

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0528687

לב השכונה - מתחם E

מרכז

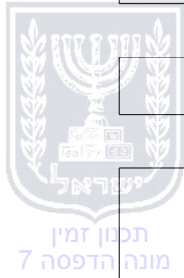
מחוז

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

תכנית זו עוסקת באיחוד וחלוקה של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה והפיכתו לשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	לב השכונה - מתחם E	

מספר התכנית	418-0528687
-------------	-------------

שטח התכנית	201.147 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

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**

198775

קואורדינאטה Y

665300

1.5.2 תיאור מקום

מתחם E לב השכונה

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**

מתחם E

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
24201	מוסדר	חלק		1
24205	מוסדר	חלק		1, 9-10, 14

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/300 א	340, 350, 354, 356, 369, 406, 407, 409, 501, 506, 518, 522, 524, 526, 550, 551, 600, 601, 900, 913, 917, 921, 923

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
רנ/ 300 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 300 / א ממשיכות לחול.	6605	5176	06/06/2013



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				ברק גלבו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ברק גלבו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/05/2017	ברק גלבו	14/05/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289		

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 7**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	ברק גלבוע	71787	ברק גלבוע אדריכלים	בני ברק	כנרת	13	03-5448892	153-3-5448893	barak.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מחדש של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (1) לחוק.
 (ב) הרחבת דרכים מאושרות לפי סעיף 62א(א) ס.ק (2) לחוק.
 (ג) הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א) ס.ק (3) לחוק.
 (ד) קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק.
 (ה) תוספת קומות ושינוי גובה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4א) לחוק.
 (ו) שינוי חלוקת שטחי בניה מאושרים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (6) לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4 - 1
דרך מוצעת	17 - 11
ככר עירונית	918, 917
מבנים ומוסדות ציבור	524, 521 - 518, 503 - 501
מגורים ב'	206 - 201
מגורים ג'	213 - 211
מסחר	600
ספורט ונופש	551
שטח ציבורי פתוח	913, 907 - 900



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	17 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	918, 917
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	524, 521 - 518, 503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	206 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	213 - 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	551
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	913,907 - 900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	519

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'1	1,430	0.71
אזור מגורים ב'2	50,028	24.87
אזור מגורים ג'	12,866	6.40
דרך מוצעת	39,780	19.78
ככר שכונתית	3,515	1.75
מבני ציבור	52,535	26.12
שטח למסחר	4,877	2.43
שטח ספורט	15,243	7.58
שטח ציבורי פתוח	20,873	10.38
סה"כ	201,147	100

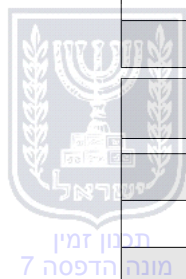
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32,621.51	16.22
דרך מוצעת	17,199.5	8.55
ככר עירונית	3,701.62	1.84
מבנים ומוסדות ציבור	52,535.17	26.12
מגורים ב'	34,204.39	17
מגורים ג'	12,866.15	6.40
מסחר	4,862.52	2.42
ספורט ונופש	9,270.97	4.61
שטח ציבורי פתוח	33,885.44	16.85
סה"כ	201,147.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים במבנים עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) ניתן יהיה לבנות עד 2 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת למגרש. (ב) ניתן לשלב דירוג בקומות התחתונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
ב	מרתפים הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת מרתפי חניה במידת הצורך מעבר לשטחים המותרים בתכנית זו.
ג	פיתוח סביבתי מגרשים 202,203,204,205, הגובלים בכביש עורקי - קיר הפיתוח יהיה לפי חתכים בנספח פיתוח. החתכים יהיו מחייבים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים במבנים עד 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) ניתן יהיה לבנות עד 2 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת למגרש. (ב) ניתן לשלב דירוג בקומות התחתונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
ב	מרתפים הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת מרתפי חניה במידת הצורך מעבר לשטחים המותרים בתכנית זו.
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרש. לכל יח"ד יוקצו 1.8 מקומות חניה.
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	מסחר ושרותים שכונתיים כגון: חנויות לממכר מזון, מספרה, מכבסה, מרפאה, בית קפה, בנק וכד'. לא יותר כל שמוש העלול לגרום למטרד למגורים עפ"י שיקול מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ', מקסימום 5.5 מ' ומעליה קומה נוספת בגובה של עד 3.5 מ'.

