

4-11348

20

מרחב תכנון מחוזי - "המרכז"

מרחב תכנון מקומי - ראש העין

תכנית שינוי מתאר מס' רנ/מק/10/א'

שינוי לתכנית מתאר מס' רנ/10

פברואר 1999
ספטמבר 1998
אוגוסט 1998
יולי 1998
מרץ 1998
נובמבר 1999

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - ראש העין

תכנית מס' רנ/מק/10/א'

שינוי לתכנית מס': רנ/10

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' - סימן ז' לחוק תכנון ובניה

1.0 פרק א'

1.1 מרחב תכנון מחוזי : המרכז

1.2 נפח : פתח תקוה

1.3 מרחב תכנון מקומי : ראש העין

1.4 שם התכנית : תכנית מס' רנ/מק/10/א' שינוי לתוכנית מס': רנ/10, תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' - סימן ז' לחוק תכנון ובניה.

1.5 מחוזות התכנית : שיפור פרויקט מע"ר "ראש העין" ללא שינוי בכמות יח"ד (672 יח"ד) ושטחי המסחר תוך ביצוע הליך אורבני של פינוי ויצירת ריקמת בינוי חדשה המחליפה את הריקמה הישנה.

2.0 פרק ב'

2.1 תחום התכנית : בתכנית כוללים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקות	חלקי	חלקות
4271	193 , 148 , 209	145 , 149 , 163 , 165 , 210 , 174 , 167	

2.2 מיקום התכנית:

2.2.1 גבולות התכנית :

צפון - מערב	רח' גלוסקא (חלק)
צפון - מזרח	רח' שבזי (חלק)
מערב	רח' אבן גבירול
דרום	אזור בנוי

למעט מגרש 101

צפון - מזרח	רח' שבזי (חלק)
דרום	שד' שלמה המלך
צפון - מערב	רח' אבן גבירול

מגרש 101

2.2.2 התכנית נמצאת בין הקואורדינטות:

144900	166850	דרום - מזרח
144900	167350	צפון - מזרח
144400	166850	דרום - מערב
144400	167350	צפון - מערב

2.3 גבול התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2.4 שטח התכנית : 67.884 דונם.

2.5 יוזם ומגיש התכנית : נצר זהב - בניה והשקעות בע"מ.

2.6 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

2.7 המתכנן : צ.השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

2.8 מסמכי התכנית: א. דפי הוראות - תקנון התכנית.

ב. תשריט יעודי הקרקע ערוך בק.מ 1:1250.

ג. נספח תנועה מחייב.

ד. נספח בינוי מנחה.

ה. תכנית מנחה לשלביות בינוי, פינוי ופיתוח.

3.0 פרק ג'

3.1 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף 2.1 ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערוך בק.מ. 1:1250.

3.2 מטרות התכנית: שינוי תכנית רנ/10 עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, בסמכות הועדה המקומית, כדלהלן:

א. איחוד וחלוקה של מגרשים בגבול התכנית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. (עפ"י סעיף 62 א(א) (1) לחוק)

ב. הגדלת שטחי דרכים, גנים (ש.צ.פ) והגדלת שטחים למבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות. (עפ"י סעיף 62 א(א) (3) לחוק).

ג. שינוי קוי בנין לחזית מסחרית ולמרתפים. (עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק).

ד. שינוי בחלוקת שטחי בניה בתחום התוכנית. (ללא הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתכנית וללא הגדלת שטחי בניה בכל ייעוד קרקע בלמעלה מ-50%). (עפ"י סעיף 62 א(א) (6) לחוק).

ה. תוספת של עד 2 קומות למספר הקומות המותר. ("כל ענין שניתן לבקש כהקלה לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151"). (עפ"י סעיף 62 א(א) (9) לחוק).

3.3 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה.

3.4 חניה: לפי תקן שיהיה בפועל בזמן אישור התכנית אך בכל מקרה לא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד.

3.5 יחס לתכניות: א. למעט את ששונה והוסדר מפורשות בתכנית זו, תחול בשטח התוכנית מאושרות תוכנית רנ/10 על כלל הוראותיה. שום דבר האמור בתוכנית זו לא יתפרש כהפחתה של דרישות תכנית רנ/10 ביחס להוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, איכות סביבה וכיו"ב.

ב. אין תכנית זו מוסיפה זכויות בניה על אלו הקיימות בתכנית רנ/10.

3.6 שטחים פרטיים: 1. שטחים פרטיים פתוחים יוצמדו למגרשי המגורים הסמוכים אליהם פתוחים ויתוחזקו על ידם.

2. בשטח הפרטי הפתוח יותרו חניונים תת-קרקעיים בלבד, ומעליהם שטחים מגוננים ירוקים לשימוש כלל דיירי הבנין.
3. למרות האמור בסעיף קטן (2) דלעיל, במגרש 201 יותר חניון על-קרקעי עד ל-40% משטח המגרש.

3.7 שטחים ציבוריים: יותרו השימושים בהתאם לסעיף 12.10 וסעיף 12.10.1 של תכנית פתוחים רנ/10 המאושרת כמפורט להלן:

א. ככרות גנים חורשות ושדרות.
ב. מתקני גן.

ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, מגרשי משחקים ושעשועים.

ד. מקלטים ציבוריים.

ה. תחנת טרנספורמציה תת קרקעית.

ו. בתי שימוש ציבוריים.

ז. ריהוט רחוב, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב.

ח. ביתנים זמניים לדוכני מזון.

ט. כל המבנים בש.צ.פ בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, כולל שטחים שונים, הדרושים לדעת הועדה המקומית לשם הפעלת בנייני הציבור ולרווחת מבקריהם.

