

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0848390

מגרש 110, ראש העין

מרכז

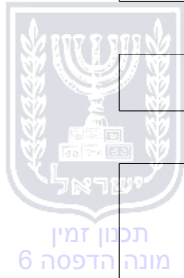
מחוז

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

תכנית זו מוגשת כשינוי לתכנית מס' ר.נ.50/ב, תכנית בתי הספר, שתקרא להלן "התכנית הראשית". מטרת התכנית הצרחת שטחים בין שצ"פ לשב"צ, שינוי קווי בניין והעלאה בגובה לטובת שימוש אופטימלי במגרש לשימוש בינוי ציבורי, כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 110, ראש העין

418-0848390

מספר התכנית

28.279 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (7)

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

197945

קואורדינאטה Y

665523

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חיים הרצוג

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****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5499	מוסדר	חלק		9
5504	מוסדר	חלק		3, 13

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



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/ 50 / ב	שינוי	הוראות תכנית ר.נ. 50/ב יחולו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	5960	4186	03/06/2009



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				צדיק אליקים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צדיק אליקים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/05/2020	משה פוגל	12: 46 25/05/2020		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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
מהנדס העיר	רשות מקומית	רשות מקומית, אריה גלברג	15831	ראש העין	ראש העין	שילה	21		03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אריה גלברג	15831	ראש העין	ראש העין	שילה	21		03-9008813	arye@rosh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogetel.co.il
אדריכל	עורך ראשי	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים ובוני ערים	תל אביב-יפו	דרך בגין	150	03-6206001	03-6206002	Office@eliakim-arch.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס' ר.ג.נ. 50/ב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התאמה מירבית של המגרש לבנייה מבנה למטרות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי הבניין
2. שינוי ביעודי הקרקע בין שצ"פ לשב"צ, ללא שינוי סך כל השטחים בכל אחד מהיעודים.
3. תוספת שתי קומות למספר הקומות הקיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
שטח ציבורי פתוח	200 - 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201, 202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

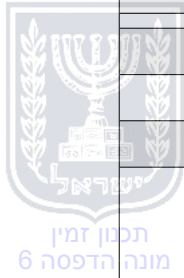
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	26,867.52	95.01
שטח ציבורי פתוח	1,412.07	4.99
סה"כ	28,279.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	26,867.52	95.01
שטח ציבורי פתוח	1,412.07	4.99
סה"כ	28,279.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	עפ"י האמור בתכנית הראשית
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מספר קומות מותרות לבנייה - 5 מעל הכניסה הקובעת</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ביטול סעיף 4.1.2 ו' מהתכנית הראשית</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קביעת קו בניין 0 לכל הכיוונים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בתחום זיקת ההנאה יחולו הוראות התכנית ר.ג. 50/ב למעט:</p> <p>א. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 10 מטר</p> <p>ב. תותר בניית עמודי תמיכה לתמיכת מעברים עיליים מעל שטחי זיקת ההנאה</p> <p>ג. גובה מעבר מקורה שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ- 3.5 מטר</p>
ה	<p>תכנית בינוי</p> <p>לתכנית זו מצורפת תכנית בינוי מנחה, יותרו שינויים בתכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י האמור בתכנית הראשית.
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>עפ"י האמור בתכנית הראשית</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך שטח ציבורי פתוח	26867	100	30	40			5	0	0	0	0	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

ביטול סעיף 6.2.5 בתכנית הראשית

6.2 אדריכלות

שינוי סעיף 6.1.1 בתכנית הראשית:

א. לפחות שליש משטח המגרש יוותר מגונן או מרוצף.

ב. תותר בנייה מתחת לשטחים אלו.

6.3 חניה

ביטול סעיף 6.4.4 ח בתכנית הראשית

6.4 אקוסטיקה

ביטול סעיף 6.6.4 בתכנית הראשית.

א. הנחיות אקוסטיות יהיו בהתאם להנחיות היועץ האקוסטי.

ב. מפלס הרעש בכיתות הלימוד לא יעלה על 35 Db עם חלונות סגורים

6.5 פיתוח סביבתי

א. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית הפיתוח

ב. ביטול סעיף 6.4.4 ב' בתכנית הראשית

ג. נטיעות בחצרות וברחובות הצמודים יקבעו בתכנית הפיתוח

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	חלוקה לשלבים על פי הנחיות הוועדה המקומית	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית