

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0671982

ראש העין

מרכז

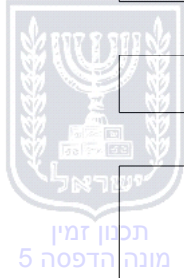
מחוז

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

השטח לתכנון נמצא בין דרכים המובילות מכביש 5 לכיוון מתחם מגורים חדש הנמצא דרומית למגרש ובין כביש מתחם התעשייה ומסחר הקיים "לב הארץ". באזור הגובל מבני תעשייה, מסחר ותעסוקה מגוונים. התכנית המוצעת באה לתחום חלקית את מתחם "לב הארץ" ממערב ולשמש חוליה מקשרת ומעבר לאזור המגורים החדש הנמצא לקראת סיום הליכי בנייתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



| | | | |
|-----|------------------------|-------------|--------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | ראש העין |
| | | מספר התכנית | 418-0671982 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 14.145 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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****ראש העין****קואורדינאטה X**

195194

קואורדינאטה Y

668696

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8866 | מוסדר | חלק | | 9 |

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

קסם



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/ 150 | שינוי | | 5065 | 1983 | 09/04/2002 |
| 451-0330993 | ללא שינוי | | 7167 | 1968 | 16/12/2015 |



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 | | | | חנוך פופר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | חנוך פופר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 13/09/2018 | חנוך פופר | 09/10/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 26/08/2018 | מוחמד בדיר | 28/10/2018 | | 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 |
|-------------|------|---------|------------|---------------------|-------------|-----------|-----|-------|-----|---------------------|
| | פרטי | טל הילל | | נכסי נווה הילל בע"מ | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 94 | | | sapir504h@walla.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------|------------|---------------------|-------------|-----------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | טל הילל | | נכסי נווה הילל בע"מ | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 94 | | | sapir504h@walla.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|---------|------------|---------------------|-------------|-----------|-----|-------|-----|---------------------|
| חוכר | | טל הילל | | נכסי נווה הילל בע"מ | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 94 | | | sapir504h@walla.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|------------|------------|----------|--------------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | חנוך פופר | | | תל אביב-יפו | הארד | | 036443311 | | office@pobar.c.co.il |
| מודד | מודד | מוחמד בדיר | 708 | | כפר קאסם (1) | | | 03-9370696 | | |

(1) כתובת: כפר קאסם.

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**

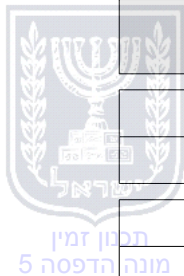
1. שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון עתידי לשטח בניה לתעסוקה ומסחר.
2. קביעת זכויות הבניה, קווי בניין והוראות בינוי להקמת מבנה למסחר ותעסוקה בגובה קומה אחת וגלריה בשטח עד 30% משטח הקומה.
3. קביעת תנאים למתן היתר.
4. קביעת שטחי חניה והגדרת מיקום כניסות ויציאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה ובו יותרו זכויות בנייה כמפורט להלן:
- תא שטח 101 : שטח עיקרי למסחר ותעסוקה 4,800 מ"ר.
- שטח שירות 300 מ"ר
- שטח לגלריה 1000 מ"ר.
- מספר קומות : קומת מסחר + קומת גלריה.

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

| | | |
|----------------|--------------|--------------|
| תאי שטח | | יעוד |
| 101 | | מסחר ותעסוקה |
| | | |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 101 | מסחר ותעסוקה | חניה |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר | | |
|------------------|-----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| שטח לתכנון עתידי | 14,145.24 | 100 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-----------|------|
| 100 | 14,145.24 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|--------------|
| 100 | 14,145.24 | מסחר ותעסוקה |
| 100 | 14,145.24 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

| מסחר ותעסוקה | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים עסקים ופיננסיים, אולמות שמחה, משרדים לשרותים אישיים וציבוריים כגון מרפאות ושירותי קהילה. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| אדריכלות | א |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---|--------------------|----------|--------------------|---------|-------|--------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | | | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 (3) | 10 (2) | 300 | 4800 (1) | 14145.24 | 101 | מסחר | מסחר ותעסוקה |
| | | | | 1 (6) | 10 (2) | 100 | 1000 (5) | 14145.24 | 101 | אחר | מסחר ותעסוקה |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה : קומת כניסה.

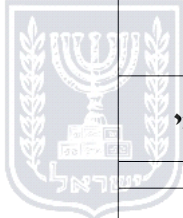
(2) קומת קרקע גבוהה + קומת גלריה.

(3) קומה : קומת כניסה.

(4) כמסומן בתשריט..

(5) קומה : קומה 1, הערה : קומת גלריה.

(6) קומת קלריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.2 סביבה ונוף

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.3 איכות הסביבה

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.4 רישום שטחים ציבוריים

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

התנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.6 תנאי להפעלה

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.7 תשתיות

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.8 מגבלות בניה לגובה

בתאם להוראות התכנית הראשית .

6.9 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.