

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1137801

עינת אלון החזקות, איחוד וחלוקה ושינוי קוי בנין, שד/מק/470/38



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005255568/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין. תכנית זו באה להסדיר פעילות קיימת במתחם התחנה, כדי שיעמדו בדרישות התפעוליות השונות וכן עמידה בצרכי המשתמשים במתחם.
מבנה מסחרי - היתר אחרון 2003250, סך השטחים: 836 מ"ר עיקרי ו 64 מ"ר שירות מתוך 1300 מ"ר עיקרי ו-250 מ"ר שירות.
מבנה שירותי דרך - היתר מס' 2003286, שטח עיקרי 24.08 ושטח שירות 401.19 מ"ר, היתר מס' 2008213, סה"כ שטח עיקרי 596.53 מ"ר ושטח שירות 76.25 מ"ר, מתוך 682 מ"ר עיקרי ו-426 מ"ר שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עינת אלון החזקות, איחוד וחלוקה ושינוי קוי בנין, שד/מק/38/470

מספר התכנית 417-1137801

1.2 שטח התכנית 16.761 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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 דרום השרון

194829 קואורדינאטה X

666251 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לקיבוץ עינת**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : עינת

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
4780	מוסדר	חלק		2, 7-8

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
19/06/2006		3822	5542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/470/16 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>שד/470/16</u>
05/05/2002			5071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/ /470/1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>שד/מק/470/6</u> <u>1</u>
29/08/1996		4606	4438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/470/6 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>שד/470/6</u>
09/11/1988		255	3591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/103 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>משמ/103</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פרץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פרץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה ואיזון	15: 11 26/12/2023	רמי בן חיים	10/12/2018	1		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	12: 41 07/01/2024	אבי בוידיק	17/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 10 15/08/2023	אילן פרץ	27/03/2019	1	1: 500	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
	פרטי	עינת אלון החזקות בע"מ) (1		עינת אלון החזקות בע"מ	עינת	עינת		09-9618600	09-9514353	raphel@ein at.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : קיבוץ עינת.

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	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות מקבוצת משב	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי בוידק	85961	א. בוידק- כבישים תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(1)	1	03-6881550	03-6881551	boidek@netv ision.net.il

(1) כתובת : הערבה 1, גבעת שמואל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי מגרשים ללא שינוי בשטחי היעודים ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח כולל של כל יעוד, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
- ב. קביעת קוי בניין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	201
שטח פרטי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	301
תחנת תדלוק	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	301
חניה	מסחר	201
חניה	שטח פרטי פתוח	402, 401
להריסה	שטח פרטי פתוח	402
להריסה	תחנת תדלוק	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,275	37.44
מסחר	1,312	7.83
שטח פרטי פתוח	4,912	29.31
תחנת תדלוק	4,262	25.43
סה"כ	16,761	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,275.42	37.44
מסחר	1,311.81	7.83
שטח פרטי פתוח	4,913.08	29.31
תחנת תדלוק	4,261.57	25.42
סה"כ	16,761.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מיועד לאיזור מסחרי ושרותים ויותר בו השימושים כדלקמן: חנויות, סופרמרקטים, מזנונים, מסעדות, משרדים, אולמי ארועים, מרכז בריאות, ספורט וכושר, מרכז מידע למבקשים, מוזיאון, חניה וכל המתקנים והשרותים הנדרשים להפעלתם.
4.1.2	הוראות
4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
	תחנת תדלוק קיימת כולל שטחים לשרותי דרך כגון מסעדה, חנויות, בתי קפה, מתקן שטיפה למכוניות וסככת יבוש וכד'. הוראות
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד למעברים, חנויות, מבני משחק, מתקני תשתית וגינון. הוראות
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
1	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת (1) 2	11	99	250	1300	1312	201	מסחר	מסחר
5	0	0	(2) 4	1	7	26	426	682	4261	101		תחנת תדלוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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. לא כולל גלריה בקומת הקרקע. שטח הגלריה במסגרת השטח העיקרי המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- באזור המיועד למסחר ותיירות תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע במסגרת הזכויות המותרות. תותר העברת שטחים מקומה לקומה במגבלות התכסית המותרת, השטח העיקרי המוצע יהיה במסגרת קונטור המבנה הקיים.
- קו בניין 0 במיקום של מתקן השטיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

הגשת תצ"ר הינו תנאי להגשת בקשה להיתר.

6.2 ניהול מי נגר

בניה משמרת מים :

השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול של מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.

ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החלחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז.

6.3 הריסות ופינויים

מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

החניה תהיה מגוננת עץ בוגר מצל לכל 4 חניות.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

א תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.6 איכות הסביבה

1. לא תהיה תוספת שימושים מעבר לתכנית המאושרת כיום.

2. הוראות התכנית יכללו דרישה למיגון קווי ביוב בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות לקווי ביוב בתחום אזורי מגן.

3. בית אוכל נדרש לעמוד בתקנות רישוי עסקים תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג-1983.

4. איכות שפכי תעשיה תעמוד בדרישות תקנות כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב).

5. נדרשת עמידה בתקנות בריאות העם, להגנה מפני זרימת מים חוזרת במתחם תחנת דלק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת הקצאה לתוכנית מפורטת: 417-1137801

עינת אלון החזקות בע"מ, איחוד וחלוקה ושינוי קי בנין שד/מק/470/38

מצב יוצא			מצב נכנס			נתוני מקרקעין				סה"כ:
שטח	יעוד	מס' מגרש	שטח	יעוד	מס' מגרש	שטח כלול	שטח רשום	חלקה	גוש	
4,262	תחנת תדלוק	101	4,215	תחנת תדלוק	[3]	13,979	294,478	2	4780	
1,312	מסחר	201	0.046	תחנת תדלוק	[1]	1,057	12,910	7	4780	
6,275	דרך מאושרת	301	1,637	שפ"פ	[6]	1,725	38,481	8	4780	
2691	שפ"פ	401	2,163	שפ"פ	[7]					
2221	שפ"פ	402	1,113	שפ"פ	[4]					
			1,312	מסחר	[5]					
			6,275	דרך מאושרת	[2]					
16,761			16,761			16,761				

רשם מקרקעות בע"מ
 בן-חיים דמלי
 מודד מוסמך 723
 05-9613720, 050-6965137

חתימת המודד

20.12.2023

תאריך

723

מס' רשיון

רם בן חיים

שם המודד