

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רנ/20
שם תוכנית: ונה ניסים רחוב יהודה הלוי 74 ראש העין

משרד הפנים
מחוז מרכז
 19. 01. 2010
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ראש העין
סוג תוכנית: מתאר מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין</p> <p>תכנית מתאר מפורטת מס' <u>רנ/20</u> בישיבה מס' <u>2004006</u> מיום <u>14.12.04</u> הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית</p> <p>איתמר משה סגן ראש העין מנהלס המחוז עריכת ראש העין</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>רנ/20</u></p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך <u>7-2-2010</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת חזית מסחרית באזור מגורים א/1, חנות המכולת קיימת מזה 15 שנה, ומשרתת את האוכלסיה המתגוררת ברחוב וסביבתה, יש לציין שחנות המכולת הינה החנות היחידה ברחוב יהודה הלוי. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד ממגורים א/1 ל מגורים א/1+חזית מסחרית
2. הגדלת זכויות בניה
3. קביעת גודל מגרש מינימלי ל476 מ"ר על מנת לאפשר בניית 2 יחידות דיור
4. קביעת קו בנין אחורי מ 3 מ' ל 0

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מפורטת רנ/20
שינוי לתכנית מתאר אפ/2000, רנ/מק/2000
ו ממ/830

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רנ/20

מספר התוכנית

476 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

- ראשונה

מספר מהדורה בשלב

10.8.09

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מפורטת רנ/20

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

- סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין**

קואורדינטה X 666810
קואורדינטה Y 195860

1.5.2 תיאור מקום רחוב יהודה הלוי 74 ראש העין**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין**

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות
• פתח תקוה
ראש העין

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
ראש העין הותיקה יהודה הלוי 74

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4272	• מוסדר •	• חלק מהגוש	20	1/ב

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4272	4272

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/2000, רנ/מק/2000, מ/מ/830	1/ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/2000 רנ/מק/2000 ממ830	• שינוי •	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מתאר אפ/2000, רנ/מק/2000, ממ830	ל.ר	ל.ר

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רוני הנדסה	11.8.09	-	13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רוני הנדסה	5.8.03	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רוני הנדסה	22.6.09	1		1: 250	מנחה	נספח בנין, נופי
	ועדה מחוזית	עמוס אבניר	4.8.09	1		1: 250	מנחה	נספח תניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או סתירה בין המסמכים למסמכי התוכנית יגבולו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית יגבולו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית יגבולו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית יגבולו המסמכים המחייבים.

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

"תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע וזכויות הבניה"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א/1 ל מגורים א/1+חזית מסחרית
2. הגדלת זכויות בניה
3. קביעת גודל מגרש מינימלי 476 מ"ר על מנת לאפשר בניית 2 יחידות דיור
4. קביעת קו בנין אחורי מ 3 מ' ל 0

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200.00			314.16	מ"ר	מגורים
	2			1	מס' יחיד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יחיד	
	100.00		100.00	0.00	מ"ר	מסחר
					מ"ר	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח 20	יעוד מגורים א/1
	1/3			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א/1+חזית מסחרית	
4.1.1	שימושים	
.א.	מגורים	
.ב.	מסחר	
.ג.		
4.1.2	הוראות	
.א.	בניית קולנדה	
.ב.	תכנית פיתוח: קולנדה מצופה אבן / שיש, 1. היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית לפיתוח המגרש. התכנית תכלול: פירוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצוף, גדרות, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים, ביוב וניקוז, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים, נטיעות וגינון, תכנית הפיתוח כפופה לאישור מהנדס הוועדה, הוצאות ביצוע הפיתוח עפ"י התכנית הנ"ל יחולו על הבעלים. 2. לא יינתן היתר עבור המסחר במקום טרם הבטחת ביצועה עפ"י עקרונות התכנון, קווי הבניין, פתרונות החניה וכו'.	
.ג.	תותר זכות מעבר לציבור, בתחום קו הבנין 5 מ' בקידמת המגרש.	

4.2	שם ייעוד:	
4.2.1	שימושים	
.א.		
.ב.		
.ג.		
4.2.2	הוראות	
.א.		
.ב.		
.ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות		עיקרי				
0	0	4	1	3	10.00	2	4		66%	314.16	50.00	45	30+200.00	476	1/ב	מגרשים 1/א + חזית מסחרית					
	4										ליחידה	ליחידה	בגג ליחידה								

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעל י הזכויות , במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה , תחול חובת הפיצוי ו/א והשיפוי על יזם התכנית ו/או ע"יבעלי הזכויות"

1. 6.2. חניה: תקן החניה יהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה בתחום המגרש ומפרץ החניה.

6.3. שירותים הנדסיים:

א. הניקוז והביוב יבוצעו עפ"י הוראות משרד הבריאות ועפ"י ההוראות למתקני תברואה (הל"ת).
ב. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

2. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה.

3. תשתיות: 1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
2. יותר מעבר תשתיות בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - שנתיים**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה	תוקף התכנית יפוג במידה והמתוכנן בה לא יבוצע בה בתוך שנתיים מיום אישורה.

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

שם: ונה ניסים		חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		21/01		
שם: רוני הנדסה		חתימה:		עורך התוכנית
תאגיד:		חתמה הנדסה חזון איש/22 דה"ע טל: 9033070-1		
שם: ונה ניסים		חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		21/01		
שם: מינהל מקרקעי ישראל		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:		