הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0529123

תוספת זכויות בניה ויחי"ד ברחוב צהל 13 רנ/מק

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

המצב המאושר לפי תכנית רנ/10:
שטח עיקרי מגורים: 150% משטח המגרש (640 מ"ר) 960 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: 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 מ"ר.
שטח שירות מגורים: תוספת של 5 מ"ר לכל יח"ד מאושרת לפי תקנות פקע"ר ותוספת של 12 מ"ר לכל יח"ד מוצעת נוספת 30+84=114 מ"ר. סה"כ 350.8 מ"ר.
מס' קומות: תוספת 2 קומות מגורים, סה"כ קומת מסחר, 7 קומות מגורים וחדרים על הגג.
מס' יח"ד: תוספת של 7 יח"ד סה"כ 13 יח"ד.
שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד כ-95 מ"ר.
השטחי המיועדים למסחר יהיו ללא שינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ויחי"ד ברחוב צהל 13 רנ/מק
	מספר התכנית	418-0529123
1.2 שטח התכנית		0.640 דונם
1.4 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) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	197400
קואורדינאטה Y	668665

1.5.2 תיאור מקום רחוב צהל 13 ראש העין

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	13	

שכונה ראש העין הותיקה

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

מספר גוש	מספר גוש ישן
4253	4253

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רנ/ 10	98

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 10	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר הוראות תכנית רנ/10 ממשיכות לחול.	4521	3433	13/05/1997

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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				יוסי אזולאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסי אזולאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	01/01/2019	יוסי אזולאי	12/05/2019 07:13	נספח בינוי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/12/2017	יוסי אזולאי	02/01/2018 18:05	נספח זכויות מאושרות ע"פ רנ/10	כן
חניה	מנחה			05/02/2019	רונן כהן	27/05/2019 14:34	נספח חניה חתום	כן
ניקוז	מנחה			17/02/2019	יוסי אזולאי	27/05/2019 14:37	נספח ניקוז חתום	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	04/04/2019	יוסי אזולאי	13/05/2019 10:50	נספח 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 14

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	יוסף מדמוני			ראש העין	(1)				
	פרטי	מינה מדמוני			ראש העין	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב גו"ן קנדי 4/1 ראש העין.

(2) כתובת : רחוב גו,ן קנדי 4/1 ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם אבידר			בני ברק	(1)	39			a0504142732@gmail.com
פרטי	רחל אבידר			בני ברק	(1)	39			
פרטי	יצחק חלה			ראש העין	(2)	31			zik86@gmail.com
פרטי	שמחה חלה			ראש העין	(3)	31			

(1) כתובת : רחוב בירנבוים 39 בני ברק.

(2) כתובת : רחוב שילה 31ראש העין.

(3) כתובת : רחוב שילה 31 ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוסף מדמוני			ראש העין	(1)				
חוכר		מינה מדמוני			ראש העין	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות רשות מינהל מקרקעי ישראל. היזמים רשומים בהערת אזהרה.

(1) כתובת : רחוב גו"ן קנדי 4/1 ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	יוסי אזולאי	32704		ראש העין	(1)	9	03-9022124	077-6270044	azulay_2@012.net.il
מודד	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	(2)				aysar26bader@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רונן כהן	79241		שערי תקווה	(3)	61			rctrans@netvision.net.il

(1) כתובת : שילה 9 ראש העין.

(2) כתובת : ת.ד 685 כפר קאסם.

(3) כתובת : ברקת 61 שערי תקוה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת תשתית תכנונית להגדלת מס' יח"ד במגרש המיועד למגורים וחזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, לפי סעיף 62א (א) (4א) לחוק.

(2) שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (5) לחוק.

(3) הגדלת מס' יח"ד המותרות, לפי סעיף 62א (8) לחוק.

(4) הגדלת השטח הכולל במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה, בשיעור של 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (16) (א) (1) לחוק.

(5) תוספת שטחי שירות לממ"דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים), תש"ן 1990 סעיף 197א.

(6) הגדלת תכסית הבניה על המגרש לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	640	100
סה"כ	**640**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	639.97	100
סה"כ	**639.97**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

(1) מגורים.

(2) חזית מסחרית

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

הוראות בינוי ופיתוח.

(1) גובה הקומה מסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 4.75 מ'.

(2) גובה סתיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון), לא יפחת מ 3.5 מ'.

(3) לא תותר הפנית מזגנים ללא מסתורים לכיוון רח' שבזי.

(4) לא תותר הפנית מסתורי כביסה לכיוון רחי שבזי.

(5) שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10 ובתיאום עם השילוט האחיד שנקבע לרח' שבזי.

(6) תכנון ועיצוב החזית המסחרית יאפשר קיום רצף חזית מסחרית לאורך רח' שבזי, עפ"י הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10.

(7) ריצוף סתיו העמודים המסחרי יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברח' שבזי ובתיאום עימו.

(8) עיצוב הבניין וגימורו יהיו עפ"י הוראות תכנית הבינוי המאושרת לרנ/10.

(9) תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסתרו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש, ריח, איכות אויר וכיוצ"ב למגורים ולרחוב מהקומה המסחרית.

(10) לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבנין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו.

(11) תחוייב התקנת מעלית אחת לפחות.

(12) תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובקומת המרתף.

(13) בקומת הקרקע תוקם רצועת גינון ברוחב של 5.00 מ' לאורך הגבול עם חלקה 105 מצפון .

(14) ברצועות הגינון ינטעו עצים מטילי צל במרווחים של 8-10 מ' לפחות. לפחות 50% מהעצים יהיו עצים בוגרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	1	מגורים	640	1088 (1)	580.5 (2)	640	50	13	32.75	7	1	0	4	5	5 (3)
מגורים ג'	מסחר	1	מגורים	640 (4)	108.8	51.2	(5)			(6)	1					

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

הערה ברמת הטבלה:

כל הוראות וזכויות הבניה ע"פי תכנית רנ/10, חלות על תכנית זו מלבד השינויים הנ"ל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בנוסף הוספת חדר על הגג של דירה עליונה בהיקף של עד 25 מ"ר..

(2) השטח כולל 12.50 מ"ר/יח"ד לצרכי מיגון..

(3) קו בנין לקולונדה 2.00 מ'.

(4) קומה : קומת כניסה.

(5) שימוש המסחר - יותר שימוש לצרכי חניה עבור המסחר במרתף החניה..

(6) ע"פי הוראות הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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 חלחול ,תעלות חלחול ,קידוחי החדרה , אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

(1) הבקשה להיתר הבניה תערך בהתאם לכללים ולמתכונת שהוכתבו בתכנית הבינוי המאושרת לרנ/10.
(2) תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
(3) תיאום עם מח' שפ"ע.
(4) תיאום עם תאגיד המים והביוב.
(5) תיאום עם יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא פתרונות התנועה והחניה.
(6) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

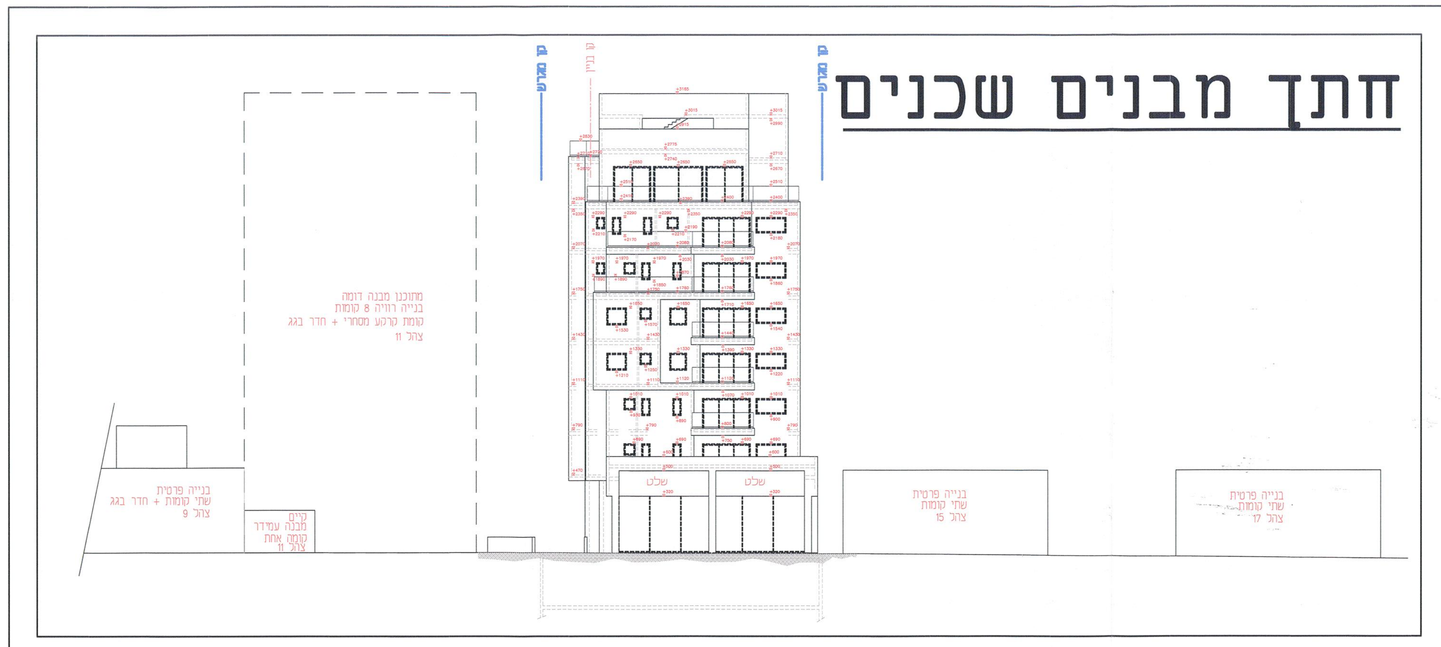
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	10 שנים	הוצאת היתר בניה

7.2 מימוש התכנית

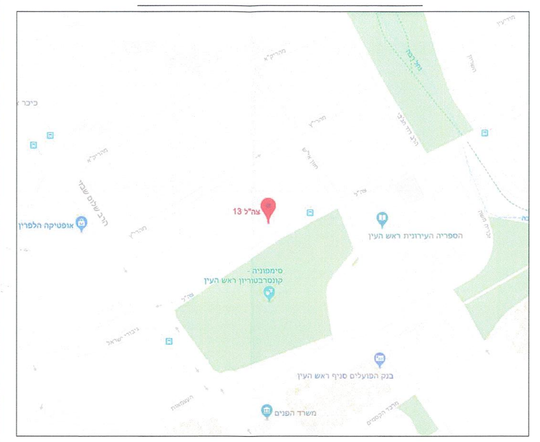
היתר בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

חתך מבנים שכנים



תרשים סביבה



טבלת מאזן חניה

	דרוש	מוצע	עודף/חוסר
פרטי	17	17	-
אופניים	14	14	-
אופנועים	3	3	-

טבלת ביקוש חניה

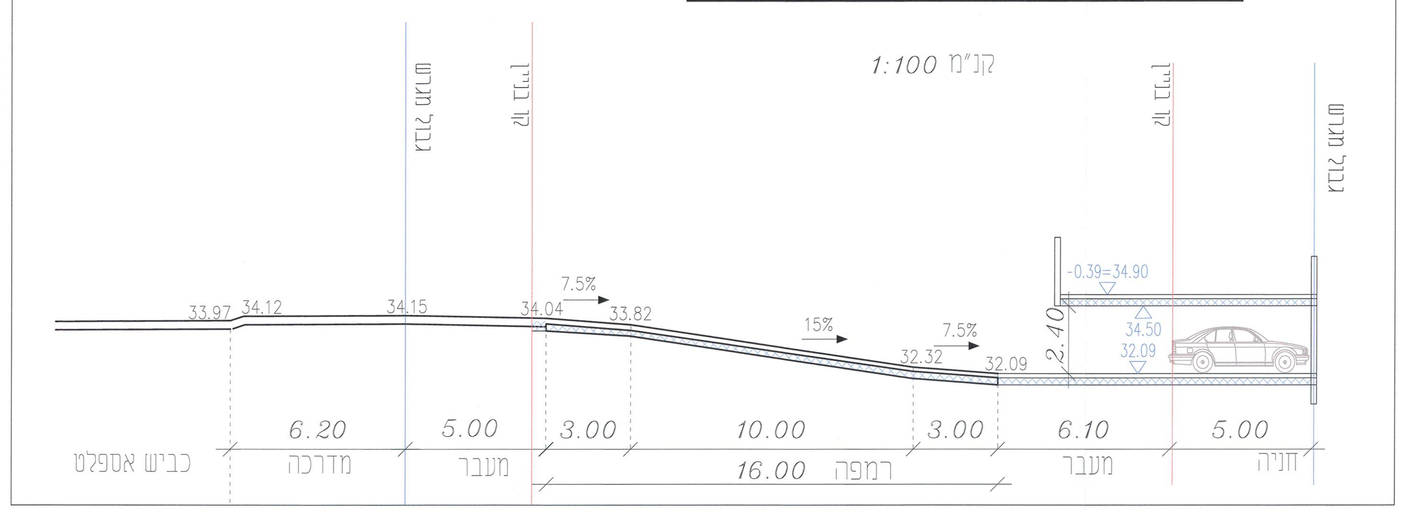
שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	תקן			דרוש		
		פרטי	אופניים	אופנועים	פרטי	אופניים	אופנועים
מגורים	13 יח"ד	1:1	1:1	1:10	13	13	2
מסחר	108	1:50	1:300	1:200	3	1	1
סה"כ					16**	14	3

