

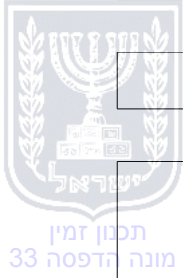
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0465161

מגרשים 912,913,916, מרכז מסחרי מתחם B רנ/מק/_____

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

תוכנית זו מבקשת להתאים את גבולות מגרשי המסחר, מגורים וציבור, 912 ו-913 עפ"י תב"ע רנ/50/א' (חלקות 18, 40) המצויים בתחום התוכנית, לאור הנחת תשתיות עירוניות בתחום המגרשים המאושרים, מבלי להגדיל את שטחי המגרשים ו/או את הזכויות (איחוד וחלוקה). כמו כן, התוכנית קובעת הוראות בניוי וקוי בנין, בהתאם לשינויים במגרשים כאמור. כל זאת בתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרשים 912,913,916, מרכז מסחרי מתחם B
רנ/מק/

מספר התכנית 418-0465161

1.2 שטח התכנית

34.470 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	198169
קואורדינאטה Y	665875

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה אפק

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
5480	מוסדר	חלק		39
5611	מוסדר	חלק	18, 40, 43	5, 17, 27

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
רנ/50 א	916, 913 - 912

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
03/02/2003	1365	5154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 50 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ 50 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07: 38 20/09/2016	עדו דאובר	20/09/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		11: 07 22/07/2019	עדו דאובר	28/03/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		12: 03 05/12/2017	עדו דאובר	30/11/2017		1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 04 05/12/2017	משה אלבוחר	06/11/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 54 02/01/2017	עדו דאובר	18/09/2016		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		ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289	03-9007206	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		ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289	03-9007206	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	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289	03-9007206	arye@rosh.org.il
חוכר				שפיר מגורים ובנין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500	03-9169600	office@shapir.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר		עדו דאובר	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717	03-5237969	office@dauber-arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
	מודד	אלכס אפלמן	1203	אלכס אפלמן מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9410796	03-9410658	modedim@01 5.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

התאמת המתחם למצב התשתיות הקיימות ולתכנון המפורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. שינוי גבולות המגרשים בהתאם לתשתיות הקיימות, לפי סעיף 62א.א(1).
2. קביעת קווי בנין בהתאם לגבולות החדשים למגרשים וקווי 0 למרתפים, לפי סעיף 62א.א(4).
3. קביעת זיקות מעבר לצרכי ציבור בתחום המסחר, לפי סעיף 62א.א(19).
4. התרת העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע, אל מתחת הקרקע, לפי סעיף 62א.א(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	916
דרך מאושרת	101, 100
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	913, 912

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	913, 912
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	916
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	913, 912
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	916

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

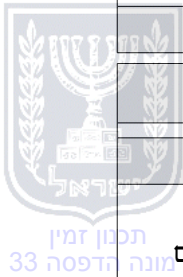
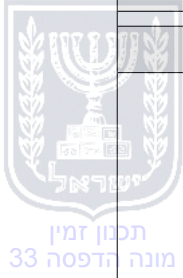
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,098.13	20.58
מסחר ציבורי ומגורים	13,708	39.75
שטח ציבורי פתוח	13,682	39.67
סה"כ	34,488.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,098.13	20.59
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	13,708.7	39.77
שטח ציבורי פתוח	13,663.92	39.64
סה"כ	34,470.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	תכליות מותרות עפ"י תב"ע רנ/50/א': 1. גנים ציבוריים, חורשות, שדרות ושבילים. 2. מגרשי ספורט ומשחקים. 3. מתקנים פתוחים לספורט, פנאי ונופש. 4. דרכי גישה ורחבות. 5. מקלטים ציבוריים. 6. שירותים ציבוריים. 7. פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי. 8. אזורי החדרה למי תהום. 9. מתקנים תת קרקעיים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות, אנטנות מרכזיות. 10. ברצועת השצ"פ בגבול המזרחי של התוכנית תיבנה סוללה אקוסטית במידת הצורך. תותר כניסת כלי רכב למגרשי המסחר מגורים וציבור, במקום המסומן בנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תכליות מותרות עפ"י תב"ע רנ/50/א': דרכים, חניות, תחנות אוטובוסים ומוניות, שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות ושבילים ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	תכליות מותרות עפ"י תב"ע רנ/50/א': 1. חנויות לממכר קמעונאי לסוגיהם. 2. שירותי אשנב, בנקים, דואר. 3. משרדים, סוכנויות, מכוני מחקר ופיתוח, בתי תוכנה. 4. בתי קולנוע, אולמות תאטרון, אולמות כינוס לציבור. 5. מעבדות רפואיות, מרפאות, בתי מרקחת, תחנות לטיפול באם ובילד, משרדי רופאים. 6. מספרות, מכוני יופי, מכונים לאימון גופני. 7. בתי קפה ומסעדות. 8. מועדונים. 9. מתקנים הנדסיים. 10. בניה רוויה למגורים. 11. מועדון למבוגרים, מרכז תרבות. ב. השימושים והתכליות האסורים באזור זה: 1. מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון לציבור, תנועת רכב כבד, זיהום אויר, זיהום מים וריח. 2. שימושי קרקע או בנין הגורמים לדעת הועדה המקומית מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>הסמוכים.</p> <p>3. שימושים והגבלות בניה למגורים-כמפורט לגבי אזור מגורים ג'.</p> <p>4. אחוזי בניה/שטחי בניה מרביים, מס קומות, קווי בנין-הכל כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבניה.</p> <p>5. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים עפ"י המפורט לעיל, אולם השטח שייועד למשרדים לא יעלה על 20% מתכסית הקומה (שטחים עיקריים).</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר הקמת גגון הצללה קל לאורך חזיתות המסחר, בעומק של עד 3 מ' במרווח שבין קו הבניין לבין הרחוב ו/או השצ"פ.</p> <p>2. גגון זה יבנה מחומרים קלים, ללא תמיכות או עמודים.</p> <p>3. פרט הגגון יהיה אחיד בין מגרש 912 ומגרש 913.</p> <p>4. פרטי הגגון יקבעו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>5. הגגון יבנה מחומרים ברי קיימא כגון פלדה, אלומיניום וזכוכית, ויבוצעו באופן שימזער את תחזוקתם וניקויים. לא יותר שימוש בחומרים מתכלים כגון PVC.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש הגובל בשצ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל, והשטח על פני הקרקע יפותח כחלק ובהמשך לשצ"פ.</p> <p>יובטח מעבר הולכי רגל לציבור, ברוחב שלא יפחת מ-12 מ', עפ"י המסומן בתשריט. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי בגבולות זיקות הנאה במגרש, ובתנאי שלא יקטן שטחן.</p>	ב
<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתפים לכל שימוש המותר במגרשים עד קו 0, ובלבד שיוצגו פתרונות לתיעול והחדרת מי נגר כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות שהותרו מעל הקרקע, אל מתחת הקרקע, ובלבד ששטחים אלה יכללו במניין השטחים המותרים בכל מגרש. לא תותר כל המרה של שטחי שרות לשטחים עיקריים.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	מפל	מפל											
5 (6)	0 (5)	5 (4)	7.5 (3)	16	128	55	8960 (2)	7040 (1)	15360	6500	912	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0 (5)	0 (5)	5 (4)	7.5 (3)	2		55	15600 (8)	2000 (7)	5000	6500	912	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0 (5)	0 (5)	5 (4)	7.5 (3)	16	128	55	8960 (2)	7040 (10)	15360	6500	913	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0 (5)	0 (5)	5 (4)	7.5 (3)	2		55	15600 (8)	2000 (7)	5000	6500	913	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

1. מספר קומות המרתף-כנדרש.
2. מתוך זכויות הבניה לשימושי מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, יוקצו 2000 מ"ר לשימושים ציבוריים, בהנחיית מה"ע ובאישור הועדה בהתאם לפרק יא סעיף 21 ה', וטבלת הזכויות בפרק ה' סעיף 3 בהוראות התכנית המאושרת רנ/א50.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 55 מ"ר ליחידה.
 - (2) 70 מ"ר ליחיד.
 - (3) צידי דרום-מזרחי.
- קו הבנין איננו אחיד לכל אורכו, יש לעיין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

(4) קדמי דרום מערבי

קו הבנין איננו אחיד לכל אורכו, יש לעיין בתשריט.

(5) קדמי צפון-מערבי

קו הבנין איננו אחיד לכל אורכו, יש לעיין בתשריט.

