

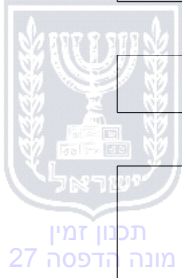
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0204289

רנ/10/יג מתחם שבזי

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

הסדרת מתחם ביעודים של שב"צ שצ"פ ומגורים הכוללת חילופי שטחים בין היעודים השונים במסגרת סמכות וועדה מקומית.

שיפור מערך התנועה והחניה הסובבים, תוך הרחבת הכבישים מסביב למתחם ברחובות מעודה, אפק וספיר. יצירת רצף יעודי קרקע ושיפור מערך החללים העירוניים תוך שימוש במבנה היסטורי שנועד להריסה והגדרת ככר עירונית בין רחוב שבזי למתחם.

שיקום הנדסי ואדריכלי של המבנה ההיסטורי ברוח זמנו.

תוספת של 500 מ"ר לזכויות הבנייה בסמכות וועדה מקומית לפי תיקון 101 לחוק.

לפי רנ/10 שטח שירות עבור מגרשי המגורים הינו 1577.5 מ"ר. בתוכנית זו נוספו 205 מ"ר שטחי שירות כתוספת לממ"דים עבור 41 יח"ד. סה"כ 1782.5 מ"ר.

היות ומספר יח"ד בתכנית זו מוכפלות נוספו 1782.5 מ"ר נוספים לשטחי השירות. סה"כ 3565 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 רנ/10/יג מתחם שבזי

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0204289

שטח התכנית 21.481 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	195050
קואורדינאטה Y	666650

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם גובל ברחוב שבזי מצפון מזרח, רחוב מעודה מצפון מערב, רחוב אפק מדרום מערב ורחוב ספיר מדרום מזרח.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א62	שבזי	ראש העין

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 189-191		חלק	מוסדר	4271

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 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
25/05/1997	3620	4525	הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 4 /2
22/04/1990	2493	3760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 2000
25/03/1982		2797		התליה	אפ/ 830 /12
14/01/1960		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 2 /448 ממשיכות לחול	שינוי	גמ/ 448 /2
13/02/1969		1504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממו/ 2 /448 א ממשיכות לחול	שינוי	ממו/ 448 /2 /א
08/03/1979		2521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממו/ 830 ממשיכות לחול	שינוי	ממו/ 830
13/05/1997	3433	4521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 10 ממשיכות לחול	שינוי	רנ/ 10
28/10/2002	301	5122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 202 /א ממשיכות לחול	שינוי	רנ/ 202 /א
04/07/2016	8330	7297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 418-0342113 ממשיכות לחול.	שינוי	418-0342113
10/12/1987		3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 193 ממשיכות לחול	שינוי	אפ/ 193

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ 448 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 448 / 3 ממשיכות לחול	0		18/08/1960

הערה לטבלה:

1. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על שטח זה, תקבענה הוראות תכנית זו.
2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין אנקשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין אנקשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 14 20/08/2018	ולנטינה אנטוני	24/06/2018	1		מנחה	ביוב
לא		12: 15 20/08/2018	ולנטינה אנטוני	10/06/2018			מנחה	ביוב וניקוז
לא	חתך עקרוני והתייחסות למבנים הסמוכים	09: 33 11/03/2019	בנימין אנקשטיין	25/02/2019	1		מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	13: 20 15/04/2019	דור קריב	14/04/2019	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח זכויות בנייה מאושרות	11: 10 09/01/2019	בנימין אנקשטיין	07/08/2018	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת זכויות בנייה מאושרות	14: 25 14/04/2019	בנימין אנקשטיין	21/08/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	15: 14 20/08/2018	יצחק בן נוב	07/03/2018	2		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	14: 52 14/04/2019	דוד בזרנו	07/04/2019	1		מנחה	תנועה
לא		16: 38 07/08/2018	בנימין אנקשטיין	01/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ראש העין	ראש העין	שילה (1)	21	03-9007272		
	פרטי			פלא אלגד בע"מ	בני ברק	(2)	34	052-4818744	077-7080383	hw@hww.c o.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ראש העין.

(2) כתובת: האדמו"ר מרוזין 34, בני ברק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פלא אלגד בע"מ	בני ברק	(1)	34			

(1) כתובת: האדמו"ר מרוזין 34, בני ברק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות ופתוח	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333	03-9533333	
בבעלות רשות מקומית	רשות מקומית			ראש העין	ראש העין	שילה (2)	1	03-9007297		arye@rosh.org.il
חוכר				פלא אלגד בע"מ	ראש העין	(3)		052-4818744		

(1) כתובת: קריית הממשלה רחוב מנחם בגין 125, הקריה ת"א.

(2) כתובת: שילה.

(3) כתובת: האדמו"ר מרוזין 34, בני ברק.



