

5.3.15
5.3.15

4098836-130

תכנית מס' רנ/25 א'

78

מבא"ת 2006

23-10/9/18

עמוד השער של הוראות התוכנית

עיריית ראש העין
אגף הנדסה

2014-10-0 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
04-03-2015
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' רנ/25 א'

משרד הפנים
מחוז מרכז
24-12-2014
נתקבל
תיק מס'

איזור התעשייה הישן - ראש העין

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

19.10.09 החלטת הוועדה המחוזית/מחוז מרכז מיום:

מחוז מרכז

15.3.15
תאריך אדריכלית מתכננת המחוז
מתכנת מחוז מרכז

מרחב תכנון ראש העין ודרום השרון מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/10/09
להפקיד את התכנית
25/10/09
2015-03-24 תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
תכנית מתאר מפורטת מס' כנ/25/15
בישיבה מס' 2007003 מיום 25.9.09
החלטת להמליץ בפני הוועדה המחוזית
למחוז מרכז לתכנית מתאר מקומית
למחוז מרכז לתכנית מתאר מקומית

אריה גלברג
מהנדס העיר
ממונה על
לתיכנן

11/12/14

20/10/2014

עמוד 1 מתוך 23

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משתרעת בשטח אזור התעשייה הישן במערב ראש העין דרומית מזרחית לצמת קסם. האזור מיועד לתעשייה ומתפקד כאזור תעשייה ירוד הסובל ממחסור של תשתיות. מטרת התכנית תכנון מחדש של אזור התעשייה על מנת לשדרג ולחדש את האזור תוך מתן מענה לבעיות התשתית ולדרישות איכות הסביבה. שימושי הקרקע יהיו שימושי קרקע מעורבים הכוללים: מסחר, משרדים, תעשייה בלתי מזהמת, אולמי ארועים ומקומות בילוי. האזור נמצא בתחום רדיוס המגן של מעינות ראש העין ולכן נבחרו שימושים בלתי מזהמים שיעמדו בדרישות המחמירות של איכות הסביבה. פיתוח האזור יעשה הן ע"י שדרוג מערכות התשתית הכוללות דרכים, חניה, שפכים וניקוז והן ע"י הגדלת אחוזי הבניה ואיחוד מגרשים. מתן אחוזי בניה גבוהים יותר יהוה תמריץ להריסת מבנים ישנים ורעועים והקמת מיבנים חדשים במקומם. התכנית מעודדת איחוד מגרשים ע"י תוספת אחוזי בניה כדי לאפשר בנית מיבנים מודרניים רב תכליתיים. אחוזי הבניה המוצעים הם בין 160% ל-240% ומסי הקומות בין 6 ל-8 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' רנ/25/א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	איזור התעשייה הישן בראש העין
1.2	שטח התוכנית	171.924 דונם
1.3	מהדורות	שלב הפקדה
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון אוקטובר 2014
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		ועדה מחוזית ל"ר
		כן
		לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 668325
קואורדינטה Y 194500

1.5.2 תיאור מקום האיזור משתרע בצפון מערב ראש העין. תחום במערב על ידי דרך ארצית מס' 444, בצפון ע"י נחל רבה, בדרום רח' המרץ המהווה את הגישה לראש העין.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב

מספר בית רח' המרץ, רח' העבודה, רח' היצירה, רח' התעשייה.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4252	• מוסדר	• חלק מהגוש	46-48, 39-42, 50-72, 78-80, 100, 98, 84-96, 105-106, 102, 131-133	9, 83-81, 110, 112-127, 126
4253	• מוסדר	• חלק מהגוש		199, 200, 202, 214

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/199	500-504 108-110, 56, 39-51, 13-18, 25-32, 34
אפ/199/א'	101, 105
אפ/199/ב'	900

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

התכנית גובלת במרחב תכנון קסם ובמרחב תכנון דרום השרון.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
6.11.1990	3812	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• שינוי	אפ/199
12.12.1991	3953	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• שינוי	אפ/199א
26.9.1991	3924	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• שינוי	אפ/199ב
9.4.2002	5065	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת למעט הוראות תכנית רנ/150 ונספחי הניקוז וההנחיות לפיתוח המתחמים לנושא טיילת נחל רבה.	• שינוי	רנ/150
23.7.1970	1645	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• שינוי	ממ/23/448/ב
9.4.2002	5065	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• שינוי	רנ/9/א
		על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	• כפיפות	תמ"א 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך	מס' מסמך
		אילה רוטאל	24.06.2014		23		מחייב	הוראות התוכנית	
		אילה רוטאל	24.06.2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית	
		אילה רוטאל	24.06.2014	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי	1
		דור-אין מהנדסים	15.12.2008	2		1:1000	מנחה	נספח בינוי, מים וניקוז	2
		יגאל מרגלית חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	02.12.2012	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה	3
	משרד להגנת הסביבה	אילה רוטאל	24.02.2013		61		מחייב	סקר מבנים ועסקים	4

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. 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 מגישי התכנית									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגישי התוכנית
www.mimi.gov.il	03-5614714		03-5638040	דרך בנין 125, ת"א	מנהל מקרקעי ישראל	500101761			
			03-9007262	השיחה 21, ראש העין	עיריית ראש העין				

באמצעות חברה מתכנתת ניסים שוקר מהנדסים ויועצים בניין

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					מנהל מקרקעי ישראל - עיריית ראש העין				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					ממ"י, עיריית ראש העין, חוכרים שונים.				<ul style="list-style-type: none"> • בעלים • חוכר

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronela@netvision.net.il	02-6738570		03-5248806	דב חוז 10/6 תל אביב			27790	אילה רוטנל	מקצוע / תואר
	03-6776661		03-6772001	הירדן 29 רמת-גן			25016	יגאל מרגלית	מהנדס תנועה
	03-7516356		03-7541000	היצירה 14 רמת-גן			570	ברני נטניו	מודד
	08-6466324		08-6466321	יהודה הנחום 4, באר שבע			90619	דורין לופו	מהנדס אינסטלציה
	02-6541738		02-6541735	בית הדפוס 22				ניסים שוקר	ניחול

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**

תכנון מחדש של איזור תעשייה קיים על מנת לשדרג את האיזור בהתאמה לדרישות איכות הסביבה, ופינוי שימושים שאינם תואמים לדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה נוכח קרבת אזור התעשייה למקורות מים – מעיינות ראש העין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעסוקה ולאזור מסחר ותעסוקה.
- שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מסחר ותעסוקה, לחניון ולשטח ציבורי פתוח.
- התווית דרכים
- קביעת השימושים המותרים לכול יעוד קרקע
- קביעת הוראות בנייה
- קביעת הוראות לפיתוח
- קביעת הנחיות סביבתיות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				171.924	שטח התוכנית – דונם
במצב מאושר כל האזור הוגדר כאזור תעשייה המאפשר בתוכו שימושים לתעשייה, מסחר ותעסוקה	115320		115320	0	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	33924		33924	0	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0		-114229	114229	תעשייה
	2149		16	2130	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

- זכויות הבניה הנ"ל מציגות את מצב הזכויות המינימלי המוצע בתכנית למסחר ותעסוקה. בתכנית נקבעו תנאים לקבלת זכויות בניה מוגדלות (איחוד מגרשים וכד') שעם קיומם יגיעו זכויות הבניה המקסימליות בתכנית לכ- 172,979 מ"ר תעסוקה ו-50,885 מ"ר מסחר.

נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו. לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רכב	רדיוס מגן		
36-38, 31-32	10-20, 41, 1, 31-38	1, 10-22, 31-38, 41, 42	מסחר ותעסוקה
30, 39, 40	23-30, 2-9, 39, 40	2-9, 23-30, 39, 40	תעסוקה
100	100	100	מבני ציבור
	400	400	דרכים
	121, 120	121, 120	טיילת
	150	150	חניון

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.

