

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0981522

רנ/מק/315 - שינוי לתכנית רנ/מק/142 שטח לספורט ונופש

מרכז

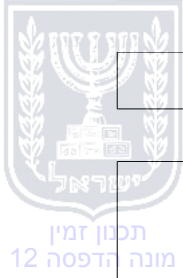
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מפורטת

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

תוכנית זו באה בהמשך של תכנית רנ/מק/142. התוכנית המוצעת מגדילה את שטחי הבניה בתא השטח לנופש וספורט וניוד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	רנ/מק/315 - שינוי לתכנית רנ/מק/142 שטח לספורט ונופש
-----------	------------------------	---

מספר התכנית	418-0981522
-------------	-------------

שטח התכנית	15.609 דונם
------------	-------------

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) (16) (א) (1), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

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

198000

קואורדינאטה Y

666000

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין			

שכונת CPM מתחם B

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5611	מוסדר	חלק	19, 21	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 50/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/50/א ממשיכות לחול.	5154	1365		03/02/2003
רנ/ מק/ 142	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 142 ממשיכות לחול.	6187	2051		13/01/2011



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				נחמן אטשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחמן אטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			08/07/2021	נחמן אטשטיין	13: 39 08/07/2021	זכויות בניה מאושרות	לא
בינוי	רקע	1: 250		17/10/2021	נחמן אטשטיין	15: 11 17/10/2021	תוכנית בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250		05/12/2021	אייל קראוס	16: 39 18/07/2022	נספח תנועה חתום	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/07/2021	נחמן אטשטיין	16: 04 05/07/2022		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין	שילה	12	03-9007289	03-9007292	hagit.ge@rosh.org.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחמן אטשטיין		גלפז אדריכלות והנדסה בע"מ	כפר נטר	ההדרים		098996371		office@galpa-z-arch.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	2	02-5011733		kcroads@kcroads.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1. הגדלת שטחים עיקריים
2. ניווד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 100 ב 500 מ"ר. לפי א62 (16) (א) (1).
2. ניווד 300 מ"ר שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לפי א62 סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
ספורט ונופש	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ספורט ונופש	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות חינוך	5,590.7	35.82
ספורט ונופש	10,018.32	64.18
סה"כ	15,609.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,590.7	35.82
ספורט ונופש	10,018.36	64.18
סה"כ	15,609.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. בתי ספר, מוסדות חינוך. 2. מעונות, גני ילדים, פעוטונים. 3. מועדון נופש וספורט, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנ"ס 4. בית כנסת מקווה 5. תחנה לאם ולילד ומרפאה. 6. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות. 7. רחבות ומגרשי חניה. 8. מתקנים הנדסיים, כגון חדרי שנאים. 9. כל שימוש נוסף לצורכי ציבור, התואם את צרכי האזור, באישור הועדה המקומית
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי כמפורט בתוכנית רנ/50/א
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	1. אולמות ספורט, מחסני עזר, משרדי ניהול של תקני הספורט, מלתחות, חדרי מכוניות. 2. מגרשי ספורט. 3. ברכות נוי. 4. כבישים, חניה (לרבות חניה מקורה), רחבות, חניונים תת קרקעיים. 5. שטחים מגוננים, חורשות, שדרות ושבילים. 6. מגרשי ספורט ושעשועים, מתני נופש פעיל. 7. פרגולות, פסלים ואנדרטאות. 8. מתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עיצוב אדריכלי: א. סגירת המרפסת- תותר שימוש בבניה קלה. ב. חיפוי החזיתות - יותר חיפוי בחומר מתועש כגון פח אלומיניום צבוע ו/או פוליקרבונט ו/או HPL ו/או פלטות פייברצמנט לוחות קוואפנל. ג. מזגני אור: לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים.
ב	איכות הסביבה בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. רעש - בכל מקרה העלול להיגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדן. היתר בניה יותנה בתכנון אקוסטי מפורט.
ג	אקוסטיקה הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו

4.2

ספורט ונופש

באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים.

ד

תנאים בהליך הרישוי

טרם הוצאת היתרי בניה, תבדוק הועדה את קיום התנאים הבאים:

1. פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות תכנון אקוסטי מפורט וכד', לשביעות רצונו של מהנדס הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
2. נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	(2)	(1)	1118	4473	5591		200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	7 (5)	4	18	35	501	1002	2503 (4)	10018	בניין	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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) מרתף בשטח קונטור המבנה..
- (2) ללא שינוי מהוראות התוכנית הראשית..
- (3) לפי תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית..
- (4) ניווד שטחים: 1. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שיהיו בתחום קו הבנין העילי..
- (5) 2.5 מ' לקו בנין תחתי.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. חנייה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה
 ב. תותר חנייה עילית ותת קרקעית.

6.2**איכות הסביבה**

לעת הוצאת היתרי בניה יש לערוך בחינה אקוסטית מפורטת ובה יקבע המיגון הספציפי לבניין.

6.3**חומרי חפירה ומילוי**

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

שלבי ביצוע

כפי שיקבעו בתכנון מפורט

7.2**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה