

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-1173731

שד' שלמה המלך 2 - הוספת זכויות בניה ושינוי בקו בנין קדמי

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005276886/310>

## דברי הסבר לתכנית

הבניין המסחרי בן 3 קומות ועליית גג, המבנה כולל קומת מרתף.  
גוש: 4271, חלקה: 312, מגרש: א'.  
בכתובת: שד' שלמה המלך 2, ראש העין.

התכנית המוצעת מבקשת להסדיר חריגת בניה שנבנתה כתוספת לבנין המסחרי.

המצב המאושר לפי תכנית רנ/40.

שטח המגרש: 400 מ"ר.



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 9

אחוזי בניה המקסימלי 100%, שמתוכם עד 40% (כולל שטח שרות) בקומת קרקע (סה"כ 3 ועליית גג: 400 מ"ר) הוספה לדפוס 9.

+ 30 מ"ר = 430 מ"ר.

קו בנין קדמי: הקומה השלישית בנסיגה של 1.5 מ' מהקומה התחתונה לכיוון רח' שלמה המלך.

מצב המוצע:

א. תוספת שטח שימוש המיועד למסחר לכל החלקה = 20% מתוך 400 מ"ר = 80 מ"ר.  
סה"כ שטח המותר כולל המוצע - 430 + 80 = 510 מ"ר.

ב. שינוי קו בנין קדמי לקומה שלישית: ללא נסיגה של 1.5 מ' מהקומה התחתונה לכיוון רח' שלמה המלך. הבינוי קיים ומעוגן בהיתר בניה 2004133 מבוקש להסדיר את הבינוי מבחינת התב"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שד' שלמה המלך 2 - הוספת זכויות בניה ושינוי בקו בנין קדמי

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
**שם התכנית**

418-1173731

**מספר התכנית**

0.400 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**1.4 סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כןועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4)

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	194625
קואורדינאטה Y	666690

### 1.5.2 תיאור מקום

שד' שלמה המלך 2, ראש העין

### 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	שלמה המלך	2	

שכונה ותיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	מוסדר	חלק		312

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4271	245
4271	163

### 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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/1990		2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>אפ/ 2000</u>
30/03/2000		3072	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 40 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רנ/ 40</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אינה (משה) שושן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אינה (משה) שושן		לא
בינוי ופיתוח	מחייב		1: 100	1	21/05/2024	אינה (משה) שושן	14: 27 21/05/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	16/03/2023	אינה (משה) שושן	15: 46 16/03/2023	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	16/03/2023	אינה (משה) שושן	15: 38 16/03/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ע ל אתרי בניה ותשתיות בע"מ	ראש העין	שלמה המלך	2			
	פרטי	ראובן מלאכי			ראש העין	שלמה המלך	2	052-8024318		kb777@013.net.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אינה (משה) שושן	36869	אינה משה - שרותי אדריכלות	ראש העין	שלמה המלך	28	03-6326160		inamoshe@gmail.com
	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	8			ayser26bader@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הוספת זכויות שטחים למסחר בקומת הקרקע ושינוי בקו בנין קדמי עבור קומה שלישית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר עד 20% מהשטח המגרש בתכנית מאושרת ע"י ועדה מחוזית, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק תכנון והבניה.
2. קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

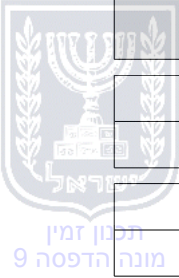
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

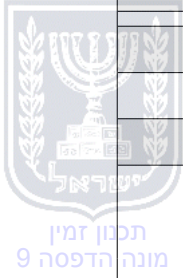
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	400	100
סה"כ	400	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
כל סוגי החנויות, בתי אוכל, הכולל מסעדות, קפיטריה וקונדיטוריה.	
הוראות	4.1.2
זכויות בניה מאושרות תוספת לזכויות בניה מאושרות	א



## 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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15 (3)	40	112.18 (2)	480 (1)	60	400	1	מסחר
5	0	0	0	3 (4)								מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטח המותר למסחר 400.00 מ"ר + תוספת של 20% למסחר משטח המגרש (20% \* 400.00 = 80.00 מ"ר). סה"כ 480.00 מ"ר.

(2) לפי היתר מס' 20040133.

(3) 3 קומות 15 מ'. בנוסף ללוח זכויות, על גג המבנה יהיה מותר בניה בשיעור של 20% ו-15% פרגולות משטח הקומה התחתונה.

(4) שטחה של קומה השלישית לא תעלה על 80% משטח הקומה התחתונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות תכנוניות**

**6.1.1 בינוי ו/או פיתוח**

מסחר

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים.



טבלת זכויות והוראות בניה - מעצ מאושר

תוכנית מספר: 418-1173731 שם התוכנית: שד' שלמה המלך 2 - הוספת זכויות שטח למסחר בקומת הקרקע ושינוי בקו בנין קדמי עבור קומה שלישית

תאריך: 16/03/2023  
 מס' תכנית: 418-1173731  
 מס' תוכנית: 054-251002

עורך התוכנית: אינה (מושה) שושן תאריך: 16/03/2023 חתימה:

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורי/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת למניסה	מעל למניסה						שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה שרות				
0	0	0	5	1	15	-	-	40	100	2000 לפי אפ/ (2)	-	60	400 (1)	400	מסחר

1. בנוסף ללוח זכויות, על גג המבנה יהיה מותר בניה בשיעור של 15%-1-20% פרגולות משטח הקומה התחתונה.  
 2. מרתפים לפי תכנית מותר א/א 2000 בקונטור של המגרש.