4	ייעודי קרקע ושימושים
----------	-----------------------------

4.1 מסחר ותעסוקה**4.1.1 שימושים**

- א. מסחר – חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, רשתות שיווק מזון, רשתות פארם וכו'.
אולמות תצוגה ומכירה, אולמות אירועים, מועדונים, מסעדות ובתי קפה.
השימוש למסחר במגרשים מסי 22-10, 41 יותר רק בחזית הפונה לנחל.
- ב. משרדים- משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דאר, מרכזי שרות ללקוחות וכו'.
תעשייה לא מזהמת בלבד:
- ג. עסקים משרדיים כגון: בתי תכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, עסקים נוספים כגון קווי הרכבה של מוצרים כגון ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, צעצועים, כלים אלקטרוניים.
- ד. בשל מגבלות מחמירות של איכות הסביבה ניתן למקם במקום תעשיות לא מזהמות בלבד תוך עמידה בכל דרישות איכות הסביבה.
- ה. לא יותר שימוש בחומרים כימיים מסוכנים ולא יותר שימושים היוצרים שפכים תעשייתיים. יותר שימושים יבשים בלבד.
- ו. במגרש מסי 22 יותר שימוש למכון בדיקת רכב. לא תותר הקמת מוסכים המבצעים צביעות ותיקונים שמיצרים שפכים תעשייתיים.
- ז. לא יותר שימושים לתחנת דלק ועסקי מזון למעט מסעדות ובתי קפה.

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי ופיתוח
- א. נספח הבינוי הוא מנחה למעט קווי הבניין.
- ב. ניתן לאחד 2 עד 3 מגרשים סמוכים. במקרה של איחוד כני"ל אחוזי הבניה יעלו כמפורט בהערות לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן.
במקרה של איחוד מגרשים קווי הבניין הצדיים הסמוכים יהיו אפס.
- ג. בתחום התכנית חזיתות המבנים יבנו בבניה קשיחה בציפוי חומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף ואלמנטים טרומיים אדיכליים. לא יותר השימוש בכל סוגי הטיח, בלוקי בטון חשופים, פח גלי ולוחות אסבסט.
- א. שילוט
- א. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בניה.
- ב. שילוט פרסומות וזיהוי יהיו על גבי קירות המבנים בלבד. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
- ג. פרט השילוט יהי אחיד בכול תחום התכנית ויקבע על ידי מהנדס העיר.
- א. גגות
- א. יותר השימוש בגגות אבן, ומתכות כגון אבץ ואלומניום וכן השימוש בפרגולות. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון לוחות אסבסט ופח גלי.
- ב. לא תותר הצבת מערכות טכניות ומכניות גלויות על גבי הגגות למעט מקרים בהם מערכות אלו מהוות חלק מהעיצוב האדריכלי הכללי של הבניין.
- ג. יותר מגדלי אנטנות לתקשורת אחת למגרש. אנטנות אלו יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
- א. מתקנים לאצירת אשפה וחדרי שנאים
- א. כל מתקני אצירת האשפה יהיו בתחומי המגרשים במקומות מוצנעים כחלק מהמבנים או כחלק מהפיתוח.
- ב. חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח החצר. חדרים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הוראות מעבר
- בשל מגבלות איכות הסביבה אותרו בסקר מבנים ועסקים (נספח מסי 4) עסקים מזהמים אשר תוגבל פעילותם לתקופת מעבר המפורטת בסעיף 6.1.1 ס"ק א'.

