

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכזרמלה
11-03-2003
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכזרמלה
25-02-2003
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מחוז "המרכז"

מרחב תכנון מקומי ראש - העין

תכנית שינוי מתאר מס' רנ/70

שינוי לתכנית מתאר ממ/830, אפ/2000, ורמ/מק/2000

תק. תכ. 1955-1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ראש העין
תכנית מתאר מפורטת מס' רנ/70
בשינוי מס' 92002
הוחלט להכיל בפני הועדה המחוזית
מס' 108/2003

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ראש העין
11-03-2003
נתקבל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ראש העין
תכנית מתאר מפורטת מס' רנ/70
בשינוי מס' 92002
הוחלט להכיל בפני הועדה המחוזית
מס' 108/2003

רוני הנדסה
ת.ד. 471 ראה"ע 48104
03-9033070

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 108/2003
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 29.1.03
יו"ר הועדה המחוזית

עמוד שער

1. שם התוכנית: תכנית שינוי מתאר מסי רמ/70 שינוי לתכניות מסי ממ/830 ו אפ/2000 ורמ/מק/2000
2. מסמכי התוכנית: מסמך א'- הוראות התכנית הערוכות ב- 5 דפים.
מסמך ב'- תשריט התוכנית בקני"מ 1: 500.
3. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התוכנית: 18,383 מ"ר.
5. חלות התוכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. מקום התוכנית: רחוב שבזי 3 ראש העין.
בין קואורדינטות אורך- 194600-194825
רוחב- 667300-667500
7. גושים וחלקות: גוש 4253
חלקות 149. 117. בשלמות
8. היוזמים: עיריית ראש העין.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התוכנית: רוני הנדסה
ת.ד. 471 48104 ראש העין
טל" 03-9033070

11. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים א/2.
 ב. קביעת הוראות הבנייה.

12. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית אפ/2000 וממ/830 על תיקוניה. וכן, רנ/מק/2000.
 במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכנית מתאר או תוכניות מפורטות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

13. זכויות הבנייה:

אזור	סימון	שטח בנייה בקומה (%)	שטח בנייה מקסימלי סה"כ	מספר קומות מקסימלי	מספר יחידות מקסימלי לד' נטו	מרווחים מינימליים במטרים			מידות מגרש מינימליות	הוראות נוספות
						חזית	צדדי	אחורי		
מגורים א/2	כחול בהיר + קווים אנכיים	30%	60%	3	4				שטח (מ"ר) 240	מרתף 50 מ' ליחי שחי שירות-45 מ' ליחי חניה-15 מ"ר ליחי
						5	4	3		

ביעוד זה יותרו השימושים הבאים:

13.1 אחוזי הבנייה יחושבו משטח המגרש נטו. בכל מקרה.

13.2 בקומה השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בנייה של 15% בלבד ולא יותר מ30 מ"ר לדירה בנוסף ל60% המותרים בלוח- קו בניין לחזית. בקומה זו, יהיה לפחות 6 מטר יותר מיקו הבניין בקומת הקרקע.

13.3 מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חניה ליח"ד, בקו בניין קדמי של 2 מטר, בקו בניין צדדי לפי תכנית בינוי.

13.4 מותר מירווח 0 בהסכמת השכן. בבניינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מרווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.

13.5 (1) מספר יח"ד מקסימלי- 6 יח"ד למגרש של כ-1.5 דונם. מגרשים אלו

מותר לחלק ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבנייה בכל אחד משני החלקים האמורים לא יעלו על 3 יח"ד למגרש החדש. מותר יהיה לאשר חלוקת משנה, לצורכי רישום בלבד, במגרשים הנ"ל באופן של יחידות דיור קיימות ואו מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.

2) במגרשים שגודלם עד 0.5 ד': בהסכמה של שני שכנים עם יצירת קו בניין 0 ביניהם, כך ששתי חלקות של 0.5 ד' ייצרו מגרש של דונם (לצורכי תכנון בלבד), בו יוקם בניין טורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף- אזי תותר יחידה נוספת לחצי דונם. במידה ואין הסכמה, תישאר בנייה של יחידה אחת בלבד.

13.6 מרתפים- הוועדה רשאית להתיר בניית מרתפים בתנאים אלה:

1. גובה המרתף יהיה לפחות 2.20 מטר אך לא יותר מ-2.40 מטר.
2. המרתף לא ישמש למגורים.
3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מתוך דירת המגורים בלבד.

13.7 מרווחים מינימליים בקווי בניין-
מותר מרווח 0 בין בניינים, ובקו בניין אחורי 3 מטר. (לפי תוכנית רנמ"ק 2000)

14. תכליות ושימושים:

14.1 אזור מגורים- א/2 מסומן בתשריט בצבע כחול, ישמש לבניית בנייני מגורים בלבד.
בייעוד זה יותרו השימושים הבאים:

- א. בנייני מגורים.
- ב. חנייה.

14.2 שטח לבנייני ציבור- מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום.

בנייני חינוך, חברה, בריאות, דת, מנהל, גינות, ספורט, מקלטים וכיוצא בכך, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

15. תנאים למתן היתר בנייה:

אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי מהנדס הוועדה המקומית- התוכנית תכלול את הנושאים הבאים:

א. פתרון חנייה (לפי הוראות תקנות התכנון לתוכנית, התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983), גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, וכל זאת בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

ב. לא תותר התקנת מערכות אוורור או מיזוג אוויר בחזיתות שלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

16. איכות הסביבה ומערכת תשתיות:

16.1 כל תכנית בינוי תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

16.2 מים: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

16.3 ביוב: כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה, פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה.

16.4 ניקה: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב במידת האפשר את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית.

16.5 חשמל: אספקת חשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

16.6 תקשורת: מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכניות פיתוח באישור חברת "בזק". הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

17. חניה:

תקן החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתרי בנייה על פי השימושים המבוקשים. החנייה תהיה בתחומי המגרש בלבד.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

19. זמן ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.