

4017788

תכנית מס'

רנ/מק/10/1/א

משרד הפנים
מחוז מרכז

27.10.2009

נתקבל

תיק מס':

לתיכנית מתאר רנ/10

משרד הפנים
מחוז מרכז

27.10.2009

נתקבל

תיק מס':

הוראות התכנית

מרכז

מחוז

ראש העין

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

ועדה מקומית

מס' התכנית: 2029000

תאריך: 18-1-09

הממונה על הסמכה

עיריית ראש-העין

ועדה מקומית

ראש העיר

משה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
תכנית מס' רנ/מק/10/1א

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית** רנ/מק/10/1א
- 1.2 שטח התכנית** 996 מ"ר
- 1.3 מהדורות**
 - שלב מספר מהדורה 4
 - תאריך עדכון 21.09.2008
- 1.4 סיווג התכנית**
 - סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה
 - תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית, עפ"י סעיף 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
 - אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- 1.5 מקום התכנית**
 - 1.5.1 נתונים כלליים**
 - מרחב תכנון מקומי קואורדינטות ראש העין 666725, 195085
 - 1.5.2 תאור מקום** רחוב שבזי בראש העין.
 - 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
 - רשות מקומית ראש העין
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
 - 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
 - ישוב ראש העין
 - שכונה ל"ר
 - רחוב שבזי
 - מספר בית 55
 - 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4272	מוסדר	חלק מהגוש	-	83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13.05.97	י.פ. 4521	תכנית זו משנה את תכנית המתאר של רח' שבזי. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר רנ/10, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבעו הוראות תכנית זו. במקרים ונושאים שלא נכללים בתכנית זו, תקבענה הוראות תכנית המתאר רנ/10.	שינוי	רנ/10
25.05.97	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/24 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/24

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
			ל"ר

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
			ל"ר
			ל"ר
			ל"ר

1.6.4 ערר על התכנית

ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

תאריך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ד.ס. בניין ערים 21.09.08	ד.ס. בניין ערים 21.09.08	ל"ר	12	ל"ר	ל"ר	מתליב	הוראות התכנית
ד.ס. בניין ערים 04.05.08	ד.ס. בניין ערים 04.05.08	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מתליב	תשריט התכנית
ד.ס. בניין ערים 04.05.08	ד.ס. בניין ערים 04.05.08	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מונה, משלילמים זה את זה ויקדאו 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	09-7664256	054-7000777	09-7664093	רחוב אגס 7 ראש העין	לי"ר	לי"ר	058085168	יואב אדוארד	יום	

1.8.1.1 יזום התכנית

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזום התכנית
	09-7664256	054-7000777	09-7664093	רחוב האגס 7 ראש העין	לי"ר	לי"ר	058085168	יואב אדוארד	יום	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל זכויות בקרקע
	03-7632010		03-7632000	מנחת בנין 125 תל אביב	מנחת מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
mail@ds-arch.co.il	03-5625632	054-3044459	03-5625626	קרלילב 14 ת"א	ד.ס.בניין ערים בע"מ	15994	6309876	אבירם השמשוני	אדריכל	
	03-9345890		03-9046593	רח' סטרומה 5, פתח תקווה	חן ציון מלכיאל	486		חן ציון מלכיאל	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראש העין.

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

- 2.1.1 שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בהתאם להוראות סעיף 62 א(א)(4) לחוק, כמפורט:
 - שינוי קו בניין קדמי מ-5מ' ל-4מ' (לגזוזטראות בלבד).
- 2.1.2 שינוי של הוראות לפי לתכנית בדבר בינוי עיצוב אדריכלים בהתאם להוראות סעיף 62א(5) לחוק כמפורט:
 - שינוי גובה מקסימלי של תקרה אחרונה של הבניין מ-22 מ' מעל מפלס ± 0.00 המתוכנן של הבניין ל-26.0 מ'.
- 2.1.3 הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם להוראות סעיף 62א(8) לחוק, כמפורט:
 - הגדלת מספר יח"ד מ-10 יח"ד ל-20 יח"ד.
 - הגדלת שטח השרות למגורים מעל מפלס ± 0.00 מ-369 מ"ר ל-700 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי
- הגדלת מספר יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	996	שטח התכנית – מ"ר
0	996	מגורים ג' וחזית מסחרית – מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תאי שטח	רשמו הודאה רלבנטית להכפפה.

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ג' וחזית מסחרית

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים ג' וחזית מסחרית3.1.1 שימושים

א. מגורים ג' וחזית מסחרית.

3.1.2 בינוי ופיתוח

א. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד

ב. פיתוח סביבתי, מערכות תשתיות.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

4.1 מצב קיים עפ"י תכנית רנ/10

קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (המגרש)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שטחי בנייה מעל הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			מסחר	מגורים	חדר על הגג			
6	צדדי	1	22.0	10	10	-	996	996	996	80	369	170	100 מ"ר (25 מ"ר מ"רית נג)	996	1	מגורים וחות מסחרית	

* קו בנין צדדי 0 לחזית אחת בלבד.

4.2 מצב מוצע עפ"י תכנית רנ/מק/10/א

קווי בנין (מטר)	צדדי (1)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (המגרש)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שטחי בנייה מעל הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			מסחר	מגורים	חדר על הגג			
6	צדדי (1)	1	26.0	20	3120	60%	996	996	996	80	700	170	75 מ"ר (25 מ"ר מ"רית נג)	996	1	מגורים וחות מסחרית	

הערות

- בתחום ק.ב. צדדי 4 ייתן יהיה לקרות המשך הקולונדה בלבד בקירוי קל עד גבול המגרש.
- קו בנין צדדי 0 לחזית אחת בלבד.
- שטח דירת מגורים ממוצעת לא יפחת מ-90 מ"ר (חישוב עפ"י חוק).

5. הוראות נוספות

5.1 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם ע"י הזמים ו/או בעלי הזכויות במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות.

5.2 עיצוב אדריכלי

עיצוב אדריכלי יהיה עפ"י תכנית רנ/ב/10/ב

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

7. מימוש התכנית

7.1. מועד התחלת ביצוע הפרויקט לא יעלה על 12 חודש ממועד מתן תוקף לתכנית.

7.2. משך ביצוע התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה הסופי

8. אישורים וחתומות

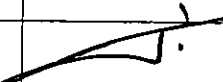
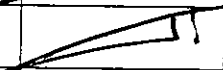
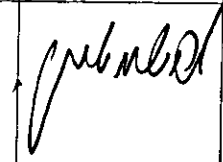
8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף

שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.1.2009		ל"ר	058085168	יואב אדוארד	מגיש התכנית
20.1.2009		ל"ר	058085168	יואב אדוארד	יוזם התכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
20.1.2009		ל"ר	006309876	אבירם השמשוני	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אמרס הול מילני (שם), מספר זהות 06309876, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/אקסט/11 ששמה ק/אקסט/11 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אבטלה, בניין עסק מספר רשיון 15994.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד.ס. בניין ערים

אמרס הול מילני
חתימת המצהיר

20.1.2009
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.1.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>חן ציון מלכמאל מודד מוסמך מ.חתימה</p>	<p>476 מספר רשיון</p>	<p>חן ציון מלכמאל מודד מוסמך מ.ר.מ. 696 שם המודד המוסמך</p>
--	---------------------------	---

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
-------------	------------------	-----------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
-------------	------------------	-----------------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.