

4019163

מבא"ת 2006

תכנית מס' רנ/מק/2005/ב

Handwritten notes:
10/10/06
10/10/06
10/10/06

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		6. 06. 2012
תכנית מס' רנ/מק/2005/ב		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: רנ/מק/2005/ב שינוי לתכניות אפ/2000 אפ/2005 רנ/2005/ג		

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: ראש העין
סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>רע"ה מסדמ"ו התוו"ת תוכנית מס' רנ/מק/2005/ב התעדה המקומית החליטה על אישור תוכנית בשיעור מס' 4.0012.004 ועדה מקומית הסגורה על המזון ראש העין</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא להסדיר ניוד פנימי של זכויות בניה קיימות לתחנת שטיפה, לטובת הגדלת זכויות הבניה למסחר באותו שיעור, וכך לשנות את קווי הבנין בצידו המערבי של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>תכנית מפורטת מקומית רנ/מק/2005/ב</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>מספר התוכנית רנ/מק/2005/ב 1.811 דונם</p>	
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מתן תוקף</p> <p>2 מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>לפי סעיף בחוק :</p> <p>62 א(א) (6)+(5)+(4)</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>לא</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X בין 1194650 לבין 19450
קואורדינטה Y בין 666800 לבין 666700

1.5.2 תיאור מקום רח שלמה המלך 1
"ראש העין" כניסה דרום מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ראש העין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות פתח תקוה

ראש העין

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

שלמה המלך

1

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4271	• מוסדר	• חלק מהגוש		163

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
על פי תבע רנ/מק/2005/ג	מגרש B

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
22.4.90	3760		כפיפות	אפ/2000
14.2.91	3844	קו בנין אחורי 0	שינוי	אפ/2005 =
17.1.05	5359	קו בנין אחורי 0 שינויים בחלוקת זכויות הבניה	שינוי	רנ/2005 ג -

תכנית זו כפופה להוראות התכניות אפ/2000 אפ/2005 רנ/2005/ג
למעט את שהוסדר בה מפורשות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עמירם ניב אדריכל	21.11.10				מחייב	הוראות התכנית
		עמירם ניב אדריכל	12.11.10			1:250 1:2500 1:5000	מחייב	תשריט התכנית
		אלכס טרוגמן	21.11.10			1:250	מחייב	נספח תנועה מס 1

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		039382555		039380230	שלמה המלך 1 ראש העין				043310200	יוסף יצחק	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	039382555		039380230	שלמה המלך 1 ראש העין				043310200	יוסף יצחק	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מילים חוכר שוכר * דייר
	039382555		039380230	רח שלמה המלך 1		יוסף יצחק מ.מ.י				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד יועץ תנועה וכד'
Nivamiram10@bezeqint.net	099554851 035442794	0508505558	099554669	צמרות 12 הרצליה			16380	006629588	עמירם ניב	אדריכל	
	0390143055	0523394312	036041134	זכריה 24 תל אביב			680	056965452	מחמוד מצרואה	מודד	
at rugman@zahav.net.il	0390143055		039014305	עונג 17/4 ראש העין			91650	303922587	אלכס טרוגמן	יועץ תנועה	

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
ל.ר.	ל.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**

מטרת התכנית היא להסדיר ניוד פנימי של זכויות בניה קיימות לתחנת שטיפה, לטובת הגדלת זכויות הבניה למסחר באותו שיעור, וכן לשנות את קווי הבנין בצידו המערבי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בחלוקת זכויות הבניה לפי סעיף בחוק 62א(א)(6)
2. שינוי קווי בנין לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)
3. שינוי הוראות בינוי בנוגע לחמרי גמר ומרחק בין מבנים לפי סעיף בחוק 62א(א)(5)
4. שינוי טכני מיעוד מסחר מיוחד ליעוד מסחר על פי הוראות מבאת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.811 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התכנית מבקשת לנייד זכויות בין יעודים בלא תוספת שטח עיקרי	694.66		0	694.66	מ"ר	מסחר

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 כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מסחרי

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
100	1811	100	1811
100	1811	100	1811

↓

אחוזים	יעוד	מסחרי מיוחד	סה"כ
100	מסחרי		
100	סה"כ		1811

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
.א.	מסחר, מתקן שטיפה לא מקורה
4.1.2	הוראות
.א.	<p>מבנה מסחרי משני</p> <p>תותר הקמת בניין מסחרי משני בתחום המגרש בנוסף למבנה הראשי הקיים, ובתנאי שלא יפחת מרחק של 6 מטרים בין המבנה הנ"ל לבין כל חלק של מבנה אחר בתחום המגרש, למעט מחסן למכונת השטיפה. מיקום המבנה המסחרי המשני במרחק של לפחות 3 מטרים ממחסן מכונת השטיפה, או בצמוד למחסן הנ"ל.</p> <p>מיקומו העקרוני כמצויין בנספח הבינוי. יותר שינוי במיקום המבנה הנ"ל, ובתנאי שלא ישתנה מיקום ומספר מקומות החניה הכולל המחייב לפי נספח התנועה לתכנית.</p> <p>גובה המבנה המסחרי המשני עד 3 מ' לשיא הגג, מדוד ממפלס הפיתוח. תותר הקמת מבנים מחומרים קשיחים בלבד ולפי אישור מהנדס העיר.</p>
.ב.	<p>ניוד זכויות</p> <p>ניוד כ 105 מ"ר עיקרי ממכונת השטיפה למבנה המסחרי הראשי ניוד כ 50 מ"ר עיקרי ממכונת השטיפה למבנה מסחרי משני.</p>
.ג.	<p>בניה בקו 0 צידי צפוני</p> <p>תותר הצבת מתקני מכונת שטיפה והקמת מבנים חדשים בקו בנין צידי 0 בצידו הצפוני של המגרש הפונה לשצ"פ, הכל כחלק מסך הזכויות המותרות ובכפוף לסעיפים א-ב לעיל.</p>
.ד.	<p>הוראות למימוש בניה בקו בניין 0 צידי צפוני.</p> <p>תנאי להקמת מבנים בקו בניין 0 כנ"ל- הקמת קיר בנוי בגובה מינימאלי של 2 מ', מקסימאלי 3 מ', בגבול מגרש המסחר עם השצ"פ. פני הקיר העליונים יהיו אופקיים בכל קטע, יותר שינוי בגובה פני הקיר העליונים בקטעים השונים, לפי אישור מהנדס העיר. גמר הקיר הנ"ל בצידו הפונה לכיוון השצ"פ יהיה בחיפוי קשיח דקורטיבי אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. גמר הקיר בצידו העליון בקופינג קשיח לפי אישור מהנדס העיר. כל רוחב הקיר הנ"ל יכלל בתחום מגרש המסחר. הקמת הקיר הנ"ל יכולה להכלל כחלק מהבקשה להקמת המבנה המסחרי המשני. תנאי למתן טופס 4 - השלמת הקיר לרבות החיפוי. ניקוז מי הנגר מכל גגות המבנים שבתחום התכנית יהיה בתחומי המגרש.</p>
.ה.	מי נגר

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

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר צימרות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח יבנה	מתחת לכניסה הקובעות	מעל מפלס לכניסה הקובעות		גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות						שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
5	5	0	5	2	9.00				28.69	519.66		519.66			519.66	1811	מגרש B	מסחרי מיוחד	
5	5	0	5	2	9.00				9.66	175.00		175.00	20.00		155.00	1811	מגרש B	מסעדה משרדים	
									38.35	694.66		694.66	20.00		674.66			שטפת רכב סה"כ	

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי-מזרחי	קווי בנין (מטר)		צד-מערבי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח יבנה	מעל מפלס לכניסה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-דרומי	צד-צפוני		מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
0	5	0	5	2						38.35	694.66	694.66	20	0	674.66	1811	001	מכונת שטיפה
													0					מסחרי

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות.**

ל.ר

6.2 שיפוי.

היזם ו/או בעלי הזכויות ישאו בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית ראש העין ו/או עיריית ראש העין בגין הכנת התכנית וביצועה

6.3 היטל השבחה.

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

6.4 תנאים למתן היתר בניה.

1. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה
2. קבלת אישור משרד הבריאות
3. קבלת אישור איגוד ערים לכבוי אש
4. הסדרת אי התנועה + הכניסה למתחם התחנה ברח' שלמה המלך לפי נספח התנועה והבינוי, בהתאם להוראות רנ/2005/ג
5. תנאי למתן היתר בניה, הסדרת מקומות החניה על פי נספח הבינוי והתנועה, וקבלת אישור יועץ תנועה למספר מקומות חניה נדרשים.
6. תנאי לנתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתכנית הבינוי.

6.5 גינון

תנאי למתן היתר בניה, אישור נספח פיתוח נופי על ידי מחלקת שפ"ע כולל פתרונות גינון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא עד שנתיים מיום אישורה

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
יוסף יצחק		מספר תאגיד:	
שם: עמירם ניב	חתימה:	תאריך: 22.5.12	עורך התוכנית
תאגיד: אדריכל		מספר תאגיד: 16380	
שם: יוסף יצחק	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר תאגיד:	
שם: יוסף יצחק	חתימה: יצחק יונתן	תאריך: 22.5.12	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר תאגיד:	