

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 2 03. 2010  
**נתקבל**  
 תיק מס':

### חוק התכנון והבניה

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - ראש העין

ראש העין

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 1/א/196  
 התכנית מאושרת סכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 מתאריך 1.12.09  
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' רנ/196/א/1

שינוי לתכנית אפ/196

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין  
 תכנית תחאר מפורטת מס' 1/א/196  
 בשינוי מס' 2007001 מיום 2007001  
 התקבלה לראשונה בפני הועדה המחוזית מקומית  
 לתכנון ולבניה  
 יושב ראש  
 עיריית ראש העין

1/א/196

21/2/07

תאריך: דצמבר 2007

- תכנית מפורטת מס' רנ/196/א/1  
שינוי לתכנית אפ/196.
- המגרש נמצא בצד המערבי של רח' שלמה המלך  
בראש העין, בין תחנת דלק לתחנת מכבי האש.  
המרכז.  
פתח תקוה.  
ראש העין.  
4271  
חלק מחלקה: 163.  
רח' שלמה המלך ראש העין.  
1567 מ"ר.
1. שם התכנית:
2. תאור המקום:
- מחוז:  
נפה:  
מועצה מקומית:  
גוש:  
חלקה:  
כתובת:  
שטח התכנית:
3. גבול תכנית ותכולתו:
4. היוזם:
5. בעל הקרקע:
6. המתכנן:
7. מסמכי התכנית:
8. יחס לתכניות אחרות:
9. מטרת התכנית:
10. תכליות שימושים מותרים:
- כהן יוסף, יעב"ץ 7, ראש העין. טל: 050-4006047  
מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל.  
בידאני אסף, הריטב"א 8/1, אלעד.  
050-6402298 03-9074232
- א. הוראות התכנית, סה"כ 5 עמודים.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500.  
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250.  
ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:250.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית  
בשלמותה, נספחי בינוי ותנועה הינם תכ' מנחות בלבד.
- על המקום חלות תכנית מתאר אפ/196 ותכנית מתאר  
אפ/2000. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית  
זו לבין הוראות התכנית הראשית או אחרות, יחויבו  
הוראות תכנית זו.
- קביעת זכויות והוראות בניה למגרש מסחרי.
- 10.1 שימושים באזור מסחרי: כל סוגי מסחר  
קימעוני ו/או סיטונאי, חנויות למתן שירותים  
שכונתיים, מכוני יופי.

- 10.2. בקומת הקרקע מותר גם בתי קפה ומסעדות.
- 10.3. בקומות העליונות יהיה מותר משרדים שונים, סוכנויות, משרדים בעלי אופי ציבורי, משרדי היי-טק, מרכזים רפואיים ואולמי כושר.
- 10.4. בקומות מרתף מותר מחסנים וחניות אשר ישרתו את השימושים העיקריים בבניין.

### 11. לוח זכויות והוראות בניה:

11.1

הערות	קווי בנין מינימליים במ'			מס' קומות	% בניה הת קרקעית	% בניה על הקרקע		% הסכית כולל שטחי שרות	יעוד האזור	מצב
	לאהור	לצדדים	לרחוב			שירות	עיקרי			
עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המתוזת						עפ"י הוראות תבע	עפ"י הוראות תבע	ע"פ הוראות תבע	מסחרי	קיים
	2	4	5	מרתפי מ. ק. קרקע 3 + קומות	200% שני מרתפים להניה גובה 2.50 מ' ומחסנים בקונטור המגרש	50% +40% גלריות	168%	50%	מסחרי	מוצע

11.2. מותר לבנות גלריות בקומת קרקע עד 40% משטח הקומה בתנאי שגובה קומת הקרקע עולה על 5.50 מ'. וכן יותרו מתקנים טכניים על הגג.

### 11.3. תנאי להיתר בניה:

- הגשת תוכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 הכוללת שיפועים, ניקוזים ביוב, סימון פילרים, כניסות ויציאות לחניה וכל מה שקשור לתכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.
- חומרי גמר וצבע מחומרים קשיחים כמו אבן נסורה ודוגמתה קירות מסך וכדו'.
- תכנון גדר בחזית האחורית של המגרש לכוון השצ"פ בתאום עם מהנדס העיר.
- פנוי השימושים והמבנים הקיימים בשצ"פ.
- הגשת תכנית סניטרית ופתרון לביוב ניקוז ומים.
- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ע"י מהנדס הועדה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע של עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם.
- תנאי להיתר בניה בתחום התכנית תאום עם משרד הבריאות.

11.4. תנאי לטופס 4: הקמת גדר בגבול השצ"פ.

מספר מקומות חניה יינתן לפי תקן חניה בתוקף בעת מתן היתר הבניה בתחומי המגרש בלבד. לא תותר חניה עילית הפונה לכיוון רחוב שלמה המלך.

12. חניה:

יגבה כחוק.

13. היטל השבחה:

קווי חשמל, הרשת והחיבורים יהיו תת קרקעיים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולמרחק קטן מ- 2.00 מ'. לא יינתן כהיתר בניה למבנים אשר נמצאים מתחת לקווי חשמל, רק בתנאי שיבנו במרחקים כדלקמן:

14. חשמל:

- א. רשת מתח נמוך: 2.00 מ'.
- ב. רשת מתח גבוה: 5.00 מ'.
- ג. קו מתח עליון 150 קו': 9.50 מ'.

3 שנים.

15. זמן ביצוע משוער:

בתחום התכנית יינקטו פתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כגון:

16. חלחול מי נגר עילי:

-תכסית פנויה ללא בינוי וללא חניה של 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע.

-שימוש במשטחי ריצוף חדירים ומשהי נגר.

-תכנון משטחי חניה, חצרות פרטיות ומדרכות ציבוריות מחומרים חדירים ובשילוב גינון מונמך.

-עודפי הנגר במגרש לא יועברו למשנהו אלא למערכת מאספת. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.

- ניתן להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים אם יותקנו מתקני התדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

-מערכת הביוב תענה על דרישות המחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית.

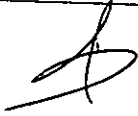
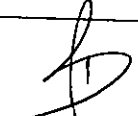
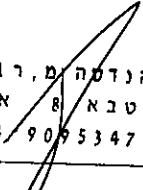
ותנאים

17. הגבלות

מיוחדים:

-השימושים בתחום המגרש יוגבלו לשימושים לא מזהמים ומייצרים כמויות שפכים מצומצמת.

## 16. חתימות:

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			2422391-3	כהן יוסף	מגיש התוכנית
			2422391-3	כהן יוסף	יזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
15/11/10		א.ב. הנדסה תכנון ניהול ופיקוח מס' 251817 הנדסה מ. 8 אלעד הר יטבא טל: 03/9095347	28563773	בידני אסף	עורך התכנית