

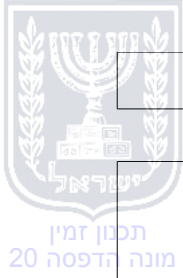
הוראות התכנית

תכנית מס' 418-1260082

הצרכת שטחים מתחם B ראש העין

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/SV4/1/4005332608/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתמקדת בחלק ממתחם האמנים שממוקם בין הרחובות תירצה אתר, זיקו גרציאני, יגאל אלון ולאה גולדברג בראש העין בגוש 5557 חלקות 151, 155-157. ההתכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט התכנית המוצע. במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש קובעת התכנית החלפת שטחים ציבוריים בין תא שטח 200 (בייעוד ש"צ) לתאי שטח 300C ו-300A (בייעוד ש"פ), ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות. כתוצאה מהחלוקה, לצורך איזון השטחים המוצעים, התכנית קובעת גבולות תא שטח נוסף, 300D, ביעוד שטח ציבורי פתוח. לצורך התאמת הבינוי למגרשים החדשים, קובעת התכנית שינוי בקווי בניין בחלקו הצפון מערבי של מגרש 200 מ- 5 מ' לכל הכיוונים, (ע"פ התכנית המאושרת), ל 0 למערב, 2 מ' לצפון ו 3 מ' למזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הצרחת שטחים מתחם B ראש העין

מספר התכנית 418-1260082

1.2 שטח התכנית 33.429 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) (1), 62 א (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	ראש העין
קואורדינאטה X	198452
קואורדינאטה Y	665915

1.5.2 תיאור מקום

מתחם האמנים בין רחובות יגאל אלון, לאה גולדברג ותרצה אתר

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	יגאל אלון		

שכונה מתחם האמנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5557	מוסדר	חלק	151, 155-157	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
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
23/06/2016		8010	7289	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 418-0165506 ממשיכות לחול.	שינוי	418-0165506



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					מוסטפא אבו-רומי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		מוסטפא אבו-רומי		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1: 1	1	26/05/2024	מוסטפא אבו-רומי	15: 16 04/06/2024	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
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	18/09/2023	יוליה גורביץ בן גל	14: 35 14/03/2024	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007272	03-9008802	

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
אדריכל	עורך ראשי	מוסטפא אבו-רומי	33767		טמרה (יזרעאל)	(1)		04-9948136	04-9948135	office@aburu mi.com
מתכנת ערים	מתכנן	יוליה גורביץ בן גל	39353		בוסתן הגליל	(2)	1062	052-3959927		bengal02@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	(3)		052-3350936	04-6111124	ara1285@gm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 55.

(2) כתובת : ת.ד. 1062.

(3) כתובת : ת.ד. 3325.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

חלוקה מחדש של תאי השטח והסדרת קווי הבניין בהתאם לחלוקה המוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה החלפת שטחים וקביעת מגרשים ביעוד ציבורי לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	300A, 300B, 300C, 300D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B, 300C, 300D

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	13,568	40.59
שטח ציבורי פתוח	19,861	59.41
סה"כ	33,429	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	13,568.64	40.59
שטח ציבורי פתוח	19,860.5	59.41
סה"כ	33,429.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>בית ספר ומוסדות חינוך. מעונות, גני ילדים פעוטונים. מועדון ספורט ונופש, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנס. בית כנסת, מקווה. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות. רחבות ומגרשי חניה. מסוף תחבורה זמני בהתאם להוראות התכנית הראשית. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים ובלבד שיקומם יאושר עי יועץ קרינה, ושישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר. כל שימוש נוסף לצרכי ציבור, עפ סעיף 188 לחוק, התואם את צרכי האיזור ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי הבניין יהיו 5 מ' כמאושר, למעט שינוי בחלקו המערבי של מגרש 200, הבולט לכיוון השצ"פ, בו יקבעו קווי בנין כמסומן בתשריט (מערב המגרש לכיוון מגרש 300A ומגרש 300C - קו בנין 0, צפון המגרש לכיוון מגרש 300A - קו הבנין 2 מ', מזרח המגרש לכיוון מגרש 300A - קו בנין 3 מ')</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גנים ציבוריים, חורשות, שדרות ושבילים. מגרשי ספורט ומשחק. מתקנים פתוחים לספורט, פנאי ונופש. דרכי גישה ורחבות. מקלטים ציבוריים. שירותים ציבוריים. פרגולות, פסלים, אנדרטאות, בריכות נוי. איזור החדרה למי תהום. מתקנים תת קרקעיים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות, אנטנות מרכזיות.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20