

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

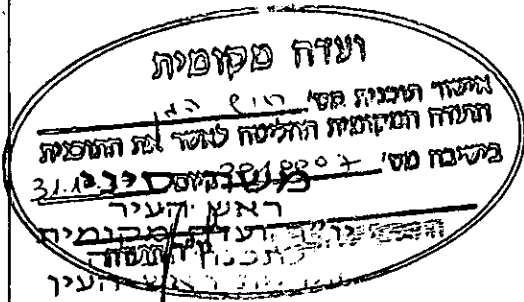
הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 07. 12. 2010
תוכנית מס' רנ/מק/142	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: העתקת שטח לספורט ונופש	

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראש העין

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו הינה העתקת השטח שנקבע לספורט ונופש בתוכנית רמ/א50.

השטח המוצע הינו במקום שטח שיועד למבני ציבור ושטח לשצי"פ בתוכנית המאושרת. המגרש למבני ציבור חולק לשני מגרשים: האחד נשאר בסמוך למיקומו בתוכנית המאושרת ואילו השני הוחלף במגרש לספורט ונופש בתוכנית המאושרת. כל זאת תוך שמירה על הציפות מערכת הצירים הירוקים בתוכנית המאושרת.

סך כל השטחים למבני ציבור ללא שינוי. סך כל השטחים לספורט ונופש הופחתו לטובת הגדלת שטחי השצי"פ בתוכנית. סך כל זכויות הבניה המותרות ללא שינוי.

כמו כן, תוכנית זו משנה את מספר הקומות המותר ביעוד קרקע ספורט ונופש, מ-2 קומות ל-4 קומות, ללא שינוי בסך כל זכויות הבניה המותרות.

תוכנית זו בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

העתקת שטח לספורט ונופש

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

רנ/מק/142

מספר התוכנית

32.97 דונם

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 07.06.10

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

• תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

סוג התוכנית

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 1,3,5, 61 א(ב)

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 198,000

קואורדינטה Y 666,000

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית ראש העין

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב ראש העין

שכונה
רחוב
מספר בית
שכונת cpm (מתחם c)יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רמ/50א	925

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
רנ/50/א	• שינוי	הוראות תוכנית זו יחולו למעט שינוי במיקום יעודי הקרקע.	5154	03.02.2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אבנר ישר	07.06.2010	ל"ר	9	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אבנר ישר	07.06.2010	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אבנר ישר	07.06.2010	1	ל"ר	1:500, 1:1250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבילים, המסמכים המגבילים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבילים, המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המגבילים.

07.06.10

תבנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9007292		03-9007289	שילה 21 ראש העין		הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9007292		03-9007289	שילה 21 ראש העין		הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						ישראל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@ayashar.com	03-6209633		03-6203220	טשרניחובסקי 18 תל אביב		י.א. ישראלי אדריכלים בע"מ	39815	54088711	אבנר ישר	אדריכל			

07.06.10

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

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
התוכנית הראשית	תוכנית רמ/50.א.

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**

1. החלפת מיקום המגרש לספורט ונופש כפי שנקבע בתוכנית רמ/50.א' במגרש למבני ציבור ושצ"פ, תוך צמצום השטח לספורט ונופש והרחבת השטח לשצ"פ, ללא שינוי בסך כל זכויות הבניה המותרות.
2. שינוי הוראות הבינוי בנושא מספר הקומות המותר, ללא שינוי בסך כל זכויות הבניה המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. החלפת מגרש לספורט ונופש עם מגרשים 901 למבני ציבור, 914 ו924 לשצ"פ ע"פ התוכנית הראשית. ע"פ סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה.
2. הגבהת הגובה המותר לבניה מ-2 קומות במגרש לספורט ונופש ל-4 קומות, ללא שינוי בסך כל זכויות הבניה המותרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	32.97
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
ביעוד ספורט ונופש. שטחי הבניה הינם 20% משטח המגרש, ע"פ הוראות תוכנית רמ/50/א'		2,000	ללא שינוי	2,000	מ"ר	תעסוקה
80% משטח המגרש, ע"פ הוראות תוכנית רמ/50/א'		10,000	ללא שינוי	10,000	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		100	ספורט ונופש
		200-201	מבנים ומוסדות ציבור
		300-302	שצ"פ
		400	מתקנים הנדסיים

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	דונם	יעוד
37.91	12.5	37.91	מבנים ומוסדות ציבור
30.36	10	41.89	ספורט ונופש
28.69	9.97	18.68	שצ"פ
1.52	0.5	1.52	מתקנים הנדסיים
100	32.97	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה כמפורט בתוכנית הראשית, בפרק ה' סעיף 4: 1. זכויות הבניה לשטחים עיקריים יהיו 20% משטח המגרש. 2. זכויות הבניה לשטחי שירות עיליים יהיו 10% משטח המגרש. 3. זכויות הבניה לשטחי שירות תת קרקעיים יהיו 5% משטח המגרש. 4. שטחי החניה יהיו מעבר לשטחים המפורטים לעיל ובסעיף 5 לתוכנית זו, בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ג'
ב.	הוראות בינוי 1. כמפורט בתוכנית הראשית. 2. למרות האמור לעיל, תותר הגבהת המבנים עד גובה של 4 קומות. במידה ותוקם קומת מרתף, יובטח עומק של 1.5 אדמה גננית באזורים המתוכננים לנטיעת עצים.
ג.	חניה החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובכל מקרה לא תפחת מ-20 מקומות חניה לכל דונם של שטחי פעילות.

4.2	שם ייעוד: מבני ציבור
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'.
4.2.2	הוראות
	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'.

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'.
4.3.2	הוראות
	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'.

4.4	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'.
4.4.2	הוראות
	כמפורט בתוכנית רמ/50/א'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מבני ציבור	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			מעל מפלס לפניסה מקובעת		עיקרי שדות	עיקרי שדות	שטחי בניה סה"כ	מתחת לפניסה מקובעת						מעל לפניסה מקובעת	קדמי ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
	שדות	עיקרי שדות																
ספורט ונופש	100	10,000	ללא שינוי מהוראות התוכנית הראשית							ל"ר	ל"ר	35%	18	1	4	ע"פ תוכנית בינוי בכפוף להוראות התוכנית הראשית		
	200	5,590																
	201	6,910																

* שטחי החניה יהיו מעבר למפורט בטבלה זו, כאמור בסעיף 4.12.א.

07.06.10

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 13

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, ראש העין		
עורך התוכנית	שם: אבנר ישר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מספר תאגיד: 51157306 מספר ת"א: 63291		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה, ראש העין		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		