

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0829978

רחוב הרב דוד חג'בי - שינוי יעוד לשפ"פ

מרכז

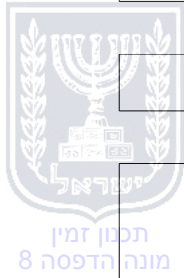
מחוז

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

התכנית משנה יעוד קרקע משצ"פ לשפ"פ.

חטיבת השטח ביעוד שצ"פ נוצרה לאחר שתכנית 418-0467159 (תאריך תוקף 23/10/2017) שינתה את תואי רחוב חג'בי בגלל בעיות ניקוז ברחוב. כעת שצ"פ זה ממוקם בין מגרשי מגורים לבין הרחוב וקיימת הסכמה בין עיריית ראש העין לבין בעלי הבתים ברחוב, על פיה ישונה יעוד הקרקע לשטח פרטי פתוח. השטח הפרטי הפתוח יעבור לרשות בעלי העניין במגרשים הצמודים, ותוכנן באופן המשכי למגרשים הקיימים.

כמו כן, התכנית משנה יעוד של שטחים שעליהם נקבעה בתכנית 418-0467159 זיקת הנאה לצורך חיבור רחוב חג'בי לשבילים קיימים שנקבעו בתכנית אפ/ 2000 (תאריך תוקף 22/04/1990), וקובעת אותם ביעוד שביל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב הרב דוד חגיבי - שינוי יעוד לשפ"פ
-----	------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	418-0829978
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	3.961 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

ראש העין

קואורדינאטה X

194936

קואורדינאטה Y

667503

1.5.2 תיאור מקום**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	הרב חג'בי דוד		

שכונה

צה"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4253	מוסדר	חלק		145

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
418-0467159	201

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
אפ/ 191	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית אפ/ 191 רק בתחום תכנית זו.	3748	2085	04/03/1990
אפ/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית אפ/ 2000 רק בתחום תכנית זו.	3760	2493	22/04/1990
רנ/ מק/ 191	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ מק/ 191. הוראות תכנית רנ/ מק/ 191 תחולנה על תכנית זו.	6338	1231	11/12/2011
418-0467159	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 418-0467159 רק בתחום תכנית זו.	7604	537	23/10/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב חלקית		2	22/09/2020	עינב קוה-יאיר	10: 40 06/10/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/05/2020	עינב קוה-יאיר	12: 22 12/05/2020		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



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
נציג הדיירים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, איתמר לוי			ראש העין	הרב חג'בי דוד (1)	25	052-8621861		itamar4455@gmail.com
נציג הדיירים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ליאור מלמד			ראש העין	הרב חג'בי דוד (1)	27	054-4662661		liorm118@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ועד התושבים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר לוי			ראש העין	הרב חג'בי דוד (1)	25	052-8621861		itamar4455@gmail.com
פרטי	ליאור מלמד			ראש העין	הרב חג'בי דוד (1)	27	054-4662661		liorm118@gmail.com

(1) כתובת: ועד התושבים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	22	03-9007262		hadasa@rosh.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	22813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 יעוד משצ"פ לשפ"פ ושבילים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ

ב. שינוי יעוד משצ"פ לשביל

ג. קביעת שימושים ליעודים החדשים



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
שטח פרטי פתוח	117 - 100
שביל	303 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	303, 302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	117 - 108
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	117, 112, 110, 106, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מגבלות בניה	שביל	303 - 300
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	117 - 100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה להריסה	שביל	301
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	112, 108, 106, 102
תחום השפעה	שביל	303 - 300
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	117 - 100
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	200

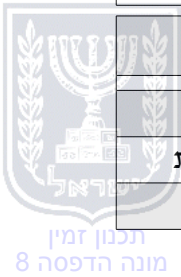
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	4,039	100
סה"כ	4,039	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	250.42	6.30
שטח פרטי פתוח	3,530.45	88.88
שטח ציבורי פתוח	191.18	4.81
סה"כ	3,972.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינות וכיכרות, מגרשי משחקים, מקלטים ומתקני ספורט
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות ונטיעות, ריהוט גן, פרגולות, שטחים מרוצפים
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הגדרות הגובלות בשטחים ציבוריים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הגובלת ווייבנו בגמר אבן טבעית. מעל לגובה זה תותר הקמת גדר קלה עד לגובה של 1.80 מ'.
ב	תחזוקה האחריות על תחזוקת השפ"פים תהיה בידי בעליהם.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ולכלי רכב, גינות ונטיעות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ותשתיות תת קרקעיות
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. בתחום התכנית קיים אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

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.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

תשריט לצרכי רישום יוגש לוועדה המקומית תוך 12 חודשים לכל הפחות מיום אישור תכנית זו.

6.3**פיתוח סביבתי**

א. בתחום התכנית קיימים רדיוסי מגן ג' לקידוחי מי שתיה.

ב. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה לא יותרו שימושים העלולים לזהם קידוחי מי שתיה.

ג. תכנון מערכות ביוב יהיה תואם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.

6.4**הריסות ופינויים**

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מייד.



טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 418-0467159

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש *	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	חתימות
1	4253	145	עיריית ראש העין	-	500226402	3,961	55,872	1	
סך כולל						3,961			



מועד הפקה: 06/10/2020 11:05 - עמוד 15 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 8

418-082978 7507 1117175