

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0508762

שינוי חלוקה רח' צה"ל 44-46 ראש העין

מרכז

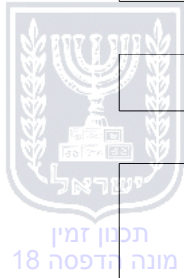
מחוז

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

בתכנית מוצע שינוי מערך הבינוי, משני בנייני מגורים צמודים עם קיר משותף לשני בניינים נפרדים בהעמדה אלכסונית, זה אחר זה, תוך ניצול עומק המגרשים הקיים והותרת החזית הקדמית לכיוון רח' צה"ל כחזית מסחרית מלאה.

לצורך העניין מוצעת חלוקת המגרשים מחדש וקביעת קווי בניין חדשים. בנוסף, מוצעת הוספת 4 יח"ד, העברת שטחי בניה מיעוד מסחר ליעוד מגורים בסך של 243 מ"ר, הוספת קומת מגורים אחת והגבהת הבניינים בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי חלוקה רח' צה"ל 44-46 ראש העין
-----------------------------------	------------------	-------------------------------------

מספר התכנית	418-0508762
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	2.875 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	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
----------------------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

195275

קואורדינאטה Y

667401

1.5.2 תיאור מקום

רחוב צה"ל 44, 46

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	44	
ראש העין	צה"ל	46	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4259	מוסדר	חלק		18

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/ מק/ 140	101א, 101ב
רנ/ מק/ 140 / א	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אפ/ 2000. הוראות תכנית אפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	3760	2493	22/04/1990
ממ/ 830	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 830. הוראות תכנית ממ/ 830 תחולנה על תכנית זו.	2521		08/03/1979
רנ/ 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ 10. הוראות תכנית רנ/ 10 תחולנה על תכנית זו.	4521	3433	13/05/1997
רנ/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ 130. הוראות תכנית רנ/ 130 תחולנה על תכנית זו.	4942	841	10/12/2000
רנ/ מק/ 140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 140 ממשיכות לחול.	6608	5134	12/06/2013
רנ/ מק/ 140/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 140/ א ממשיכות לחול.	6585	4502	01/05/2013



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				שמעון יעקובוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעון יעקובוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/12/2017	שמעון יעקובוביץ'	07: 55 17/12/2017	נספח זכויות בניה מאושרות.	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	26/02/2019	יצחק בן - נוב	06: 35 26/02/2019	טבלת הקצאות ואיזון ללא הסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	26/02/2019	יצחק בן - נוב	06: 34 26/02/2019	נספחים לטבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		10	02/11/2017	אלכס טרוגמן	07: 51 21/12/2017	טיפול במי נגר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/02/2018	שמעון יעקובוביץ'	13: 29 11/02/2018	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		21/02/2018	דפנה תמיר	13: 31 11/02/2018	נספח נופי	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	10/12/2017	רון כהן	07: 55 21/12/2017	נספח חניה	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	25/10/2017	אלכס טרוגמן	07: 53 21/12/2017	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/06/2019	שמעון יעקובוביץ'	04: 50 12/06/2019	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
מגיש	פרטי	יוסף יגאל			ראש העין	מירון	4	050-6240144	050-6240144	yosig22@gmail.com
מגיש	פרטי			אחי תקומה בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	7	073-2678700	073-2678700	info@tkuma.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחי תקומה בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	7	073-2678700	073-2678700	info@tkuma.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	מגיש	יוסף יגאל			ראש העין	מירון	4	050-6240144	050-6240144	yosig22@gmail.com
חוכר	מגיש			אחי תקומה בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	7	073-2678700	073-2678700	info@tkuma.co.il

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	שמעון יעקובוביץ'	118007	יעקובוביץ' אדריכלים	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	16	03-9063854	03-9063856	shimi.arch@gmail.com
שמאות מקרקעין	שמאי	יצחק בן - נוב	1652		כפר סבא	ויצמן	137	072-3256506	072-3256506	BenNov1652@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דפנה תמיר			רמת השרון	הנוטר	3	052-8406937	077-7903552	tamirdaf555@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611	03-9333611	hagay44@gmail.com
מהנדס	יועץ	אלכס טרוגמן	0		ראש העין	(1)	14	054-7705401	03-9014305	atrugman@zahav.net.il
מהנדס תחבורה	מהנדס	רון כהן	0		שערי תקווה	(1)		03-9063548	03-9063707	lichen.amar@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 679 שערי תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