4.2 אזור תעסוקה**4.2.1 שימושים**

- א. משרדים- משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דאר, מרכזי שרות ללקוחות וכו'.
- ב. תעשייה לא מזהמת **בלבד**: עסקים משרדיים כגון: בתי תכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, בתי דפוס יבשים, מכוני גרפיקה, עסקים נוספים קווי הרכבה בלבד של מוצרים כגון ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה צעצועים, כלים אלקטרוניים.
- ג. בשל מגבלות מחמירות של איכות הסביבה ניתן למקם במקום תעשיות לא מזהמות בלבד תוך עמידה בכל דרישות איכות הסביבה.
- ד. לא יותר שימוש בחומרים כימיים מסוכנים ולא יותר שימושים היוצרים שפכים תעשייתיים. יותר שימושים יבשים בלבד.
- ה. לא תותר הקמת תחנת תדלוק בשטח התכנית.
- ו. במגרש מס' 29 יותר שימוש למכון בדיקת רכב. לא תותר הקמת מוסכים המבצעים צביעות ותיקונים שמיצרים שפכים תעשייתיים.
- ז. לא יותר שימושים לתחנת דלק ועסקי מזון למעט מסעדות ובתי קפה.

4.2.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- א. נספח הבינוי הוא מנחה למעט קווי הבניין.
- ב. ניתן לאחד 2 עד 3 מגרשים סמוכים. במקרה של איחוד כנ"ל אחוזי הבניה יעלו כמפורט בהערות לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן. במקרה של איחוד מגרשים קווי הבניין הצדיים הסמוכים יהיו אפס.
- ג. בתחום התכנית חזיתות המבנים יבנו בבניה קשיחה בציפוי חומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף ואלמנטים טרומיים אדריכליים. לא יותר השימוש בכל סוגי הטיח, בלוקי בטון חשופים, פח גלי ולוחות אסבסט.
- א. שילוט
- א. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בניה.
- ב. שילוט פרסומות וזיהוי יהיו על גבי קירות המבנים בלבד. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
- ג. פרט השילוט יהי אחיד בכול תחום התכנית ויקבע על ידי מהנדס העיר.
- א. גגות
- א. יותר השימוש בגגות אבן, ומתכות כגון אבץ ואלומניום וכן השימוש בפרגולות. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון לוחות אסבסט ופח גלי.
- ב. לא תותר הצבת מערכות טכניות ומכניות גלויות על גבי הגגות למעט מקרים בהם מערכות אלו מהוות חלק מהעיצוב האדריכלי הכללי של הבניין.
- ג. יותרו מגדלי אנטנות לתקשורת אחת למגרש. אנטנות אלו יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
- א. מתקנים לאצירת אשפה וחדרי שנאים
- א. כול מתקני אצירת האשפה יהיו בתחומי המגרשים במקומות מוצנעים כחלק מהמבנים או כחלק מהפיתוח.
- ב. חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח החדר. חדרי חיצוניים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הוראות מעבר
- בשל מגבלות איכות הסביבה אותרו בסקר מבנים ועסקים (נספח מס' 4) עסקים מזהמים אשר תוגבל פעילותם לתקופת מעבר המפורטת בסעיף 6.1.1 ס"ק א'.

4.3 מבני ציבור**4.3.1 שימושים**

- מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על פי שקבעה הוועדה המקומית
- א. שימושים כלל עירוניים לצורכי חינוך, בריאות, רווחה ותרבות
- ב. השימושים הספציפיים יקבעו ע"י הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.

4.4 טיילת**4.4.1 שימושים**

- א. טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך נחל רבה.
- ב. דרך שירות לאורך נחל רבה.
- ג. תשתיות תת קרקעיות