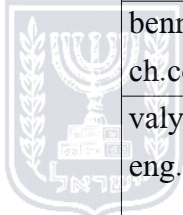
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין אנקשטיין	37196	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300	03-6188325	bennya@v5arch.com
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	ולנטינה אנטוני	91023	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים (1)	6	03-5706582	03-5706580	vally@ah-eng.co.il
	מהנדס	דוד בזרנו	66722	בזרנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה (2)	8	08-9701106		
שמאי מקרקעין	שמאי	יצחק בן נוב	1652	יצחק בן נוב שמעות מקרקעין	כפר סבא	ויצמן (3)	137	09-8650333	09-8666623	bennov100@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	דרור בן נתן - מודד מוסמך	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		
אדריכל נוף	אדריכל	דור קריב	110402	אדריכל נוף - דור קריב	רמת גן	ביאליק	74	077-3204077		

(1) כתובת: מגשימים 6, פתח תקוה.

(2) כתובת: מודיעין מכבים רעות.

(3) כתובת: כפר סבא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 למתחם הכולל מגורים ומסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בסעיף הבא לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.

(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.

(3) קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

(4) קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

(5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

(6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.

(7) קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק.

(8) הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.

(9) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול, לפי סעיף 62א (א) (15) לחוק.

(10) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (16) (1) לחוק.

(11) קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים ולעניין זכות מעבר, לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק.

(12) תוספת שטחי שירות לממ"דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תשי"ן 1990 סעיף 197א.

(13) תוספת 5% עבור נגישות, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 1B
מבנים ומוסדות ציבור	9 - 2
שטח ציבורי פתוח	11, 10
דרך מוצעת	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	12
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	9, 8, 6, 4 - 2
זיקת הנאה	מגורים ג'	1A, 1B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	11, 10
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
חזית מסחרית	מגורים ג'	1A, 1B
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	10
חניה	דרך מוצעת	12
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	9, 6, 4 - 2
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	12
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	7, 2
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	1A
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	10

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
53.95	11,589.8	מבנים ומוסדות ציבור
19.85	4,263.7	מגורים ג' + חזית מסחרית
26.20	5,628	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>21,481.5</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.44	952.84	דרך מוצעת
51.10	10,976.7	מבנים ומוסדות ציבור
19.85	4,263.7	מגורים ג'
24.62	5,288.26	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>21,481.5</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים. מסחר.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> דירות גן - תותר בניה למגורים בקומת הקרקע.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מחסנים - יוקמו מחסנים לכ 70% מיחידות הדיור בשטח של 5-10 מ"ר בקומת המרתף או הקרקע. שטח המחסנים לא יבוא במניין השטחים המותרים (לפי תכנית רנ/10).
ג	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. שטחן של מרפסות המקורות זו ע"י זו והבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, לא תבואנה במניין השטח המותר לבניה במידה ושטחן לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע לדירה לא יעלה על 12 מ"ר. ב. עלה שטחן של מרפסות כלשהן על האמור בסעיף הקודם, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. ג. תותר חריגה של מרפסות זיזיות, עד ל-40% מקווי בניין קדמיים ואחוריים.
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מועדון דיירים - יתאפשר הקמת מועדון דיירים בכל בניין. שטח המועדון יכלל בשטחי השירות.
ה	<b>אדריכלות</b> המבנה ה'בריטי' - יעבור שיקום הנדסי ואדריכלי ברוח זמנו בתאום מהנדס העיר. שני חלקי המבנה (מסחר ושבי"צ) יתוכננו כמקשה אחת בעיקר בהבט החיצוני (חזיתות המבנה)- 1. אבני הסיליקטים יעברו ניקוי חול או יוחלפו. 2. יסולקו כל המתקנים החיצוניים (מזגנים) מהקירות. 3. יותקן קרוי פח גלי כדוגמת הקיים. 4. המבנה יעמוד בכל הוראות החוק בעניין יציבות, (שלד), מיגון(פיקוד העורף), בטיחות, כבאות, כדין מבנה חדש, כולל מסלול רישוי. 5. לא תותר הרחבת מעטפת המבנה מעבר לקיים, אלא לצורך חיזוקים למבנה באם ידרשו. 6. לא תותר כל בנייה בתחום 5 מטרים מסביב למבנה לשיקום. פרט לפרגולות ו/או מרקזות שישמשו את המסחר. 7. תותר זיקת הנאה למעבר בין שטחי המסחר לשטחי השבי"צ במבנה לשיקום ולהיפך. 8. תותר יצירת פתחים חדשים במעטפת המבנה, שיעוצבו ברוח עיצוב המבנה ובצורה אחידה.
ו	<b>חניה</b> 1. מרתף החנייה ישמש למערכות, אחסנה וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