(6) קדמי צפון-מזרחי

קו הבנין איננו אחיד לכל אורכו, יש לעיין בתשריט.

(7) 40% משטח עיקרי למגרש.

(8) 80% משטח המגרש לקומה, שלוש קומות נדרשות, בהתאם לתכנית רנ/50/א'..

(9) כמופיע בתשריט.

תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 198 ס"מ מעבר לקו הבנין.

במרתפים תותר בניה עד קו 0..

(10) 55 מ"ר ליחידה.

6. הוראות נוספות

6.1

איחוד וחלוקה

סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1.איחוד וחלוקה :

א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בהסכמת כל הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה הנמצאים בטבלת ההקצאה, ניתנים לשינוי כתוצאה מהכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית המאושרת רנ/50/א'.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית וכל שאר התנאים שנקבעו בהוראות תכנית רנ/50/א'.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עפ"י הנקבע בהוראות תכנית רנ/50/א'.	

7.2

מימוש התכנית

מיידי

טבלאות הקצאה בהסכמת בעלים לתוכנית מס' 418-0465161

מס'ד	גוש	חלקה	נתים המוקדמים	שטח המוקדמים		שם המלך	שם הבעלים	שם החוכר	שם הרשום	שטח החלקה המוקדמת (במ"ר)	שטח החלקה המוקדמת (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקדמת	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
				שטח	מס' זרות או מס' זרע										
1	5611	18	8961	8961	רשות המגורים	רשות המגורים	שפיר מגורים	שפיר מגורים	שפיר מגורים	514103142	514103142	100%	מגורים ומבנים ומסודות ציבור		
2	5611	40	6847	6847	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	שפיר מגורים	שפיר מגורים	שפיר מגורים	514103142	514103142	100%	מסחר ומבנים ומסודות ציבור		
3	5611	43	13682	13682	עיריית ראש העין	עיריית ראש העין	שפיר מגורים	שפיר מגורים	שפיר מגורים	13682	13682	100%	מגורים ומבנים ומסודות ציבור		

שלוש בו נעשה ייעור ועזרה מקומיות לתכנון ובנייה עירונית ראש העין

אנו על התכנון לקבוצת חברים בוגרי שן הריק מתאבדת עם רשות החינוך המסוימת, חתומת הינה לצד המעון נכבד. אין זה משום הסכמה ליישם התכנית על-ידי הריש או כל צד שלישי אחר. אין זה להחליט להסכים כלל בענין שטחים שטחים בוגרי ראון התכנון כל ענין לא חלקה כל יעד ולעול ועל מסך מהחוק מאן כי רשות מוסמכת או באה בפקודת השטח וכלכל בתכנית אין התכנית יע יעשה: אי יקשה על כל חוקי ויעשה כל דין באשר ראון וחוק על התכנית יע התכנית: מלח או חוקי קיים חוקי חוקי על מי יבוצעו כלשון חקיקת בנייה: מלח או חוקי קיים חוקי חקיקת יע לדין שכן חתומת יתנו אין ורק מקודמת מבני חתומת והיא חתומת ל 30 לדישים חתומת חתומת רשות מקרקעי ישראל מורה לסיסי מרכז

אוריאל גלברג
27/11/19

(Handwritten signature)





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	שטח שירות מירבי מתחת 0.00	שטח שירות מירבי מעל 0.00	סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש (מ"ר)	קוי בנין מזעריים במגרש (מ')			סה"כ יח"ד מירבי למגרש	מס.קומות מירבי במגרש (כולל ק.קרקע)	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס.מגרש
				קדמי	אחורי	צדדי				
תכנית מקסימלית 55% * שטח גינון מזערי 20% * מרחק בין המגדלים בתוך המגרש 30.0 מ' * סה"כ זכויות פונקציות ציבור-עד 2000 מ"ר באזור	80% משטח המגרש מספר קומות מרתף-כנדרש * 70 מח"ר ליח"ד	40% משטח עיקרי * 55 מ"ר ליח"ד	2500 בכל קומה בכל מגרש למסחר ו/או לתכליות ציבוריות 5000 סה"כ במגרש * 15360 למגורים בכל מגרש	3	5	5	128	6500	912	
							128			913
							256	18	סה"כ	

