

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1127646

מתחם C תוספת שטחי שירות בתת הקרקע

מרכז

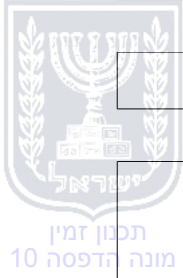
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית הוראתית במתחם C להוספת שטחי שירות תת קרקעיים כהגדרתם לפי חוק התכנון והבנייה, בשל מחסור בשטחי שירות תת קרקעיים לצורכי חנייה לרכב רגיל, חנייה לרכב תפעולי וחדרי אשפה/דחסניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מתחם C תוספת שטחי שירות בתת הקרקע

418-1127646

מספר התכנית

274.297 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
------------	------------------

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (15)

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**

197861

קואורדינאטה Y

665405

1.5.2 תיאור מקום

מתחם C שכונת פסגות ראש העין, בדרום ובמזרח מתחם C גובל ברחוב שד' בן גוריון, בצפון ברח' חיים הרצוג ומתחם B ובמערב רח' גולדה מאיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מתחם C

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רנ/ 250 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 250 / א ממשיכות לחול.	6407	3638		01/05/2012
418-0195958	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 418-0195958 ממשיכות לחול.	7363	215		27/10/2016
418-0329904	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 418-0329904 ממשיכות לחול.	8100	7089		05/02/2019
418-0848390	כפיפות		9781	9921		29/07/2021
418-0843078	כפיפות		9911	420		11/10/2021



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				אלדד גופר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלדד גופר		תשריט מצב מוצע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראש העין	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007269		eldad.g@rosh.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007269		eldad.g@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
	עורך ראשי	אלדד גופר		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007270		eldad.g@rosh.org.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במתחם C.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחי שירות בתת הקרקע לטובת חניה ושטחי שירות אחרים. התוכנית המוצעת תחול על כל מתחם C, לפי סעיף 62א (א) 15 לחוק.



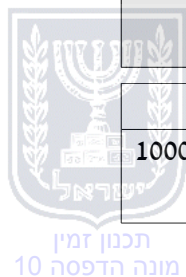
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 17, 50 - 63, 100 - 114, 126, 129 - 131, 200, 201, 300 - 302, 500 - 514, 516, 1000

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תכנית מאושרת אחרת	274,297	100
סה"כ	274,297	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	274,299.97	100
סה"כ	274,299.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. תוספת שטח תת קרקעי לחניה לרכב פרטי באופן שלא יעלה על 35 מ"ר למקום חנייה אחד. 2. תוספת שטח תת קרקעי לחנייה לרכב תפעולי באופן שלא יעלה על 45 מ"ר למקום חנייה אחד. 3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חדרי אשפה/דחסניות בשטח של עד 35 מ"ר.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	100	5190	(1) 8424	3946	(2)	5590	60	72	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	101	6981	(1) 10764	5042	(2)	7138	60	92	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	102	4971	(1) 8424	3946	(2)	5590	60	72	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	103	5226	(1) 8424	3946	(2)	5590	60	72	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	104	6920	(1) 10764	5042	(2)	7138	60	92	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	106	2694	(1) 3756	1973	(2) 456	2795	60	36	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	107	2513	(1) 3756	1973	(2) 456	2795	60	36	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	109	3488	(1) 4812	2521	(2) 570	3569	60	46	6	2	(3)	(3)	(3)	(3)

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט						
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	36	60	2795	(2) 456	1973	(1) 3756	2548	110	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	36	60	2795	(2) 456	1973	(1) 3756	2656	113	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	28	60	3311	(2)	1982	(4) 3916	1983	105	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	18	60	2193	(2)	1294	(4) 2546	1260	108	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	32	60	4042	(2)	2320	(4) 4484	2467	111	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	28	60	3311	(2)	1982	(4) 3916	1862	112	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	32	60	4042	(2)	2320	(4) 4484	2354	114	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	3	16	74	60	7568	(2) 114	4931	(4) 9954	4006	126	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	32	60	4214	(2)	2390	(4) 4584	2458	129	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט						
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	32	60	4214	(2)	2390	(4) 4584	2497	130	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	37	60	4601	(2)	2654	(4) 5144	2519	131	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	41	60	4902	(2)	3033	(5) 5832	3270	300	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	46	60	5289	(2)	3297	(5) 6392	3106	301	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	86	60	11094	(2)	6677	(5) 13052	7479	302	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ניתן לנייד שטחי שירות תת קרקעיים בין מגרשים סמוכים המהווים מתחם תכנוני אחד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- א. מתוך השטח העיקרי, 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא-הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.1.2. ב'. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות. ב. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי מעל קרקע לתת קרקע. בתאי שטח 101,104,109 ניתן יהיה לנייד עד 750 מ"ר בכל תא שטח, בתאי שטח: 100,102,103,106,107,110,113 ניתן יהיה לנייד עד 600 מ"ר בכל תא שטח..
- (2) ניתן לנייד שטח עיקרי ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת. ניתן לנייד שטח עיקרי ממתחת הכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת (למעט במגרשים 100-104, 105, 108, 111, 112, 129-131, 300-302) בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי הכולל.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) א. מתוך השטח העיקרי, 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא-הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין). לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח

עיקרי למגורים או לשטחי שירות. ב. בתאי שטח 105, 112 - 640 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע. ג. בתא שטח 108 - 440 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע. ד. בתאי שטח 111, 114 - 900 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע. ה. בתא שטח 126 - 1040 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע. ו-200 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שטחים משותפים לכלל דיירי המתחם. לא ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לטובת שטח עיקרי למגורים, שטח עיקרי למסחר או לשטחי שירות. ז. בתאי שטח 129, 130, 131 - 1000 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע. (5) א. בתאי שטח 300, 301 : 1000 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

חמש שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10