4.4.2 הוראות

- במגרשים 120-121 יחולו הנחיות לפיתוח "מתחם נחל רבה" כפי שמופיעות בהוראות תכנית רנ/150 (סעיף 16.2) ובנספחי הניקוז ונספח הנחיות לפיתוח נוף הנלווים לה. ובתוך כך:
- א. הטיילת תכלול שביל טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב מינימלי 3 מ' מצופה באספלט/אבן, עצים וצמחיה בהתאם לקבוע בנספח הנוף של תכנית רנ/150.
- ב. יותקנו אמצעי תאורה והצללה, ספסלי ישיבה, מתקני משחק וספורט, מתקני שתיה ואשפתונים בהתאם למפורט בנספח הנופי בתכנית רנ/150.
- ג. ערוץ הניקוז ודפנותיו יוסדרו בהתאמה לנספח הניקוז בתכנית רנ/150 לשם עיצוב דפנותיו, הכל בתנאי שלא יהיה בהם כדי לפגוע בערוץ ניקוז כהגדרתו בחוק הניקוז.
- ד. תחזוקת אפיק הנחל תהיה באחריות רשות הניקוז ובתיאום עם הרשות המקומית. לא תבוצע כל עבודה בתחום הנ"ל ללא אישור רשות הניקוז.
- ה. יותר מעבר תשתיות לצרכי העיר בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובתיאום עם רשות הניקוז.

4.5 שטח ציבורי פתוח**4.5.1 שימושים**

- א. גינון נטיעות, ריהוט גן, מתקני משחק לילדים.

4.6 דרכים**4.6.1 שימושים**

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.7 חניון**4.7.1 שימושים**

- א. חניה על קרקעית בלבד
- ב. מבנה לצרכי תפעול החניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזור	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נ"ס)	מספר יח"ד מספר	תכנית השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' שטח	יעוד		
	צד-ימני	צד-שמאלי	קדם	מתחת						מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)
												שטח	שטח				
5	5	5	5	6	27			70%	175%	7,002	600	6,402	4001	1	מסחר ותעסוקה		
6	5	5	5	6	27			70%	175%	3,258	279	2,979	1862	10			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,398	206	2,192	1370	11			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,905	249	2,656	1660	12			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,920	250	2,670	1669	13			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	3,038	260	2,778	1736	14			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,955	253	2,702	1689	15			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,977	255	2,722	1701	16			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,855	245	2,610	1631	17			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,706	232	2,474	1546	18			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	3,043	261	2,782	1739	19			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	2,614	224	2,390	1494	20			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	3,065	263	2,802	1751	21			
6	כמסומן בתשריט	5	5	6	27			70%	175%	6,536	560	5,976	3735	22			
11	כמסומן בתשריט	4	4	6	27			70%	175%	4,442	381	4,061	2538	31			
12	כמסומן בתשריט	4	4	6	27			70%	175%	2,737	235	2,502	1564	32			
4	כמסומן בתשריט	4	4	6	27			70%	175%	2,723	233	2,490	1556	33			
4	כמסומן בתשריט	4	4	6	27			70%	175%	2,643	227	2,416	1510	34			
4	כמסומן בתשריט	4	4	6	27			70%	175%	2,756	236	2,520	1575	35			
4	כמסומן בתשריט	4	4	6	27			70%	175%	2,870	246	2,624	1640	36			

24/06/2014

עמוד 13 מתוך 23

1. באזור תעסוקה, ואזור משולב מסחר ותעסוקה יותר לאחד מגרשים סמוכים.
2. סטייה של עד 5% משטח המגרש לא תחשב כסטייה.
3. אחוזי הבניה יעלו כתוצאה מאיחוד המגרשים כמפורט להלן:
איחוד 2 מגרשים – 200% בניה לשטח עקרי, ו-7 קומות.
איחוד שלושה מגרשים ומעלה – 240% בניה לשטח עקרי, ו-8 קומות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה:****6.1.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה והמשרד הבריאות בין היתר בנושאים הבאים:

א. שטח התכנית נמצא באזור רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד הבריאות על נקיטת האמצעים הדרושים למניעת זיהום מקורות מים. מבנים שנמצאו בסקר המבנים כי פעילותם מהווה פגיעה באיכות מי התהום, יותר בהם שימוש חורג עד ל- 5 שנים מיום אישור התכנית. רשימת העסקים בהם יותר שימוש חורג ל-5 שנים מפורטת בנספח מס' 4 (סקר מבנים ועסקים) והינה מחייבת. כמו-כן, בסמכות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה להתייר עסקים שפעילותם והגבלה במידה ויתקינו התקנים כאלה ואחרים או ישנו את אופי פעילותם בתאום משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. שימושים שאינם תואמים לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כמפורט בסקר המבנים – יפונו.