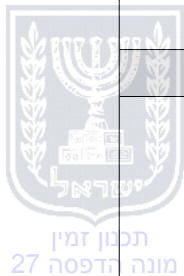


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ג'
	<p>2. מרתף החניה יתאפשר בגבולות המגרש (קו בניין - 0).</p> <p>3. הגישה למרתף החניה יתאפשר בתחום תא שטח מס. 2, 3 (שב"צ) ובתחום תא שטח מס. 1B (מגורים) ויהווה זיקת הנאה.</p> <p>4. גישה זו תוכל לשמש, כאופציה, למרתף חנייה תת קרקעי (מתחת לחניה הציבורית שבתא שטח 2), עבור המגרשים הגובלים בתכנית מכוון צפון.</p> <p>5. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן הקיים בזמן הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תתאפשר לפי המסומן בתשריט:                  בתא שטח 1 A למעבר רגלי.                  בתא שטח 1 B למעבר רגלי, חנייה תת ועל קרקעית, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במבנה הקיים לשיקום תותר בנייה בשתי קומות + קומה טכנית במסגרת במעטפת הקיימת.                  2. תותר התקנת מערכות טכניות בקומת מרתף.                  3. תכנון ושיקום המבנה יכלול פתרונות למניעת מפגיע רעש, ריח, איכות אוויר וכיוצ"ב למגורים ולמרחב הציבורי.                  4. סוג השילוט, גודלו ומיקומו ע"ג מעטפת הבניין יהיה לפי פרט שילוט אחיד המשתלב בעיצוב הבניין ובאישורו של מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. גמר מעטפת הבניינים יהיה מחומרים עמידים, כגון טיח אקרילי, אבן ולבני סיליקט, או שילוב ביניהם. שימוש בחומרים, או מוצרים אחרים יהיה באישור מהנדס העיר, לאחר הנחת דעתו בדבר עמידותם וקיימותם.                  ב. גגות המבנים יהיו שטוחים או קמורים. לא יותר שימוש בגגות משופעים בחיפוי רעפים.                  ג. לא תותר הצבת מזגנים ומרפסות כביסה ללא מסתורי אלומיניום המשתלבים בעיצוב הבניין.                  ד. חלונות הממ"דים ימוקמו ע"ג המעטפת החיצונית של הבניינים.                  ה. לא תותר, התקנה גלויה של מערכות הבניין, כמו תעלות מיזוג וחשמל, צנרות מים וביוב, צינורות מי גשם וכו', ע"ג חזיתותיו.                  ו. תחוייב התקנת מעלית אחת לפחות בכל בניין.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>עפ"י תכנית רנ/10: מבני ציבור, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך, בניינים לשירותי רווחה, מתקנים הנדסיים, או לכל מטרה אחרת לשימוש</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	הקהילה, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באשור הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>במבנה לשיקום תתוכנן חצר משק, בתחום תאי שטח מספר 4-6, שתשרת את המבנה בשני היעודים שלו מסחר ושב"צ, ואת מבני המגורים. בחצר המשק תותר זיקת הנאה בין שני היעודים לאפשר את הנ"ל.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גודל מגרש - ניתן יהיה לחלק את המגרשים עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תתאפשר לפי המסומן בתשריט:</p> <p>בתא שטח 2 - למעבר רגלי, חנייה תת ועל קרקעית, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p> <p>בתא שטח 3 למעבר רגלי, חנייה תת ועל קרקעית, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p> <p>בתא שטח 4 למעבר רגלי, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p> <p>בתא שטח 6 למעבר רגלי, חנייה תת ועל קרקעית, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p> <p>בתאי שטח 8 למעבר רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p> <p>בתא שטח 9 למעבר רגלי, חנייה תת ועל קרקעית, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ראה סעיף 4.1 ו'. ביעוד מגורים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה ציבורית - תתאפשר בתחום תאי שטח 2, 6.</p> <p>כמו כן בתאי השטח הנ"ל יתאפשר מעבר רכבים (זיקת הנאה) כחלק מפתרון חניה עבור המגרשים הגובלים בתכנית מכוון צפון. גישה זו תוכל לשמש, כאופציה, לחניה על קרקעית ו/או למרתף חנייה תת קרקעי (מתחת לחניה הציבורית שבתא שטח 2).</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>בתחום תא שטח מס. 6 ביעוד שב"צ - תותר חנייה לרכבי שירות, הצלה, תברואה עבור כל שימושי המבנה לשיקום וכמו כן עבור שימושי המגורים שבמתחם. בהתאם לאישור הרשויות והגורמים המוסמכים, כדוגמאת רשות הכבאות, מח' שפ"ע בעיריית ראש העין וכדומה.</p>
ז	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניתן יהיה למקם מתקני אשפה טמונים בשטחי השב"צ בתאי שטח 2, 8, 9 לפי המסומן בתכנית הבינוי/נוף עבור מבני המגורים.</p>
ח	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>תכנון ופיתוח ה'כיכר העירונית' יכלול עיצוב נופי עפ"י העקרונות המפורטים בתשריט הבינוי שהוכנו במסגרת העיצוב הארכיטקטוני של התכנית הראשית ועפ"י הנספח הנופי.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>א - קירות וגדרות -</p> <p>1. לא יוקמו גדרות בין כיכר העיר לבין מגרש החניה ומבני המגורים במתחם. כך שיתאפשר מעבר הולכי רגל מהכיכר ואליה.</p> <p>2. לא יוקמו גדרות כלשהן בגבולות השטחים הציבוריים ובין מגרשים סמוכים.</p> <p>ב - ריצוף המדרכות -</p> <p>ריצוף המדרכות בחזית ושבילי הכניסה יהיה מאבן טבעית בגוון בהיר עם מלט לבן או באבן משתלבת במידות שונות. פרטי הריצוף יכללו ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג - ריהוט רחוב -</p> <p>פרטי ריהוט הרחוב יכללו ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד - גינון -</p> <p>1. שטחי הגינון הגובלים בשטחים הציבוריים יגוננו בדשא או צמחית כיסוי נמוכה בתוספת עצים ייחודיים, על פי תכנית נוף שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כיסוי קרקע תקרת חניון יאפשר נטיעות של דשא, שיחים, ועצים ועובי מצע הגידול לא יקטן מהנדרש (25 ס"מ עבור דשא ושיחים, 80 ס"מ עבור עצים) כדי לאפשר את הנטיעות והתפתחות הצמחייה על פי אישור העירייה.</p> <p>3. בקרקע טבעית יתוכננו עצים בוגרים בגודל 9.</p> <p>4. אלמנט מים - במידה ויתוכנן יתואם ויאושר מול אגף גנים ונוף.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>עפ"י תכנית רנ/10:</p> <p>(1) ככרות, גנים חורשות ושדרות.</p> <p>(2) מתקני גן.</p> <p>(3) מגרשי ספורט ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, מגרשי משחקים ושעשועים.</p> <p>(4) מקלטים ציבוריים.</p> <p>(5) תחנות טרנספורמציה תת קרקעית. שטח התחנה (קרקעי ותת קרקעי) לא יבוא במניין השטחים.</p> <p>(6) ריהוט רחוב, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכו'.</p> <p>(7) ביתנים זמניים לדוכני מזון.</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א</p> <p>תתאפשר לפי המסומן בתשריט:</p> <p>בתא שטח 11 - למעבר רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.</p> <p>בתא שטח 3 למעבר רגלי (כיכר עירונית), חנייה תת קרקעית.</p>	
דרך מוצעת	4.4
	4.4.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.</p>	

