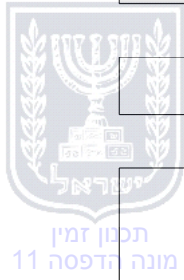


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0465138

רנ/25 ב אזור תעשייה ראש העין חניון דרומי



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מגרש חנייה ציבורית לבאי תחנת הרכבת ומענה לבאי אזור התעשייה. שטח התכנית כולל גם את כביש הגישה לחניון.

בתכנית תת"ל 22 הגובלת בתכנית זו ממערב, מתוכנן גשר להולכי רגל בין תחנת רכבת קיימת של ראש העין לבין החניון המוצע בתכנית זו. ניצבי הגשר המזרחיים, מדרגות ורמפות להולכי רגל ואופניים ימוקמו בתחום שטח החניון בתיאום עם מתכנני תת"ל 22. הנגישות לגשר ולרמפות תהיה מהמדרכות המתוכננות לאורך צידו הדרומי של רח' המרץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רנ/25ב אזור תעשייה ראש העין חניון דרומי	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
418-0465138	מספר התכנית		
37.387 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינאטה X 194359

קואורדינאטה Y 668023

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח התכנית ממוקם בחלקו המערבי של אזור התעשייה הישן של ראש העין ובסמוך לכביש 6.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	המרץ		

שכונה אזור תעשייה ישן - ראש העין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4252	מוסדר	חלק		84-90
4253	מוסדר	חלק		200, 202, 214

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
06/11/1990	419	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/199 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/199
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/2000
08/03/1979		2521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/830 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/830
09/04/2002	1983	5065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/150 ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/150
23/07/1970		1645	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/448 /23 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/448 /23 ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/09/2017	יגאל מרגלית	25/07/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15/05/2017	אילה רונאל	15/05/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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	שילה	21	03-9007262		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5638040		

**1.8.2 יזם**

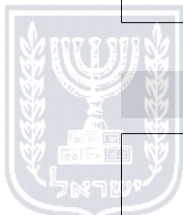
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262		
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5638040		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5638040		

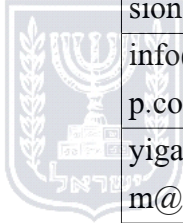
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מודד	מודד	אורן ברגמן	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7516356		info@datama p.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יגאל מרגלית		חברת מהנדסים	רמת גן	הירדן	29	03-6772001	03-6776661	yigal- m@ecds.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הקמת חניון רכב ופיתוח כביש גישה אל החניון וממנו הכוללים הסדרי תנועת רכב, אופניים והולכי רגל. הקמת ניצבי גשר, מדרגות ורמפות להולכי רגל ואופניים בתחום החניון עבור הגשר המתוכנן לכיוון תחנת הרכבת של ראש העין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לחניון.
- התווית דרכים.
- קביעת שימושים מותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

37.387

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

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	400	
חניון	150	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו גז	חניון	150

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

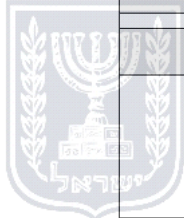
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,127	16.39
קרקע חקלאית	31,259	83.61
סה"כ	37,386	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,127.03	16.39
חניון	31,259.55	83.61
סה"כ	37,386.58	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<b>שימושים</b> - דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. - בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. - תתאפשר העברת צנרת גז
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	חניון
4.2.1	<b>שימושים</b> א. מבנה חניה עילי הכולל 3 קומות חניה וכן מבנה לצורכי תפעול החנייה כמענה לבאי תחנת הרכבת ומענה לבאי אזור התעשייה בהתאם לדרישות החנייה של אזור התעשייה, כמפורט בתכנית רנ/25א'. ב. חניות לכלי רכב לסוגיהם, מסלולים ורמפות למשתמשי החניון או הדרושים לתפעול החניון, מסלולי קווי היסע לתנועת אוטובוסים, תחנות המתנה לקווי היסע ולתחבורה ציבורית, תחנות מוניות, מתחם לחניה ולחניון לילה. מעברים מקורים להולכי רגל, מצללות וסוככים, פיתוח טיפול נופי ועיצוב מדרונות. ג. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. ד. יותרו שימושים תומכים למבנה החניון כגון חדר מנוחה לנהגים, שרותים, מטבחון וחדרי בקרה. ה. תתאפשר העברת צנרת גז
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> קווי תשתית יהיו תת קרקעיים
ב	<b>עיצוב פיתוח ובניוי</b> תותר נטיעת עצים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	9	70	31283		31283	0	31283	150	חניון	חניון
5	5	5	5	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

**6.2**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.  
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקוצני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

6.2	חשמל
	<p>*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>



6.3	פיתוח תשתית
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>



6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 2/4 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המרבי למכשול דקיק הנו 15 מ' פחות מסף הגובה העליון המותר לבניה.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטח המגרש בק"מ 100: 1. תכנית הבינוי תכלול מפלסי פיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניין, שטחי גינון, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, פתרון אדריכלי לשילוב מתקני מיזוג אוויר וקולטי שמש ומיקום מתקני אשפה ככל שיידרש.</p> <p>2. אישור משרד הבריאות בהתאם לתקנות בריאות העם.</p> <p>3. שדרוג צומת הכניסה לאזור תעסוקה מדרך מס' 444:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו קבלת אישור חברת כביש חוצה ישראל לעניין דרכים 444 ו-6</p>

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ולעניין התכנות הקמת גשר להולכי רגל המתוכנן במסגרת תת"ל/22-המסילה המזרחית, ואישור רשות התמרור המקומית לדרכים 6+444 חב' חוצה ישראל.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הנו קבלת אישור הצוות המלווה לתמ"א 13/א/31 (דרך מס' 6) בכל הנוגע להיבטים הסביבתיים של שדרוג הצומת.</p> <p>ככל שיידרש יזמי התכנית יבצעו התאמות סביבתיות באזור צומת הכניסה מכביש 444, לרבות בחינה אקוסטית עדכנית, כתוצאה משדרוג צומת זה.</p> <p>4. בתכנית תתוכנן רמפת חנייה כהכנה לקומות נוספות. ייתכן ויידרש מפלס שלישי מעל הקרקע למימוש 100% של הזכויות.</p> <p>5. הכנת תכנית ניקוז לשטח החניון. תיאסר בנייה משמרת מים בתחום התכנית.</p>



<b>6.6</b>	<b>תנועה</b>
	שינוי בהסדרי התנועה עפ"י דרישות משרד התחבורה אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה/1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

עם אישור התכנית