**בנוסף נדרשת חניה 1 רכב נכה רגיל
עפ"י תקן חניה 2016
החניות והרמפות תוכננו ברמת שירות 1.

עיריית ראש העין
אגף תכנון והנדסה
13 -01- 2019
נתקבל

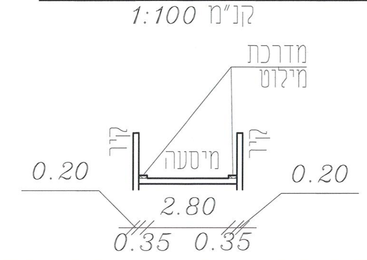
חתך ברמפה A-A

קנ"מ 1:100

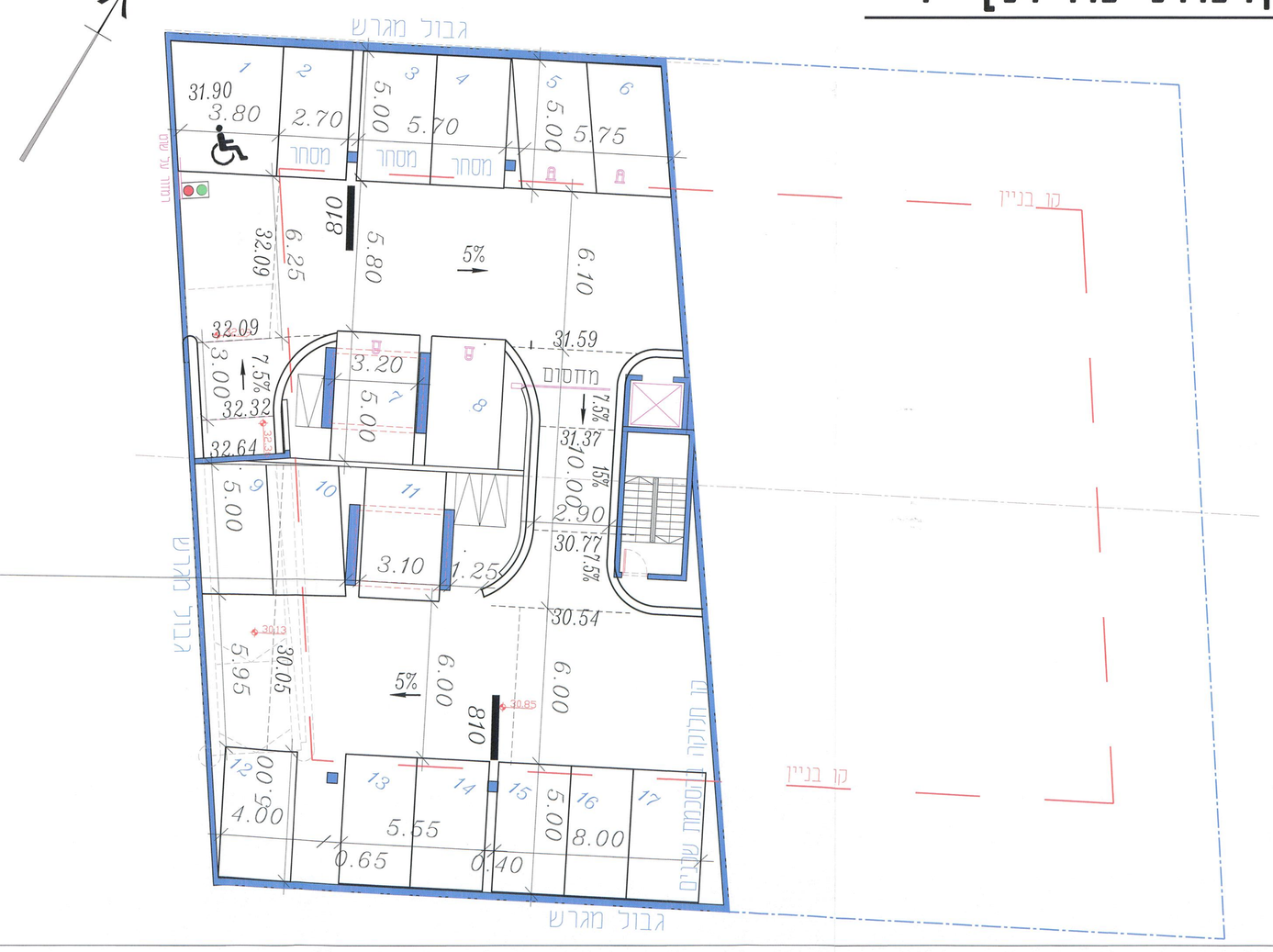


חתך רוחבי
רמפה דו כיוונית

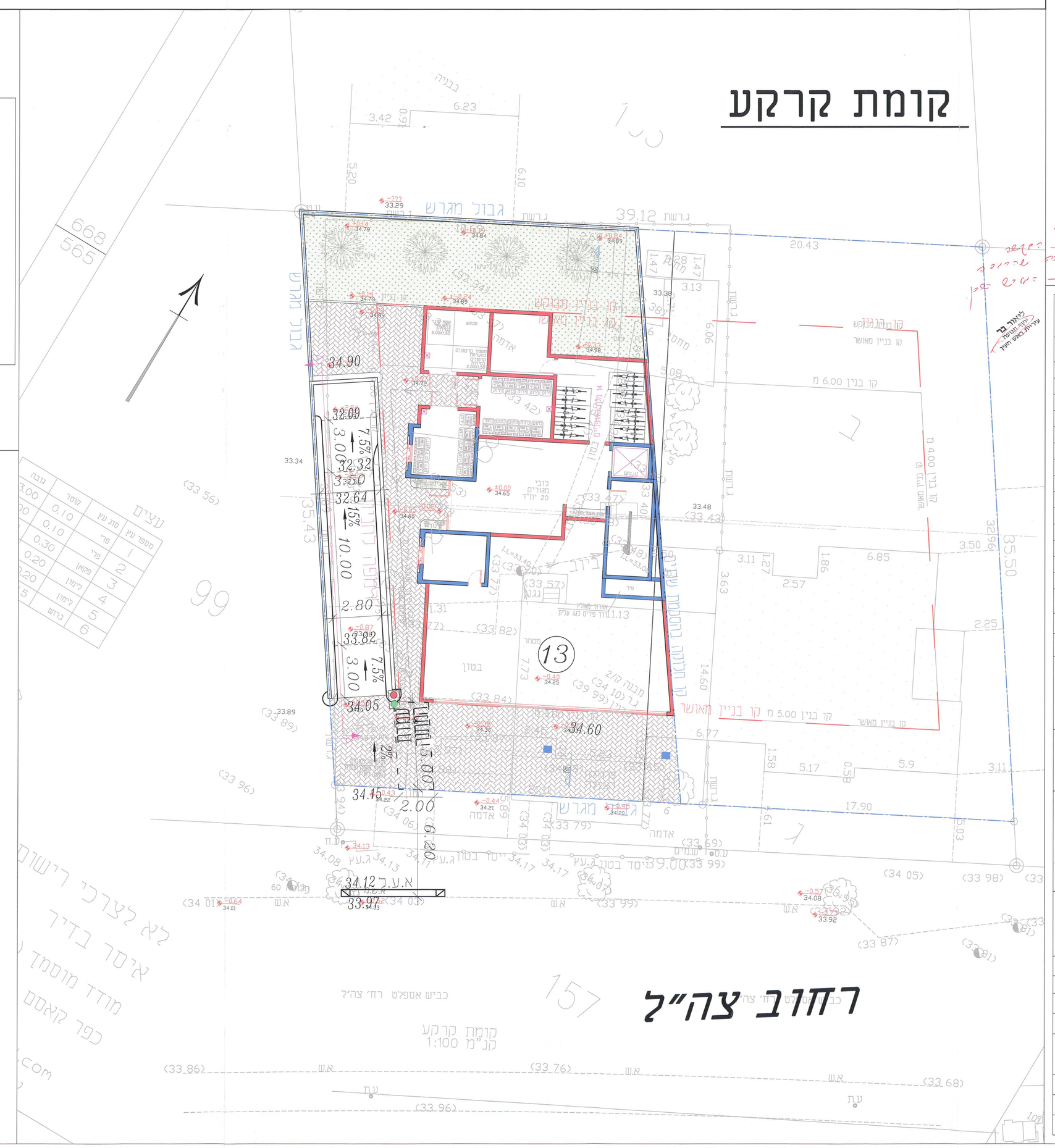
קנ"מ 1:100



קומת מרתף 1-



קומת קרקע



נספח תנועה

נספח לתכנית מס'	418-0529123
תוספת זכויות בניה ויח"ד ברחוב צהל 13 רמ\מק	
גליון 1 מתוך 1	
תחולה	מנחה
תיאור	נספח תנועה
תאריך עריכת הנספח	20.08.2018
קנ"מ	1:100
תרשימים נוספים	קנ"מ
מפת מודד	1:250
תרשים סביבה	1:2500
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם: רונן כהן חתימה: תאגיד: -

29.1.19
לא טופלו
הערות נלוות
13.11.18
יש לעשות בדיקה נלווה