4.3	מסחר
	(ב) תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע במסגרת שטחי הבניה המותרים.
ב	הוראות בינוי (א) רחבת פריקה וטעינה תהיה תת קרקעית. (ב) מתקנים טכניים יהיו במפלס המרתף וואו על גג המבנה באזור התחום והמוסתר מכל הכיוונים כולל פרגולה בחלק העליון של הגג הטכני.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים גני ילדים, בתי ספר, מועדונים, בתי כנסת, מתנ"ס, משרדי בריאות.
4.4.2	הוראות
א	עתיקות בתחום מגרש 519 קיים מתחם עתיקות. מתחם העתיקות יהיה מתחם לימודי לתלמידי בית הספר. למתחם העתיקות תהיינה שתי כניסות: אחת לקהל הרחב ממערב והשניה מתחום בית הספר. תפעול המתחם לקהל הרחב יהיה בשעות שלא מתקיימת פעילות בית ספר במתחם.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שמוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ומבני עזר תת-קרקעיים. כמו כן תותר העברת תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים מתקני ספורט, מתקני משחק (טניס, כדורסל, כדורגל, אתלטיקה וכד'), בריכות שחיה פתוחות או מקורות, אולמות ספורט, אזורי נופש פעיל, פיקניק וכד'. כמו כן מותרת בניית מבני שרות למתקנים הללו כגון: מלתחות, שירותים וכד', וכן שמושי אכילה/הסעדה כגון מסעדות, מזנונים, בתיקפה, ובתנאי שהם חלק אינטגרלי מהבינוי לצרכי משתמשי אזור הספורט.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה קומה ראשונה במתקני ספורט ונופש לא יעלה על 10 מ'. גובה קומה שניה לא יעלה על 3.5 מ'.
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים ככר פתוחה לצרכי ציבור, כנסים, ירידים, מופעים וכד'.
4.7.2	הוראות



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניה, גינון, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניה, גינון, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.9.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)							
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	501	1560	1092	156	156	156	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	502	2443	1710	244	245	244	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	503	3836	2685	384	384	384	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	518	5236	3665	524	524	524	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	519	24351	17046	2435	2435	2435	60		15	3	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	520	5346	3742	535	535	535	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	521	6953	4867	695	696	695	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	524	2809	1966	281	281	281	60		10	2	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ב'	201	4844	6300	2400			50	72	25	8	1	5	5	5	5	5	10	5	
מגורים ב'	202	4992	4725	1500	3759		50	48	13	4	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ב'	203	7168	7875	2400	4061		50	90	28	9	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ב'	204	8235	11200	3600	1670		50	128	28	9	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ב'	205	6967	9500	2700	1734		50	109	28	9	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ב'	206	1999	2193	800	1005		50	30	25	8	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ג'	211	4942	9256	1500	3000		50	108	43	14	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ג'	212	3951	8000	1500	1629		50	100	38	12	1	5	5	5	5	5	5	5	
מגורים ג'	213	3973	8000	1500	1629		50	100	38	12	1	5	5	5	5	5	5	5	
מסחר	600	4863	3000	1200			50			2	1	5	5	5	5	5	5	5	
ספורט ונופש	551	9270	800	100			10			1		5	10	5	5	5	5	5	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>(א) השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>(ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>(ג) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(א) התחברות המבנה (המבוקש) לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או תאגיד המים.</p> <p>(ב) גדר מטויחת משני צידיה בגובה 1.1 מ' מעל מפלס הפיתוח של השצ"פ בגבולו האחורי של כל מגרש הגובל בשצ"פ.</p> <p>(ג) תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות ובלבד שלא תהיה חריגה מסך השטח הכולל המאושר בתכנית זאת.</p> <p>(ד) תנאי למתן היתר בניה- הריסה בפועל של המבנים שאינם נושאים בהיתר בניה ואינם כלולים בבקשה להיתר.</p> <p>(ה) מבנים ללא היתר, או בסטייה מהיתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זאת.</p> <p>(ו) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית זאת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 כתב שיפוי</p> <p>במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול</p>	<p>6.5</p>

6.5	כתב שיפוי
	חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