דו"ח אפיון עסק: תנאי לדיון בכל בקשה להיתר בניה תהיה הגשת "דו"ח אפיון עסק" ע"י מבקש ההיתר. דו"ח אפיון המפעל יציג את חומרי הגלם, תהליכי היצור, המוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו. על סמך דו"ח אפיון מפעל תהא הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לדרוש הגשת נספחים סביבתיים נוספים כדלקמן:

1. שאלון להערכת סיכונים.
 2. דו"ח על פליטות מזהמי אויר.
 3. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל.
 4. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים.
 5. חו"ד סביבתית.
 6. תסקיר השפעה על הסביבה.
 7. כל דרישה אחרת שתקבע הרשות המקומית.
- ב. מבנה רב תכליתי- מבקש היתר הבניה למבנה רב תכליתי רשאי לפצלו לשני שלבים:
1. בשלב א' היתר הבניה למעטפת הבניין בלבד ללא הזדקקות לדו"ח אפיון. בשלב זה מבקש ההיתר לא יהיה רשאי לקבל אישור כי המבנה ראוי לשימוש או אכלוס.
 2. בקשה להיתר שלב ב' לכל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני ייצור וכו' הכרוכים בהקמת המפעל, תותנה במילוי כל התנאים שפורטו בסעיף א' לעיל.
 3. תנאי לקבלת טופס 4 - קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור של הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או הרשות המקומית כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים, בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.
 - ד. שפכים:
1. תחילת ביצוע שדרוג תשתיות מים וביוב יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ובתנאי שתוגשנה בקשות למימוש זכויות הבנייה על פי תכנית זו. היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו רק לאחר תחילת ביצוע מערכת הביוב החדשה כפי שאושרה, והקו אשר יונח בתוך שטח אזור התעסוקה יכלול מערכת מאסף פנימית עד לחיבורי המגרשים הגובלים.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לטיפול בשפכים לגורם המוסמך לנושא הביוב. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק עזר עירוני.
 3. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
- ה. ניקוז:
1. למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית ניקוז לכל שטח התכנית לאישורה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניקוז שיראה את אופן הטיפול במי הנגר העיליים היוצאים מתחום המגרש כולל מהגנות.
 3. תאסר בניה משמרת מים בתחום התכנית. הנגר העילי ייאסף למערכת הניקוז העירונית.

1. תכנית ניטור :
 1. לאור רגישות האזור יש להגיש תוכניות ניטור כמפורט להלן :
 1. תכנית ניטור מי נגר עילי ביציאות מאזור התעשייה
 2. תכנית ניטור מי תהום שתתבסס על קידוחים ייעודיים למי התהום. שתי התוכניות יובאו לאישור רשות המים כתנאי להיתר בניה.
2. פסולת מוצקה :
 1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקומם וגודלם של מתקני אצירת האשפה בכל חלקה. כל מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע להצבת מכולה לאצירת הפסולת המוצקה.