3.8 תשריט חלוקה : תשריט חלוקה יוגש לאישור רשויות התכנון.

3.9 הנחיות תכנון: א. לפחות 20% משטח המגרש ייועד לגינון.

ב. במסגרת בקשות להיתרי בניה יוצג פתרון להפרדה פיסית בין החניה למגורים לשאר החניות.

ג. שינויים בנספח התנועה יותרו באישור רשות תמרור מרכזית או מקומית בהתאם לענין.

3.10 מעבר מקורה : בציר רח' שבזי יתוכנן מעבר מקורה להולכי רגל (קולונדה) ברוחב של 3.0 מ' בתוך התחום שבין קו תחום הדרך לקו הבנין הקדמי של המגרש.

3.11 שלביות חבינוי: תכנית שלבי בינוי פינוי ופיתוח תקבע שלביות הבינוי, הפינוי, פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים.

4.0 פרק ד'

4.1 זכויות הבניה

4.1.1 טבלת זכויות הבניה

מצב מוצע - רנ/מק/א'										מצב קיים - רנ/10									
קו בנין (2) (1)			מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר					קו בנין			מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר					מתחם מספר	כמות יח"ד
קדמי	צדדי	אחורי		שטח שרת (3)	שטח בניה למגורים	שטח בניה למסחר	שטח בניה מותר	כמות יח"ד	מגרש מס'	אחורי	צדדי		קדמי	שטח שרת (3)	שטח בניה למגורים	שטח בניה למסחר	שטח בניה מותר		
6	4	ל	ק. מסחרית + קומות 9 ח. על הגג	960	8,056	1,093	9,149	36	107	6	4	ל	7 קומות + קומה מסחרית	1,413	4,501	1,093	5,594	53	7
5	4	ה	✓	430	1,507	418	1,925	16	105	6	4	ה	✓	1,046	3,672	418	4,090	39	6
		פ	ק. קרקע + קומות 9 ח. על הגג	2,500	8,800		8,800	94	105	6	4	פ	8 קומות	1,350	5,300	-	5,300	450	5
5	4	ע		7,550	26,600		26,600	278	102	6	4	ע	8 קומות	2,400	9,700	-	9,700	88	4
6	4	ב	ק. קרקע + קומות 4 ח. על הגג	750	2,500		2,500	25	104	6	4	ב	8 קומות	5,342	21,190	-	21,190	203	2
6	4	ט	ק. מסחרית + קומות 9 ח. על הגג	3,811	13,300	700	14,000	139	103	6	4	ט	8 קומות	4,100	16,300	-	16,300	155	3
6	4		1			1,055	1,055		501	6	4		7 קומות + קומה מסחרית	2,207	7,712	1,055	8,767	84	1
5	4		ק. מסחרית + קומות 9 ח. על הגג	2,207	7,712		7,712	84	101										
זכויות המסחר הועברו למגרש 103													1 קומה	✓ 50		100	100	-	5
													1 קומה	✓ 300		600	600	-	6
														18,208	68,375	3,266	71,641	672	סה"כ

4.1.2 הערות

- הערות: (1) יותר קו בנין לשפ"פ של 0.0 מ' במגרש 102 בלבד.
- (2) קו בנין לבניינים קיימים יהיה עפ"י הקיים.
- (3) בנוסף 100% לחנייה מקורה.
- (4) מרחק בין שני בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 14.0 מ', למעט מגרש 104 בו יותר מרחק בין בניינים של 6 מ' ו/או 0 מ'.
- (5) מגרשים 105, 103, 102 ישמשו לבניית בניינים בני 9 קומות, הכוללות קומת קרקע התפוסה חלקית על-ידי דירות מגורים, למעט בבניינים עם חזית מסחרית. גובה מכסימלי של תקרה אחרונה של הבניינים לא יעלה על 32.0 מ' ממפלס ±0.00 המתוכנן. (מפלס ±0.00 לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש (בחזית הראשית) אשר ימדד בקו אנכי). בבניינים בהן מותרת חזית מסחרית גובהה המקסימלי של התקרה האחרונה לא יעלה על 34.0 מ' ממפלס ±0.00 המתוכנן.
- (6) מגרשים 107, 106, 101 ישמשו לבניית בניינים בני 9 קומות מעל לקומה מסחרית. גובה מכסימלי של תקרה אחרונה של הבניינים לא יעלה על 34.0 מ' ממפלס ±0.00 המתוכנן.
- (7) מגרש 104 ישמש לבניית בניינים בני עד 5 קומות (כולל קומת הקרקע), כשהקומה החמישית חלקית בלבד.
- (8) שטח מגרש לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- (9) גודל דירה ממוצעת כ- 102 מ"ר שטח עיקרי.
- (10) בדירות העליונות תותר בניית חדר על הגג בגודל של 25 מ"ר ליח"ד מעל הדירה בלבד אשר יהיה קשור במדרגות פנימיות לדירה.

5.0 פרק ה

5.1 מרתפים - אזור ג' מיוחד

קו בנין - ניתן למקם מרתפים (לא מחסנים) עד לקו בנין 0 (אפס), ובלבד שלא יתוכננו פתחים (דלתות/חלונות/איורור וכו') בקו האפס.

המנהל הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

המנהל הכללי:

המנהל הכללי	המנהל הכללי
המנהל הכללי	המנהל הכללי
המנהל הכללי	המנהל הכללי
המנהל הכללי	המנהל הכללי
המנהל הכללי	המנהל הכללי

המנהל הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

6561-71-97

המנהל הכללי:

המנהל הכללי
המנהל הכללי

המנהל הכללי:

המנהל הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

המנהל הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

המנהל הכללי:

המנהל הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

המנהל הכללי: