

4019108

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 03.02.2013
תוכנית מס' רנ/10/ג/1	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: מתחם משכנות המוסיקה - ראש העין	

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראש העין
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/7/11</u> לאשר את התכנית</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
<p><u>20.07</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p><u>20.07</u> תאריך</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי בניה ושינוי בחלוקת יח"ד ושטחים בין המגרשים - לקבלת איזון תכנוני, באופן שמשפר את הצפיפות במגרשים. בהתחשב בגודל המגרשים. מבלי לשנות את סה"כ יח"ד בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית : מתחם משכנות המוסיקה – ראש העין

מספר התוכנית רנ/10/ג/1

1.2 שטח התוכנית 33.637 דונם

ימורסם
ברשומות

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 01

תאריך עדכון המהדורה 22.01.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן/לא •

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית •

לפי סעיף בחוק •

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. •

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן/לא •

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 194600
קואורדינטה Y 667200

מתחם הנמצא בין הרחובות שבזי ושלמה המלך, העצמאות, גלוסקא ורחוב הסופר בראש העין.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות פתח תקווה

יפורסם ברשומות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראש העין

שכונה רחוב מספר בית
מרכז העיר שלמה המלך, שבזי, העצמאות, גלוסקא, הסופר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	• מוסדר	• חלק מהגוש	174	148,165,167,209,210

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רנ/מק/10/ג	103,105,107,203,301,302
רנ/מק/10/א	501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת	רנ/מק/10/ג' רנ/מק/10/א' רנ/10
03.03.2008	5782	התכנית מהווה שינוי לתוכנית שבתוקף	שני		
06.03.2000	4861	התכנית מהווה שינוי לתוכנית שבתוקף	שני		
13.05.1997	4521	התכנית מהווה שינוי לתוכנית שבתוקף	שני		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדריכל אודי כרמיל	22.01.2013		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל אודי כרמיל	22.01.2013	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל אודי כרמיל	22.01.2013	1		1:1250	• מנחה	נספח בינוי ותנועה מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. התשריטים

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					מרכז אפריר / אשקלון	520018391	אפריר תאגיד	אפריר חברת לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ				אפריר

זוס בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				מרכז אפריר / אשקלון	520018391	אפריר תאגיד	אפריר חברת לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ					אפריר
				רח' גולדן הירש 24, פי"ת			נצר זהב					נצר זהב
							מנהל מקרקעי ישראל					נציג

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			039523332	החומה 12 רשל"צ			644					מורד
				ת.ד. 5536 אשקלון		יהלום - כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	105960		27926575		אורי כרמיל	אדריכל
												עורך ראשי

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
לי"ר	

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**

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים עבור מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויים בסמכות וועדה מחוזית לפי הפירוט הבא:

- שינוי בקוי בנין הקבוע בתכנית
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים.
- שינוי בשטחי הבניה המותרים במגרש 107.
- העתקת המקלטים הקיימים במגרש 107, ובמקומם יבנה מרחב מוגן תת-קרקעי בגודל זהה בשטח הציבורי הפתוח בשצ"פ – מספר 302, הכל בתאום עם פיקוד העורף.
- הגבהת הבניינים במגרש 107 מ ק+5 לק+10.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 33.637 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	38,070		2707 מ"ר	35,363	מ"ר	מגורים
	370		-	370	מס' יחיד	
	2211		-	2211	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	105	מגורים ד'1
	107,103	מגורים ומסחר
	301,302,303	שטח ציבורי פתוח
	203	שטח פרטי פתוח
	601,602,603,604	דרך מאושרת

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
36.71%	12350	54.86%	18,454
18.15%	6104		
18.19%	6119	18.19%	6119
6.70%	2253	6.70%	2253
20.25%	6,811	20.25%	6,811
100%	33,637	100%	33,637

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד1 ומגורים ומסחר (תאי שטח 105,103)

4.1.1 מגורים ד1 (מגרש 105)

- יותר מבני מגורים בני ק+10 קומות
- תותר הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע (לפי תכנית רנ/מק/10/א')
- יותרו שטחי שירות מעל הקרקע לצורך מחסנים דירתיים בקומת הכניסה, לוביים, חדרים ומערכות טכניות וכד' כל זאת כחלק מסך שטחי השירות המותרים עפ"י התכנית
- גובהה המכסימלי של הבניין לא יעלה על 32.0 מ' ממפלס ה 0.00 המתכוון. (מפלס ה 0.00 לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש(בחזית הראשית) אשר ימדד בקו אנכי. (לפי תכנית רנ/מק/10/א')
- קו בניין – ניתן למקם מרתפים (לא מחסנים) עד לקו בניין 0 (אפס), ובלבד שלא יתוכננו פתחים (דלתות, חלונות/איורור וכ"ו) בקו אפס. (לפי תכנית רנ/מק/10/א')
- תכליות מותרות במרתף (מחסנים, חניות, חדרים טכניים, מרחבים מוגנים וכד')
- תותר חניה עילית להשלמת חוסר חניות בחניון תת קרקעי.
- לפחות 20% משטח המגרש ייועד לגינון (לפי תכנית רנ/מק/10/א')

4.1.2 מגורים ומסחר (מגרש 103)

- יותר מבני מגורים בני ק+10 קומות
- תותר הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע למעט בבניין עם החזית המסחרית.
- יותרו שטחי שירות מעל הקרקע לצורך מחסנים דירתיים בקומת הכניסה, לוביים, חדרים ומערכות טכניות וכד' כל זאת כחלק מסך שטחי השירות המותרים עפ"י התכנית
- יותר הקמת מרתף בקו בניין 0 לכל התכליות (מחסנים, חניות, חדרים טכניים, מרחבים מוגנים וכד')
- תותר חניה עילית.
- תותר חזית מסחרית בגובה קומה 1, בהתאם לפרט הבינוי של תכנית רנ/10, והשילוט לחנויות ישולב בחזית המבנה.

4.2 שם ייעוד: מגורים ומסחר (תא שטח 107)

4.2.1 כללי

- א. המקלטים הקיימים במגרש ייהרסו ובמקומם יבנה מרחב מוגן תת קרקעי בגודל המצויין בטבלה בסעיף 5, בשטח הציבורי הפתוח במתחם – מספר 302, הכל בתאום עם פיקוד העורף.
- ב. היתר בניה לחניה עילית יותנה במתן פתרון לשלילת עצים כגון מצע מנותק מגג החניון באגני שתילה או כל פתרון אחר לאישור מהנדס העיר
- ג. תנאי לאישור מרתף חניה השארת 15% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר.
- ד. תאסר סלילת החניון העילי באספלט. חומר הגמר יהיה בריצוף משולב לאישור מהנדס העיר אי מילוי הוראות ב,ג, יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית
- ה. העצים המסומנים בתכנית להעתקה לפי חו"ד פקיד היערות יועתקו לשצ"פים בתחום התכנית ככל הניתן ובתאום עם אגף שפ"ע בעיר.
- ו. בתחום המגרש ניתן יהיה לשלב עצים מועתקים, עפ"י הוראות פקיד היערות.
- ז. 30% משטח המגרש ברטו יוקצה לפיתוח גנני עפ"י נספח נוף שיואשר ע"י מהנדס העיר בתאום אגף שפ"ע. 15% משטח המגרש יהיה בגמר פיתוח גנני ויוקצה לחלחול בתת הקרקע ויהיה פנוי מבניה ומריצוף.
- ח. יותר הקמת מרתף בקו בניין 0 לכל התכליות (מחסנים, חניות, חדרים טכניים, מרחבים מוגנים וכד') בתנאי שלא יפגע תקן החניה המחייב בתכנית זו ובתנאי שניתן להחדיר 15% מי נגר עילי. שטחי השירות התת קרקעיים לכל התכליות הנ"ל יהיו בנוסף לשטחי השירות המותרים מעל הקרקע עפ"י התכנית – ראה טבלא מצב מוצע בסעיף 5

4.2.2 מגורים

- א. גובה מבני המגורים יהיה ק+10, גג המבנים יהיה גג שטוח, על גג המבנה יותרו חדרים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות, וחדרים על הגג לדירות בקומה העליונה בשטח של עד 40 מ"ר ליחיד.
- ב. הבניינים יחופו ברובם באבן טבעית/קרמיקה, יותר שילוב עם טיח צבעוני.
- ג. חלק מגג המבנה המסחרי ישמש כגינה המוצמדת לדירות כשטח פתוח.
- ד. תבוצע רצועת חיץ מגוננת על מצע מנותק בין הגינה הפרטית לגג המסחרי, בתאום עם הועדה המקומית.
- ד. תותר תפיסה חלקית של קומת הקרקע על ידי דירות מגורים

ה.	יותר שטחי שירות מעל הקרקע לצורך מחסנים דירתיים בקומת הכניסה או במרתפים (אך לא בקומות המגורים), לוביים, חדרים ומערכות טכניות וכד' כל זאת כחלק מסך שטחי השירות המותרים עפ"י התכנית
4.2.3.	מסחר
א.	תותר הקמת מבנה מסחר בן קומה 1 ומעליו מבני המגורים.
ב.	גובה המבנה המסחרי יהיה כ 6 מ', בחזית המבנה המסחרי תתוכנן קולונדה בקו בניין 0 וברוחב 3 מ' בהתאם לפרט הבינוי של תכנית רנ/10, מערכות טכניות ימוקמו מעל הקולונדה במסתר, והשילוט לחנויות ישולב בחזית המבנה
ג.	המבנה המסחרי יחופו ברובו באבן טבעית/קרמיקה, יותר שילוב טיח צבעוני עיצוב אגף המסחר יובדל בעיצוב ממבני המגורים לאישור מהנדס העיר
ד.	יותר לממש גלריות בחלל המבנה המסחרי כחלק מסך הזכויות הכולל.
ה.	גג האגף המסחרי יהיה גג שטוח ויפותח כחזית חמישית, לאישור מהנדס העיר, בחלקו ישמש הגג כמרפסת פרטית לדירות. לא יותר גמר ביריעות ביטומיניות או מערכות איטום אחרות מכל סוג.
ו.	יותרו הצבת מערכות טכניות על גג המבנה המסחרי בכפוף לאישור תכנית עיצוב נופי לכל שטח הגג, בתנאי שיוסותרו ממבנה המגורים, ובתנאי שלא יפגעו בעיצוב הגג הכולל כחזית חמישית, תהיה הפרדה תכנונית בין שטח גג מבנה המסחר לבין גג שיוצמד כמרפסת פרטית, הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.
ז.	סוגי המסחר המותרים יהיו: משרדים, מסחר קמעונאי, מרכול, בתי קפה, ספורט, שרותים עסקיים, שרותי אוכל וחנויות בוטיק.
4.3.	שם הייעוד: שטח פרטי פתוח (תא שטח 203)
	שימושים מותרים:
	- גנים, חורשות, שדרות.
	- מתקני גן.
	- מגרשי ספורט ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, מגרשי משחק ושעשועים, שבילים להולכי רגל.
	- ריהוט רחוב.
	- חניון על ותת קרקעי.
4.4.	שם הייעוד: דרך מאושרת (תא שטח 601,602,603,604)
	ללא שינוי
4.5.	שם הייעוד: שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301,302,303)
	- במגרש 302 - יבנה מקלט תת קרקעי בגודל זהה בשטח לזה הקיים במגרש 107, הכל בתאום עם פיקוד העורף.
	- המרחב המוגן אשר ייבנה מתחת לשצ"פ 302, יתוכנן ויבנה בעומק המאפשר מילוי אדמה לצורך שתילת עצים בשצ"פ.
	- גמר מבנה הכניסה למקלט בתא שטח 302 יחופה אבן וישולב בפיתוח הנופי הכולל של השצ"פ לאישור מהנדס העיר.
	שימושים מותרים בשצ"פ:
	- ככרות, גנים חורשות ושדרות.
	- מתקני גן, מגרשי משחקים ושעשועים.
	- מקלטים ציבוריים.
	- ריהוט רחוב.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנוגע לחניות
מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה הינה תת קרקעית במרתף חניה אחד ובחניה עילית אשר תהיה מגוננת (עץ אחד לכל 4 חניות).
6.2 הוראות עיצוב ובינוי
א. תותר הצמדה של חצרות פרטיות לדירות הגן בהתאם לתכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שלא תפגע האפשרות להחדרת מי הנגר בתחום המגרש.
ב. תותר קולונדה למבנה מסחרי בקו בניין 0
ג. יותר מרתף בקו בניין 0
ד. במגרשים הכוללים מבנים שיש להורסם על מנת לממש זכויות בניה יסומנו המבנים להריסה בתכנית הבינוי ויקבעו תנאים להריסה
ה. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית

6.3 הוראות לשימור נגר עילי

תכנית מקסימלית במגרש תהיה 70% 30% משטח המגרש ברטו יוקצה לפיתוח גנני עפ"י נספח נוף שיואשר ע"י מהנדס העיר בתאום אגף שפייע 15% משטח המגרש יישארו פנויים מבניה וריצוף, כתכנית פנויה ומגוננת וזאת במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע. השטח יהיה חדיר מים מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל, אבן דשא וכדומה.

6.4 תנאים למתן היתר

א. תנאי למתן היתר לכל תכלית, אישור תכנית בינוי מפורטת כולל נספח פיתוח נופי ערוך ע"י אדריכל נוף, לרבות סימון נטיעות והעתקות של עצים בוגרים וסימון פיתרון לניקוז מי נגר. ב. תנאי למתן היתר למגורים – מתן היתר בניה למבנה המקלט בשצ"פ. ג. תנאי למתן היתר הבנייה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק מהיזם ו/או בעלי הזכויות..

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – מייד עם אישור התכנית**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית – מייד עם אישור התכנית

8. חתימות

תאריך:	חתימה: אפריר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ	שם: אפריר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 520018391	תאגיד/שם רשות מקומית: אפריר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ		

תאריך: 31-01-13	חתימה: אודי כרמיל מרכז מסחרי אגרימל מל. 1533677 תל. 08-6715334	שם: אודי כרמיל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 54898887	תאגיד: יהלום-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה: אפריר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ	שם: - חוכרים: אפריר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520018391	תאגיד: אפריר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם: - בעלים: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 31/2/13	חתימה: נצח זהב בנין וחשקמת רע"מ	שם: נצר זהב רח' גולדן הירש 24, פי"ת	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		