

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1173657

הצרכת שטחים ברחוב שלום מנצורה, ראש העין

מרכז

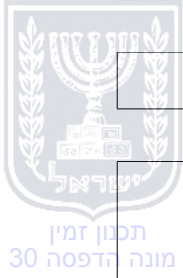
מחוז

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

התכנית חלה ברחוב שלום מנצורה, גוש 4253 חלק מחלקה 145.
התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וכוללת טבלת הקצאה.
התכנית מחליפה שטחים בין שטח ספורט ונופש לבין שטח למבנים ומוסדות ציבור, זאת על מנת להתאים את השימוש בפועל ליעוד הסטטוטורי המתאים ומוסיפה זכויות בנייה בשטח למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הצרחת שטחים ברחוב שלום מנצורה, ראש העין

מספר התכנית 418-1173657

1.2 שטח התכנית

3.640 דונם

1.4 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) (1), 62 א (א) (15)

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	194650
קואורדינאטה Y	667853

1.5.2 תיאור מקום

בצפון שכונת רמב"ם שבראש העין ובסמוך לשוק העירוני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		145

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 30



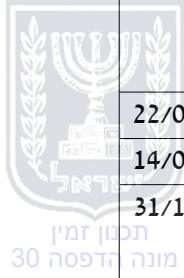
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/1990		2493	3760		שינוי	אפ/ 2000
14/01/1960			0		שינוי	גמ/ 2 /448
31/10/1968			1482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 28 /448 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 28 /448



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל שילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל שילה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	08: 01 23/07/2023	מיכאל יעקובסון	23/07/2023	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 03 24/04/2023	שמואל שילה	24/04/2023		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



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		

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		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל שילה	16379	פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	shmuel@fsj.co.il
גיאוגרף	מתכנן	עפר תיכון		פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	tichon@fsj.co.il
אדריכל	אדריכל	מיכאל יעקובסון	121151	פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	michael@fsj.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זאב וייס	1087	קנה מידה - מדידות והנדסה גיאודטית	רמת גן	תלפיות	38	03-5442605	03-5442606	knemida@knemida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הצרחת שטחים בין חלק מחלקה בייעוד ספורט ונופש לבין חלק מחלקה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור להתאמה למצב הקיים ותוספת זכויות בנייה בייעוד שטח למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק משטח התכנית, בין שטח למבני ציבור לשטח ספורט ונופש, ללא שינוי בסך שטח הקרקע לכל ייעוד ויעוד, על פי סעיף 62 א(א1) לחוק התכנון והבנייה.
2. הגדרת זכויות בנייה לשטחי שירות בתת-קרקע לפי סעיף 62 א(א15).



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

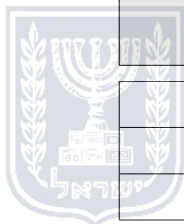


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
ספורט ונופש	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,212	60.99
ספורט ונופש	1,415	39.01
סה"כ	3,627	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,212	60.98
ספורט ונופש	1,415.37	39.02
סה"כ	3,627.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. כהגדרתו בחוק וכמפורט להלן: בנייני חינוך, חברה, בריאות, דת, מינהל, גינות, ספורט, מקלטים וכיו"ב לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. כל מבני הציבור יתוכננו על פי עקרונות בנייה בת-קיימא ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית באותה עת. 2. גדרות במגרש יבנו על פי מפרט עיצובי באישור מהנדס הרשות. 3. יאסר שילוב צנרת מכל סוג כולל מיזוג אוויר בדופן קירות החוץ של המבנה. 4. שבילים בהתאם למפרט ובאישור מהנדס הרשות. 5. שטחי הגינון במגרש לא יפחתו מ-15% משטח המגרש. 6. יש להותיר זכות מעבר לניקוז במסגרת תכנית פיתוח. 7. תותר חלוקת משנה באופן שלא יקטן השטח המוגדר בטבלה 5.
ב	מבנים קיימים
	1. הוועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין 0 למבנים קיימים טרם אישור תכנית זו ובתנאי שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית. 2. כל תוספת בניה מעל למבנה הקיים ו/או החורגת מקונטור המבנה הקיים כמו גם בניה חדשה תותר בתחום קווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות בלבד.
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	1. מגרשי ספורט מכל הסוגים. 2. ריהוט גן כדוגמת ספסלים וציליות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יש להותיר זכות מעבר לניקוז במסגרת תכנית פיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5		3 (3)	3 (3)	3 (3)	1	4	14 (2)	50	180	30 (1)		30	120	1000	200	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לפי תכנית בינוי רנ/בינוי/2000.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שהיקף הבנייה לא ישתנה.
- (2) לא כולל מעקות וציוד טכני על הגג כדוגמת מיזוג אויר, פנלים סולאריים וכיו"ב.
- (3) יותר קו בנין 0 למבנה קיים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור מחלקת שפ"ע של עיריית ראש העין.
2. תיאום עם מחלקת התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
3. תאום עם תאגיד המים והביוב.

6.2

איכות הסביבה

1. אצירת פסולת תהיה במתקנים סגורים. תכנית הבינוי תקבע מיקום הצבת מיכלי המחזור שיהיה נגיש.
2. אצירת אשפה - מבנה האשפה יבנה מצדו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, יחופו וירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.
4. פסולת הבניין תופנה לאתר מאושר לטיפול ומחזור של פסולת בניין.
5. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ותיקוניו לרבות במהלך העבודה.
6. גינון וצומח - בשטחים הפתוחים יתוכננו הגינון והנטיעות במיני צומח חסכנים במים. יאסר שימוש בצמחים אלרגניים ורעילים ובצמחים פולשים ומתפרצים. מערכת צינורות ההשקיה תוטמן בקרקע.
7. תאורה ומניעת זיהום אור - לצמצום ומניעת זיהום אור, יעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל ובנורות נתרן בלחץ נמוך. התאורה תופנה כלפי השטח הבנוי / מגרש הספורט.

6.3

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות התקניים.
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

6.4

ניקוז

1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
3. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.
4. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה על ידי הוועדה המקומית, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיה.

6.5

פיתוח תשתית

1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון צינורות ביוב ומים ראשיים יהיו תת-קרקעיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30