקנות לעניין זה.</p> <p>4. קרינה אלקטרומגנטית: כל מערכות החשמל, ארונות קומתיים, קווי הולכה והזנה יעמדו בתקנים/הנחיות.</p> <p>5. מסמכים, נספחים וחוו"ד נדרשים לשלבי היתר: לשלבי היתר ורישוי עסק בעתיד, יידרש להכין לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה תכניות, חוו"ד מקצועיות נספחים וחישובים לנושאי איורור, רעש ואקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, שכוללים בין השאר אמצעים ופתרונות לעמידה בתקנים ובהנחיות העירייה לנושאים אלה.</p>	
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>א. 15% מתוך שטחי המגרש יותרו חדירים למים, כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגנים, או מצופים חומר חדיר מים כגון: חצץ חלוקים וכד', . ג. ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות</p>	
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאים להיתרי בניה: 1. הבקשה להיתר הבניה תערך בהתאם לכללים ולמתכונת שהוכתבו במסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לרנ/ 10, מרץ 2008 2. הגשת תכנית פיתוח, מתואמת עם היועץ הנופי לוועדה, שתכלול את פתרונות החניה, הגידור, הסדרי אחסון ופינוי אשפה, אספקת גז, שבילים, גינון וכד'. 3. תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול</p>	



6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית. 4. תיאום עם מח' שפ"ע. 5. תיאום עם תאגיד המים והביוב. 6. תיאום ואישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא נספח חניה פתרונית התנועה והחניה.</p>
6.5	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.6	הריסות ופינויים
	<p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 10 שנים מיום אישור תכנית זו