ולהגישם לפל מקל

מקרא

- גבול מגרש
- קו בניין
- שומר חניה

ליאור בר
יועץ תנועה
עיריית ראש העין

5.2.19
לאשרר בהתאם הערות
לבדוק שיש דרישה
לרמת חלה- בדיקה
שהרוחב
הרוחב
ראש העין

לוח תפוצה

מס' עותקים	שם	תאריך

מס'	עדכון	תאריך
01	עדכון עפי יועץ תנועה	18.12.18
00	הגשת התוכנית	20.08.18

מפתח גליונות

לעיון ▲ לאישור △ למכרז △ לבצוע △

תאריך: 18.12.2018

המזמין:
אברהם אבידר

רונן כהן
מהנדס תחבורה
ת.ד. 679 שערי תקוה 44810, טל: 03-9063548
פקס: 03-9063707, נייד: 052-6604255

ליחן עמר
הנדסה
lichen.amar@gmail.com 054-7583908

בדק- רונן כ.	בקר -
תכנון- ליחן ע.	תאריך- 07.03.17
מקום- ראש העין	
שם התכנית- נספח תנועה לתב"ע	
שם הפרויקט - רחי צה"ל 13 ראש העין	
מס' תכנית - TABA-ZAHAL-13-RH-01	
שם הקובץ- TABA-ZAHAL-13-RH-01.dwg	
קנה מידה- 1:100	גליון- 1/1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב - מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי		אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ג		640	960	236.8							6		22.00	5 קומה מסחרית		לפי תשריט	4 או 0		6
חזית מסחרית		640	108.80	51.20		100% לחניון תת קרקעי													

הערות :

1. תותר בניית מחסן דירתי לכל דירה בשטח 6.00 מ"ר
2. שטח למ.מ.ד 7.50 לכל יחידת דיור
3. בקומת הגג תותר עליית גג בשטח 25.00 מ"ר ליחידה.

02/01/2018

הגג יהיה מסוג גג טופג

פרט גג טופג

מיקום טופי של צמ"נים להתאום בתוכניות ביצוע

נתוני ניקוז

מצב קיים

נספח ניקוז בינוי

נספח ניקוז בינוי

418-0529123	נספח התכנית מס'

מבנה	
מגרש	
מגרש בנוי	
מגרש ריק	
מגרש מגודר	
מגרש מגודר	
מגרש מגודר