

4022451

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה
1-60-7/107
מנהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הוראות התכנית

מנהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
05-06-2017
נתקבל

תכנית מס' 418-0363325

מנהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
31-07-2017
נתקבל

כביש 2, מתחם E רנ/ מק/ 158

עודיית ראש העין
אגף תכנון והנדסה
28-06-2017
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 418-0363325
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין
החליטה ביום 1.5.2016 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה _____
יו"ר הוועדה המקומית _____

חנוד עוז
יו"ר ועדת משנה לתו"ר
עודיית ראש העין

ראש העין
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אישור תכנית מס' רנ/מק/ 418-0363325
מכה סעיף 108 (ג) לחוק
אולה בלברג
יו"ר הועדה

חנוד עוז
יו"ר ועדת משנה לתו"ר
עודיית ראש העין

ומהנדס החינוך המקומית
לתכנון ובניה ראש העין

5/7/17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה שינוי בתוואי כביש מספר 2 בשכונה E בראש העין בעקבות גילוי אתר ארכיאולוגי בעל חשיבות. התכנית משנה את פריסת השימושים בסמוך לדרך המתוכננת בשינויים קטנים כתוספת או כגריעה ממגרשים שאושרו בתכנית רנ/300/א.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כביש 2, מתחם E רנ/ מק/ 158
		מספר התכנית	418-0363325
1.2	שטח התכנית		89.749 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 2, א62 א (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין
 קואורדינאטה X 199120
 קואורדינאטה Y 664838

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה E בראש העין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
24201	מוסדר	חלק		1-2, 4
24205	מוסדר	חלק		9-10, 14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רנ/ 300 א	205, 207, 302, 305, 307, 308, 411, 509, 512 - 513,
	907, 910, 920

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5176	6605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רנ/300/א ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ 300 / א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יאיר אביגדור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יאיר אביגדור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	21/03/2017	ברני גנטיו	22/03/2017	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1:1250		17/12/2015	יאיר אביגדור	21/01/2016	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	22/12/2015	אבירם אגאי	21/01/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	19/11/2015	יאיר אביגדור	21/01/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית ראש העין		ראש העין	ראש העין	שילה	21 א	03-9007297		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית ראש העין		ראש העין	ראש העין	שילה	21 א	03-9007297		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	15	03-9533333		

(1) כתובת: בניין בוק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר אביגדור		יאיר אביגדור- אדריכלות	מזור	המייסדים	13	03-9792454		office@minadd.com
מהנדס	מהנדס	אבירם אגאי	36358	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גנטיו	570	קבוצת דהטמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת המצב התכנוני בהתאם לגילויים ארכיאולוגיים ע"י שינוי תוואי כביש מס' 2 בשכונה E בראש העין והתאמת המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות מגרשים ביעוד: דרך מוצעת, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, זכויות הבניה ומספר יח"ד לפי סעיף 62א (א)(1).
2. הרחבת דרך מספר 2 לפי סעיף 62א (א)(2).
3. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (א)(4).
4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		89.749	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	14,964	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	90	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	750,749
דרך מוצעת	760 - 751
מבנים ומוסדות ציבור	455 - 450
מגורים	196 - 190
שטח ציבורי פתוח	657 - 650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	750,749
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	454,453
דרך /מסילה לביטול	מגורים	194,193
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	657,656,651,650
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	750,749
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	758
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	657,656,651,650

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	34,005.8	37.90
מבנים ומוסדות ציבור	14,965.2	16.68
מגורים	12,479.4	13.91
שטח ציבורי פתוח	28,282.2	31.52
סה"כ	89,732.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	33,139.68	36.93

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.61	1,448.36	דרך מוצעת
16.88	15,150.31	מבנים ומוסדות ציבור
13.91	12,478.86	מגורים
30.66	27,515.39	שטח ציבורי פתוח
100	89,732.6	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים	4.1
	שימושים	4.1.1
	בהתאם למפורט בתחום יעוד זה יחולו הוראות מתכנית רנ/300/א.	
	הוראות	4.1.2
	<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>לאור שינוי מספרי המגרשים מהתכנית רנ/300/א:</p> <ol style="list-style-type: none"> על מגרש מס' 190 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 205 (מגורים א') בתכנית רנ/300/א. על מגרש מס' 191 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 207 (מגורים א') בתכנית רנ/300/א. על מגרש מס' 192 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 307 (מגורים ב 1') בתכנית רנ/300/א. על מגרש מס' 193 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 308 (מגורים ב 1') בתכנית רנ/300/א. מגרשים 194-195 יצורפו למגרש 193 ויתפקדו כמגרש אחד. מגרש 196 יצורף למגרש 191 ויתפקדו כמגרש אחד. <p>על מגרשי מגורים אלו יחולו השימושים והוראות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוראות לאזור מגורים א': <ol style="list-style-type: none"> המגרשים מיועדים לבניה של עד 3-4 קומות מעל מפלס 0.00, ע"פ המצויין בטבלת זכויות הבניה שבפרק ה' בתכנית רנ/300/א, עם אפשרות לדרוג של 1-3 קומות מתחת למפלס 0.00. דרוג לצורך סעיף זה משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2.5 מ' כאשר הנסיגה מתקיימת לאורך 60% לפחות מהחזית הרלוונטית של יחידת הדיור. לכל דירה תוצמד מרפסת או מרפסת גג בשטח של מינימום 25 מ"ר, או חצר צמודה בגודל מינימלי של 50 מ"ר. לכל יחידת דיור יוקצי כ - 1.8 מקומות חניה ליחיד בתחום המגרש. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. הקירות התומכים של המגרשים התחתונים הפונים לכיוון הטיילת המקיפה את השכונה, יבנו על פי פרט אחיד ומחייב כפי שיוגדר בהנחיות שיפורטו במסמך "תוכנית בינוי ופיתוח" כמתואר בפרק יא' סעיף 1 א' שבהוראות תכנית רנ/300/א. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בנייה: לפחות 50% משטחי חזיתות המבנים (ללא פתחים) יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בעיבוד שיקבע בהוראות מיוחדות לפני הגשת היתר הבניה. היחידות המדורגות במבנים, תבנה בשני אגפים נפרדים, על מנת לאפשר שלוש חזיתות לכל יחיד, הכול בהתאם התנאים הקיימים במגרש, על פי המומחש בנספח הבינוי של תכנית רנ/300/א. הוראות לאזור מגורים ב 1: <ol style="list-style-type: none"> באזור זה תותר בניה של מבנים עד 3-4 קומות בדרך כלל, הכל לפי מספר הקומות המפורט בטבלת זכויות הבניה שבפרק ה' שבטבלה 5 להוראות אלה. הבנייה במבנים בודדים או המשכיים ללא דרוג, או עם דרוג של מספר קומות בחלק התחתון של המבנה. לכל יחידת דיור יוקצו לפחות 1.6 מקומות חניה בתחום המגרש. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בניה: לפחות 30% משטחי החזיתות במבנים (ללא פתחים) יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בעיבוד שיקבע בהוראות מיוחדות לפני הגשת היתר הבניה. 	

מגורים	4.1
<p>3. הוראות כלליות לאזורי המגורים :</p> <p>א. לכל יחידת דיור , תחויב הקמת מחסן כחלק משטחי השירות, בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר. מיקום המחסנים יכול להיות בקומת הכניסה, בקומת החניה, או בקומות שמתחת למפלס הכניסה. באזור מגורים א' ניתן להצמיד כל מחסן ליחידת הדיור ללא הגבלת מיקום.</p> <p>ב. לא תותר כניסה ישירה לרכב למגרשים בתחום תכנית זו מכיוון הכביש העורקי מס' 10 שבגבולה הצפון מערבי של השכונה.</p> <p>ג. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בניה : שטחי החזית יהיו בגימור אבן או בגימור עמיד אחר, מתוך רשימת חומרים שתקבע בתוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בפרק יא' סעיף 1 א' שבהוראות תכנית רנ/300/א, לפני הגשת היתרי הבנייה.</p> <p>ד. פתרון להרחבת הדירה לא יפגע באיכות הדיור בשלב הבנייה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בניה על גבי מרפסות, וגגות. לא תותר קומת עמודים לצורך התוספת.</p> <p>ה. לא תותר הפניית הרחבות הדיור לכיוון כביש 2 וכן לכיוון מגרש פתוח ציבורי מס' 920 (הכיכר והפארק השכונתי).</p> <p>ו. בכל שטח התכנית תותר חריגה מקווי הבניין עד למרחק של 1 מ' מקו המגרש, לכיוון הדרך הסמוכה, לצורך בניית חדר המדרגות והמעלית, בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר לכניסה.</p> <p>ז. בכל מגרשי המגורים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים, גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'.</p> <p>ח. באזורי מגורים ב' 1 תהייה כמות הדירות המשוררת מתדר מדרגות אחד, מתאימה לכמות המופיעה ככל הניתן בתכנית הבינוי בתכנית רנ/300/א.</p> <p>ט. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתר : מגרש פינתי, רחוב ראשי, כניסה לשכונה, צמידות לגן ציבורי, גבול שכונה.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>המשך סעיף הוראות בינוי :</p> <p>י. מרפסות גג : עומק מינימלי של מרפסת גג הוא 2.5 מטר. כל מרפסת גג מעל 10 מ"ר אפשר שתבנה בה פרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומרי הפרגולות ופרטי הביצוע, יקבעו בהיתר הבנייה באופן אחיד לכל מבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה. מהנדס העיר יאשר את ביצוע אחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4.</p> <p>יא. סגירת מרפסת או גג הנה אסורה בפירוש ותחשב כסטייה מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התש כ"ז- 1967.</p> <p>יב. תיאסר קומת עמודים מפולשת.</p> <p>יג. באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובמפלסים לאזור המדרכה. הפיתוח בה יכלול צמחיה ונטיעת עצים.</p> <p>יד. תותר בניית מרפסות זו מעל זו מבלי לדלג על קומות.</p> <p>טו. מרווח מינימאלי בין חזיתות של מבנים שונים בתוך המגרש, שבהן ממוקמים פתחים, יהיה</p>	ב

4.1	מגורים
	<p>ככל הניתן 6 מ' לפחות בקומות מדורגות ובקומות 0-3, ו 8 מ' לפחות בקומות 4-6, ו 10 מ' בקומות 7 ומעלה. במידה ולא מתאפשר המרווח המומלץ, יתוכננו המבנים כך שתמנע צפיה מחלון לחלון, להבטחת הפרטיות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בהתאם למפורט בתחום יעוד זה יחולו הוראות מתכנית רנ/300/א.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לאור שינוי מספרי המגרשים מהתכנית רנ/300/א:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על מגרש מס' 450 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 513 בתכנית רנ/300/א. 2. על מגרש מס' 451 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 512 בתכנית רנ/300/א. 3. מגרש מס' 452 יצורף למגרש 451 ויתפקדו כמגרש אחד. 4. על מגרש מס' 453 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 509 בתכנית רנ/300/א. 5. מגרש מס' 454 יצורף למגרש 453 ויתפקדו כמגרש אחד. 6. על מגרש מס' 455 יחולו זכויות הבנייה של מגרש מס' 508 בתכנית רנ/300/א. <p>על מגרשים אלו יוכלו השימושים והוראות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות לשטח לבנייני ציבור (שב"צ): <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה בשטח לבנייני ציבור הוא אישור הועדה המקומית של "תכנית בינוי ופיתוח למגרש" כמפורט בפרק יא סעיף ב' שבהוראות תכנית רנ/300/א. תוגש תכנית לכל שטח המגרש גם אם רק חלק מהבינוי נבנה בשלב הראשון ב. השימושים המומלצים יהיו כמפורט בסעיף יב שלהלן. הועדה המקומית רשאית לאשר כל שימוש מתוך טבלת השימושים, לכל מגרש, כמו כן יותר שילוב של מספר שימושים במגרש אחד. ג. הועדה המקומית רשאית לצרף שני מגרשים סמוכים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד, (או לחלק מגרש אחד לשניים), במקרה כזה, יהיה שטח הבנייה במגרש החדש כצרוף שטחי הבנייה של המגרשים בנפרד וקווי הבניין בין שני המגרשים יבוטלו. (או שטח הבניה יחולק בין שני המגרשים החדשים בהתאמה). לאחר הצרוף ניתן יהיה לערב בין השימושים שבאותו מגרש. במידה והחלוקה או הצירוף עוסקים במגרשים שייעודם המומלץ הוא מוסדות חינוך, יאושר החלוקה או הצירוף על ידי משרד החינוך. ד. גובה הבניה במגרשים לבנייני ציבור מפורט בטבלת זכויות הבניה שבהוראות אלה, תותר בניית קומות מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכוונות, מקלטים וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה. גובה קומה של מבני ציבור לא יעלה על 5 מטר. ה. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבני עזר ומתקנים הנדסיים בשטח המגרשים, ככל שאלה נדרשים לתפקוד המבנה. המתקנים ישולבו במבנה ככל הניתן, ויהיו בתוך תחום קווי הבניין, גובה המתקן ההנדסי לא יעבור את גובה המבנה. ו. יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בתחום המגרשים. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם. ז. תותר תוספת שטחי בניה עבור חניה מקורה. ראו הערות לטבלת זכויות הבניה שבהוראות

<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>4.3.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p>	<p>תכנית רנ/300/א. יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור.</p> <p>ח. הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים ופרטי הבניה מנחים יקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח למגרש" כמפורט בפרק יא סעיף 1א שבהוראות תכנית רנ/300/א.</p> <p>ט. במגרש מס' 509 קיימת הנחיה לגבי מיקום הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה הציבור. מיקום הכניסה יהיה לכל אורך החזית אשר לצידה מופיע סימון כניסה בנספח מס' 1 - תכנית הבינוי בתכנית רנ/300/א.</p> <p>י. לא תותר נגישות ישירה לרכב או להולכי רגל למבני הציבור מכיוון רחוב משולב סמוך.</p> <p>יא. תותר חלוקת משנה של מגרש שב"צ לצורך רשום נפרד של מבני שנאים וכיו"ב. ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>יב. השימושים המומלצים למגרשים למבני ציבור הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> 508 - גן ילדים 509 - ביי"ס יסודי 512 - גן ילדים 513 - מעון 4 כ' + ביי"כ <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>דרישות ארכיטקטוניות למבני ציבור:</p> <p>א. מובלץ להעמיד את מבני הציבור בקו בנין 0 (במקומות בהם קווי הבניין מתירים זאת), כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מקסימאלי של השטח הפתוח הנמצא בתחומם.</p> <p>ב. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>ג. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככיכר ציבורית, דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית בשעות אחר הצהרים.</p> <p>ד. מבני ציבור שאינם בתי ספר יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.</p> <p>ה. יתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים.</p> <p>ו. כל מגרש המיועד לשימוש ציבורי יישמר בצורתו הטבעית עד להתחלת עבודות הבנייה והפיתוח בשטחו.</p> <p>א</p> <p>לאור שינוי מספרי המגרשים מהתכנית רנ/300/א:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על מגרש מס' 650 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 920 בתכנית רנ/300/א ובכפוף להוראה מס' 6.1 בתקנון זה. 2. מגרש מס' 651 יצורף למגרש 650 ויתפקד כמגרש אחד. 3. מגרשים מס' 652-653 יצורפו למגרש 654 ויתפקדו כמגרש אחד, על מגרשים אלו יחולו זכויות
<p>מועד הפקה: 08:38 22/03/2017 - עמוד 15 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 24</p>	

4.3	שטח ציבורי פתוח
<p>הבניה של מגרש מס' 907 בתכנית רנ/300/א.</p> <p>4. על מגרש מס' 655 יחולו זכויות הבניה של מגרש מס' 910 בתכנית רנ/300/א.</p> <p>5. מגרשים מס' 656-657 יצורפו למגרש 650 ויתפקדו כמגרש אחד.</p> <p>על מגרשים אלו יוכלו השימושים והוראות הבאים:</p> <p>א. שימושים ותכליות מותרים: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שימוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ומבני עזר תת קרקעיים. כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, ניקוז, מים, חשמל וכ"ד.</p> <p>ב. פיתוח השצי"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים או ממצאים ארכאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בשטחים שיאותרו כשטחים ארכאולוגיים המיועדים לשימור לא יבוצעו עבודות בינוי ופיתוח להוציא שבילים ונטיעות להכשרת האתר כגן ציבורי, על פי תכנית שתתואם עם רשות העתיקות.</p> <p>ג. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית הכוללת עצי בוסתן וחורשי ים תיכוני.</p> <p>ד. פיתוח השצי"פ יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.</p> <p>ה. בחלק מהמגרשים מסומן מקום מוצע לתחנת טרנספורמציה שתבוצע במקביל לפיתוח המגרש.</p> <p>ו. מגרשים ציבוריים מס' 917, 918, 919, 920, 907 מתכנית רנ/300/א. מהווים רצף של שטח ציבורי פתוח לכל אורך השכונה, ולפיכך יתוכננו כמקשה אחת על ידי אותו מתכנן. בתכנונם יודגש רצף החומרים, הפרטים וכד'.</p> <p>ז. תותר חלוקת משנה של מגרשי שצי"פ לצורך רשום נפרד של מבני שנאים וכיו"ב ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ח. ניתן להצמיד את הבינוי בשצי"פ לדופן המגרש, ובלבד שישמר מרחק מינימאלי של 5 מ' ממבני המגורים הסמוכים.</p>	

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
בהתאם למפורט בתחום יעוד זה יחולו הוראות מתכנית רנ/300/א.	
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
בהתאם למפורט בתחום יעוד זה יחולו הוראות מתכנית רנ/300/א.	
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
דרך מאושרת	דרך מאושרת	750 - 749												
דרך מוצעת	דרך מוצעת	759 - 751												
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	450	1709	70 (1)	10%	10%	60	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	451	895	70 (1)	10%	10%	60	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	452	1215	(3)						(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	453	9817	70 (1)	10%	10%	60	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	454	22	(3)						(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	455	1495	70 (1)	10%	10%	60	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	190	5065	2340 (4)	510	2210	35	3	3	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	191	3985	3640 (4)	0	840	28	3	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	192	1375	1440 (4)	0	360	12	4	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	193	1658	1800 (4)	0	450	15	4	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	194	12	(4)						(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	195	34	(4)						(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים	מגורים	196	352	(4)						(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	654, 650		80 (5)			20	1	1	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	653 - 651, 657 - 656		(7)										
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	655		40 (5)			20			(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה למגרש זה כמפורט בסעיף 4.2.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) זכויות הבניה למגרש זה כמפורט בסעיף 4.2.
- (4) זכויות הבניה למגרש זה כמפורט בסעיף 4.1.
- (5) מ"ר למגרש.
- זכויות הבניה למגרשים אלו כמפורט בסעיף 4.3.
- (6) אין מיגבלה, ובלבד שיורחק לפחות 5 מ' ממבנה מגורים סמוך.
- (7) זכויות הבניה למגרשים אלו כמפורט בסעיף 4.3.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עתיקות סימון בתשריט: שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p>	<p>6.1</p>
<p>א. על השטח המסומן בתשריט כשטח עתיקות מוכרז, יחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. פית"ח שטח העתיקות יעשה בתאום ובאישור הרשות המקומית. ג. הסימון בתחום דרך כווצעת ומאושרת של השטחים המסומנים כשטח עתיקות לא ימנעו ביצוע ופיתוח הדרכים כמסומן בתשריט.</p>		
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p>		
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק.</p>		
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p>		
<p>א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 מעודכנת ומאושרת ע"י הוועדה המקומית בהתאם לנדרש בתכנית רנ/300/א, סעיף יא'1. ב. כל ההוראות הקבועות בתכנית הראשית רנ/300/א יחולו על תכנית זו.</p>		
	<p>6.4 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>		

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>ביצוע</p>	<p>הכביש יבוצע בשלב אחד</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>		
<p>מיידי</p>		