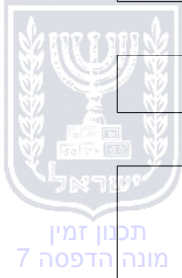


הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0654194

מתחם ציבורי בין הרחובות רש"י והחלוץ



מחוז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
מרכז
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

המתחם נשוא התכנית כולל יעודי שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים. התכנית נועדה בעיקר להתאים את המצב התכנוני במתחם למצב הקיים וליעל את תפקודו באמצעים הבאים:

- התווית רח' החלוץ בהתאם לסלילתו בפועל ולאפשר חיבור בין רח' יהודה הלוי לרח' רש"י וכן לאפשר גישה נוחה לגני ילדים ללא יצירת עומס על ציר תנועה ראשי.
- ריכוז השטחים למבנים ומוסדות ציבור בחלק המזרחי של המתחם ושטחים ציבוריים פתוחים בחלק המערבי ובכך ליעל את השימוש בהם.
- התכנית אינה משנה זכויות בניה קיימות ואת שטחי הייעודים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתחם ציבורי בין הרחובות רש"י והחלוץ

418-0654194

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

19.589 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	195951
קואורדינאטה Y	666334

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	רש"י		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	מוסדר	חלק	135	
4272	מוסדר	חלק	178	182, 212-213
5508	מוסדר	חלק	100, 118-119	99, 106, 113, 116

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

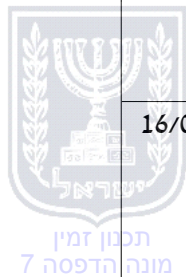
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/1994	3822	4223	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /רנ
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	2000 /אפ
19/08/1971		1747	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 448 /29 ממשיכות לחול.	שינוי	29 /448 /ממ



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				אמיר רוטהברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אמיר רוטהברט		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		2	10/02/2019	אמיר רוטהברט	18: 24 10/02/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/02/2019	אמיר רוטהברט	18: 21 10/02/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	(1)	21	03-9007262		hagit.ge@rosh.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שילה 21, עיריית ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	(1)	21	03-9007262		hagit.ge@rosh.org.il

(1) כתובת: רח' שילה 21 עיריית ראש העין.

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, מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	02-5456163		a-telavivmerkaz@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראש העין	ראש העין	(2)	21	03-9007262		hagit.ge@rosh.org.il

(1) כתובת: ת"ד 7246.

(2) כתובת: רח' שילה 21 עיריית ראש העין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר רוטהברט		אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18	0543139311		rothbart@zah av.net.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הסדרה תכנונית של מתחם ציבורי הכולל יעודי מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20
מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח ציבורי פתוח	3 - 1
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	103 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	10
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	20
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

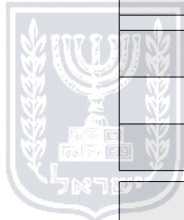
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור לבנייני ציבור	5,921.07	30.17
דרך מאושרת	3,184.3	16.23
מגורים א'	24.91	0.13
שטח ציבורי פתוח	10,496.19	53.48
סה"כ	19,626.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,346.71	6.87
דרך מוצעת	1,806.53	9.22
מבנים ומוסדות ציבור	5,915.9	30.20
מגורים א'	24.89	0.13
שטח ציבורי פתוח	10,495.67	53.58
סה"כ	19,589.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	לפי אפ/2000 סעיף 3.3, 1): בנייני חינוך, חברה, בריאות, דת, מנהל, גינות, ספורט, מקלטים וכיו"ב לפי שיקול דעת הוועדה המוקמת לאחר קבלת חוות דעת העירייה.
4.2.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות
	לפי אפ/2000, סעיף 3.3, 3): זכות מעבר: יותר מעבר להולכי רגל דרך שטח לבניני ציבור כפוף להוראות בטחון ובטיחות.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	לפי אפ/2000, סעיף 3.6, 1): גינות וכיכרות, מגרשי משחקים, מקלטים, מתקני ספורט.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	3	ציד-י- שמאלי 0 (3)	ציד-י- ימני 3	מעל הכניסה הקובעת 4		30	85 (2)		(1)	120	5915	10	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי	3												

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:

- עפ"י החלטת מליאת הוועדה מס' 2006003 : גני ילדים-36%, בתי ספר-48%, מוסדות דת-60% ובנוסף עד 50% לקומה מפולשת, תרבות ובידור-42% ובנוסף עד 50% לקומה מפולשת, נופש וספורט-50% ובנוסף עד 50% לקומה מפולשת, בתי אבות ומוסדות גריאטריים וכו'-60% ובנוסף עד 50% לקומה מפולשת..
- עפ"י החלטת מליאת הוועדה מס' 2006003..
- משנתה בין 0-3 עפ"י התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

הגשת המסמכים הבאים, בהתאם לענין, מתואמים עם הגורמים המוסמכים בעירייה, בהנחיית מהנדס העיר:

א. הגשת תכנית פיתוח.
 ב. הגשת תכנית מים וביוב.
 ג. הגשת תכנית תנועה וחניה.
 ד. הגשת תכנית ניקוז הכוללת פתרונות חלחול.
 ה. הגשת תכנית להסדרי אשפה.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

כל הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או שיוקנו לה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009

טופס 2

(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 418-0654194

מס'	מס' גוש	חלקה	מגרש	שטח החלקה/מגרש הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	יעוד החלקה או המגרש	מצב יוצא			מצב נכנס			נתוני מקרקעין		
												מס' מגרש התמורה	מס' המוקצה (ארעי)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	יעוד המגרש	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד
1	5508	99	2010	10.97	10.97	רשות הפיתוח					דרך	מס' 200	מס' 200-1	10.97	0.81	דרך מאושרת				
2	4272	213	2010	92.66	92.66	רשות הפיתוח	קרואני צפורה				דרך	מס' 200	מס' 200-2	92.66	6.88	דרך מאושרת				
3	5508	119	2002	522.38	522.38	מדינת ישראל					שצ"פ ושבילים					שטח ציבורי פתוח				
4	5508	99	2001	3,049.03	3,049.03	רשות הפיתוח					שצ"פ ושבילים	מס' 3	מס' 3-1	3,571.41	36.97					
5	5508	113	2008-2	23.17	23.17	מדינת ישראל					שצ"פ	מס' 3	מס' 3-2	23.17	0.24					
6	5508	113	2010	3.23	3.23	מדינת ישראל					דרך	מס' 200	מס' 200-3	3.23	0.24	דרך מאושרת				
7	5508	118	2010	446.69	446.69	מדינת ישראל					דרך	מס' 200	מס' 200-4	446.69	33.17					
8	5508	119	2010	32.02	32.02	מדינת ישראל					דרך	מס' 200	מס' 200-5	32.02	2.38					
9	5508	118	2001	47.78	47.78	ראש העין					שצ"פ ושבילים	מס' 3	מס' 3-3	47.78	0.49	שטח ציבורי פתוח				
10	5508	100	2001	2,145.21	2,145.21	ראש העין					שצ"פ ושבילים	מס' 3	מס' 3-4	2,145.21	22.20					
11	5508	118	2009	222.91	222.91	ראש העין					שצ"פ	מס' 3	מס' 3-5	222.91	2.31					
12	5508	106	2008-1	72.03	72.03	ראש העין					שצ"פ	מס' 3	מס' 3-6	72.03	0.75					
13	4272	178	2001	4,389.32	4,389.32	ראש העין					שצ"פ	מס' 3	מס' 3-7	4,389.32	45.43					
14	4270	135		48.00	48.00	ראש העין					שצ"פ	מס' 3	מס' 3-8	48.00	0.50					
15	4272	182	2008-3	9.55	9.55	ראש העין					שצ"פ	מס' 3	מס' 3-9	9.55	0.10					
16	5508	118	909	168.62	168.62	ראש העין					שב"צ	מס' 10	מס' 10-1	168.62	2.85	מבנים ומוסדות				
17	5508	100	902	1,161.28	1,161.28	ראש העין					שב"צ	מס' 10	מס' 10-2	1,161.28	19.63					
18	5508	100	909	2,073.51	2,073.51	ראש העין					שב"צ	מס' 10	מס' 10-3	2,073.51	35.05	ציבור				
19	4272	178	910	2,539.39	2,539.39	ראש העין					שב"צ	מס' 10	מס' 10-4	2,539.39	42.93					

		מגורים א	100.00	24.89		20	מגורים א2				ראש העין	24.91		2005	212	4272	20
		דרך מוצעת	86.44	910.46	100-1	100	דרך				ראש העין	910.46		2004	100	5508	21
			9.83	103.54	100-2	100	דרך				ראש העין	103.54		2010	100	5508	22
			100.00	104.87		102	דרך				ראש העין	331.10		2010	106	5508	23
			2.12	22.35	100-3	100											24
			32.70	203.88	103-1	103											25
		דרך מאושרת	9.24	124.50	200-6	200	דרך				ראש העין	124.50		2010	178	4272	26
		דרך מוצעת	100.00	24.91		101	דרך				ראש העין	41.79		2010	178	4272	27
			1.60	16.88	100-3	100											28
		דרך	34.88	469.69	200-7	200	דרך				ראש העין	469.69		2010	182	4272	29
		מאושרת	12.50	168.32			דרך				ראש העין	168.32		2010	182	4272	30
		דרך מוצעת	71.62	446.57	103-2	103	דרך				ראש העין	446.57		2010	212	4272	31
				19,678.61								19,678.63					סה"כ

תאריך: 10.02.2019

מס' רישיון: 105084

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית: אמיר רוטהברט