6.1.2 תנאים נוספים

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטח המגרש בק"מ 100 : 1. תכנית הבינוי תכלול מפלסי פיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניין, שטחי גינון, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, פיתרון אדריכלי לשילוב מתקני מיזוג אוויר וקולטי שמש ומיקום מתקני אשפה.
2. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בכול הנושאים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 10 עד 22 הוא פינוי והריסה של הבניה הקיימת הסמוכה לנחל עד 50 מ' מציר הנחל.
4. תנאי להיתר יהיה הגשת סקר קרקע לבחינת המשרד להגנת הסביבה, אם קיים זיהום קרקע יש לטפל בהתאם לממצאים.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בכל ההוראות הסביבתיות והעיצוביות שנקבעו בתכנית.
6. שדרוג צומת הכניסה לאזור תעסוקה מדרך מס' 444 :
 - א. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור חברת כביש חוצה ישראל לעניין דרכים 444 ו-6 ולעניין התכנות הקמת גשר להולכי רגל המתוכנן במסגרת תת"ל/22-המסילה המזרחית, ואישור רשות התמרור המקומית לדרכים 444+6 חבי חוצה ישראל.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור הצוות המלווה לתמ"א 13/א/31 (דרך מס' 6) בכל הנוגע להיבטים הסביבתיים של שדרוג הצומת.
 - ככל שדרש יזמי התכנית יבצעו התאמות סביבתיות באזור צומת הכניסה מכביש 444, לרבות בחינה אקוסטית עדכנית, כתוצאה משדרוג צומת זה
7. תנאי למתן היתר לשלב הראשון הינו הכנת תכנית כוללת לחניון הציבורי (מדרום לרח' המרץ) ובה שלבי הביצוע לפי המפורט בסעיף 7.
8. בתכנית תתוכנן רמפת חנייה כהכנה לקומות נוספות. ייתכן ויידרש מפלס שלישי מעל הקרקע למימוש 100% של הזכויות.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

6.4 סטייה ניכרת

כל תוספת שטחים או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. עמוד 17 מתוך 23

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה, נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.7 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב – תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.8 חנייה

- א. לא תותר חניה תת קרקעית בתחום התכנית.
- ב. החניה תהיה על קרקעית בתחום השטח המסומן בתשריט לחניון.
- ג. חניה לפריקה וטעינה וכן חניות נכים תהינה בתחום המגרשים.
- ד. עד למתן היתרי בניה של עד 30% מסך זכויות הבנייה במגרשים - פתרונות החניה לפי התקן ימצאו במסגרת המגרשים ובמידת הצורך על חשבון זכויות הבנייה. המערכת התנועתית תוכל להיות על פי המצב הקיים.
- ה. מעבר ל 30% מסך זכויות הבנייה; תידרש הקמת חניון מדרום לרחוב המרץ (בהתאם למצב המוצע בתכנית) אשר יכיל את פתרונות החניה בהתאם למתן היתרי בניה לפי סך הזכויות. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.

6.9 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 2/4 – הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.
- ג. הגובה המרבי למכשול דקיק הינו 15 מ' פחות מסף הגובה העליון המותר לבניה.

6.10 זיקת הנאה למעבר ברכב

- א. במגרשים בהם חל תחום זיקת הנאה למעבר רכב תותר הקמת דרך גישה למעבר רכב לטובת גישה לחניה בעורף המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע קשורים בפתרון החנייה כמפורט להלן:

פתרון חניה	מתן היתרי בניה לפי זכויות התכנית
במסגרת המגרשים בשטח התכנית. במידת הצורך, פתרון החניה יהיה על חשבון זכויות הבניה המותרות לפי התכנית. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הקיים (במידה ולא ימומש החיבור עם מתחם "לב ישראל" מצפון)	עד 30%
הקמה בפועל של לפחות מפלס קרקע בחניון המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.	30%-60%
הקמה בפועל של 30% נוספים ממקומות החנייה המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.	60%-80%
הקמה בפועל של כל החניון המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.	80%-100%

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 30 שנה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		מינהל מקרקעי ישראל עיריית ראש העין		מגיש התוכנית
				יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל עיריית ראש העין		בעלי עניין בקרקע
21.10.4		רונאל אדריכלים שביל המרץ 6, ת"א 6653522 טל. 03-5248806 פקס. 03-7280597	51565687	אילה רונאל
				עורך התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למושג התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

מען הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומם הסכם כאמור ו/או תור על זכותנו לבטלו בגילוי הכרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות כלשהן בשטח הנ"ל על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ויפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
ד"ר אהרן
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

24/067804 רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

תאריך: 28.10.14

עמוד 21 מתוך 23

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית		
ועדה מחוזית		

אישורים למתן תוקף		
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית		
ועדה מחוזית		
שר הפנים		

שימו לב !
 (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.