שינוי מערך הבינוי המאושר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל הבעלים וללא שינוי בשטחי יעודי הקרקע, לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של הבניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה ע"י הגדלתם ביעוד מגורים על חשבון שטחי המסחר מבלי להגדילם ביותר מ-50% לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
6. הגדלת מספר יחידות הדיר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
7. תוספת שטחי שירות לממ"דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) תש"ן 1990 סעיף 197א.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A, 101B
שטח פרטי פתוח	101C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	101A, 101B
להריסה	מגורים ד'	101A, 101B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,450.65	85.25
שטח פרטי פתוח	423.98	14.75
סה"כ	2,874.63	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,450.65	85.25
שטח פרטי פתוח	423.98	14.75
סה"כ	2,874.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ד' וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה הקומה מסחרית (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון) לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 4.75 מ'. גובה סתיו העמודים (מפני הריצוף ועד תחתית תקרת בטון), לא יפחת מ-3.5 מ'. לא תותר הפנית מזגנים ללא מסתורים לכיוון רח' צה"ל. לא תותר הפנית מסתורי כביסה לכיוון רח' צה"ל. שילוט החזית המסחרית יהיה עפ"י עקרונות הנחיות הוראות תכנית הבינוי לרנ/10 ובתיאום עם מח' שפ"ע. ריצוף סתיו העמודים המסחרי והרחבה שבינו לבין הרחוב יהיה המשכי לריצוף המדרכה ברח' צה"ל ובתיאום עימו. עיצוב הבניין וגומורו יהיו עפ"י עקרונות הוראות תכנית הבינוי המאושרת לרנ/10. תכנון הבניין יכלול פתרונות שישולבו ויוסדרו בחזיתותיו למניעת מפגעי רעש, ריח, איכות אוויר וכיוצ"ב למגורים ולרחוב מהקומה המסחרית. לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבניין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו. תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. קו מעטפת הבניין של דירות הגג יהיה בנסיגה של 1.5 מ' לפחות, ביחס לקומה שמתחתיו. תותר הקמת חדר טכני וחדר יציאה לגג עפ"י הנדרש, על גג הקומה האחרונה, שלא תיכלל במניין קומות הבניין. בניה זאת תהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות, ביחס לקומה שמתחתיה. המרווח בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ'. לא תותר הפניית מרפסות חדרי מגורים אל המרווח. טווח חפיפת הבניינים במרווח, לא יעלה על 25% מאורך החזיתות. תמהיל הדירות יהיה מגוון ובהתאם לעקרונות שנקבעו בנספח הבינוי. יותר ביצוע והיתר של כל בנין בנפרד.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תקן החניה עפ"י תכנית התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983. ו/או עפ"י תקן החניה המאושר עת מתן היתר הבניה.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> עיצוב אדריכלי יהיה עפ"י תכנית רנ/10- הנחיות עיצוב אדריכלי, רח' שבזי וצה"ל ראש העין

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1	שימושים
	פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתיות, מתקנים טכניים והנדסיים, מתקני גז, מגרשים ומתקני

4.2	שטח פרטי פתוח
	ספורט, רהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר בניה למעט השימושים המפורטים</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
1	(2) 9	(1) 31	32	45	4906	1431	1107.5	2367.5	1007	101A	מגורים	ד'
					179		57.5	121.5	1007	101A	מסחר	ד'
1	(2) 9	(1) 31	30	45	4906	1431	1107.5	2367.5	1444	101B	מגורים	ד'
					179		57.5	121.5	1444	101B	מסחר	ד'

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 קווי הבנין - כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר חריגה מגובה זה עבור חדריים טכניים בלבד בלא יותר מ-3 מ'.

(2) ק. קרקע+7 קומות + דירות גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
2. תיאום עם מח' שפ"ע, לרבות בנושא שילוט למסחר, הסדרי אשפה והפתרונות למניעת מפגעים ומטרדים למגורים מהמסחר.
3. תיאום עם תאגיד המים והביוב.
4. תיאום עם יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא פתרונות התנועה והחניה.
5. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה

6.2

הוראות פיתוח

1. ניקוז: שטח החצר ירושת ע"י נקודות קליטת מים שיובלו למאגר השחייה בהתאם לנספח ניקוז.
2. גינון: בכל מקום בו מצוין שטח מגוון הכוונה למינימום 1 מ' עומק שתילה.
3. עצים: כמות העצים הנדרשת במגרש: לכל 50 מ"ר יש לשתול עץ 1 לפחות. העצים בתחום הפרטי והמשותף ישתלו בגודל 7 או יותר.
4. פרטי גימור: לקירות יתוכננו באבן מתועשת מלבנית בגוון כורכרי ובגימור סיתות עדין.
5. הפרדה בין גינה פרטית למשותפת: תעשה באמצעות בניית קיר בגובה 60 ס"מ ועליו תותקן גדר מעקה כדוגמת הפרטים המנחים.
6. שפ"פ: יש לתכנן רחבת ישיבה מרוצפת ושבילי גישה אליה מוצלת באמצעות פרגולה ועצים. יש למקם רהוט לישיבה.
7. ממשק עם רחוב צהל: נדרש לשמר את פרט ריצוף המדרכה הקיים ו/או להחליפו בדוגמת הקיים. יש לשמר עצים קיימים במדרכה הגובלת בחלקה. במידה ולא קיימים עצים יש לתכנן לפחות 2 גומות ועצים בגודל 7 לפחות (כל 20 מ' עץ) בתחום המדרכה.
8. אופן אצירה ופינוי גזם ומחזור יתבצע בצורה מוסדרת בתאום אגף שפ"ע.

6.3

חניה

1. מקומות החניה לרכב פרטי, מסחרי, אופנועים ואופניים למסחר ולמגורים יהיו בתחומי המגרשים.
2. כמות החניות תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, או לפי תקן החניה העדכני העירוני לעת הבקשה להיתר הבניה.

6.4

ניהול מי נגר

הטיפול במי הנגר יהיה בהתאם לעקרונות המנחים בנספח הניקוז ובאישור מח' תשתיות.

6.5

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18




תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מצב קיים עפ"י תכנית רנ/מק/140 ותכנית רנ/מק/140/א

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (ב- מ"ר)										תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין עיליים (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי	
			עיקרי		שרות		עיקרי		שרות												
מגורים ד' (3)+חזית מסחרית	101/א+ 101/ב	1431	מגורים	חדר על הגג	מסחר	מגורים		מסחר		3654	1431	-	5085	45%	28	20	(4)25	מסחר + 7 קומות מגורים (4)	1	5	0-3 (1) 25 (2)
			2146	100 מ"ר (לדירת גג)	243	1050 (5)	115														
מגורים ד' (3)+חזית מסחרית	101	1431	מגורים	חדר על הגג	מסחר	מגורים	מסחר	3654	1431	-	5085	45%	28	20	(4)25	מסחר + 7 קומות מגורים (4)	1	5	0-3 (1) 25 (2)		
			2146	100 מ"ר (לדירת גג)	243	1050 (5)	115														