4.4 דרך מוצעת	4.4
הוראות	4.4.2
<p><b>דרכים</b></p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) הדרך תשולב עם הדרך המאושרת לצורך הרחבתה לשיפור תמרון כלי רכב, תוספת חניות לאורך הרחובות ולכל צורך תחבורתי אחר עפ"י הצרכים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(6)	0	(6)	(6)	8 (5)	28 (4)	84	4125 (3)	3463 (2)	6688 (1)	4125.4	1A	מגורים ג'	
													0
(9)	0	(9)	(9)	0			138 מ"ר	102 מ"ר	235 מ"ר	138	1B	מגורים ג'	
													1314 מ"ר
(9)	0	(9)	(9)	0			1464 מ"ר	120 מ"ר	300 מ"ר	1464	3	מבנים ומוסדות ציבור	
													1088 מ"ר
(9)	0	(9)	(9)	2 (10)			425 מ"ר	מ"ר	213 מ"ר	510 מ"ר	425	5	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	0	(9)	(9)	5			2377 מ"ר	1188 מ"ר	2852 מ"ר	2377	7	מבנים ומוסדות ציבור	
													2766 מ"ר
(9)	0	(9)	(9)	5			595 מ"ר	298 מ"ר	714 מ"ר	595	9	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערה ברמת הטבלה:

בדירות העליונות יתאפשר בניית חדר על הגג בגודל 25 מ"ר ליח"ד מעל הדירה אשר יהיה קשור במדרגות לדירה, לפי סעיף 12.4.4 לתכנית רנ/10.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר , הערה : בדירות העליונות יתאפשר בניית חדר על הגג בגודל 25 מ"ר ליחיד מעל הדירה אשר יהיה קשור במדרגות לדירה (לפי סעיף 12.4.4 לתכנית רנ/10).
- (2) הערך מתיחס למ"ר.
- (3) הערך מתיחס למ"ר , הערה : עבור מערכות וחנייה. תתאפשר העברת שטחי שירות אל מעל לכניסה הקובעת בשיעור של עד 400 מ"ר..
- (4) ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מערכות טכניות שיותקנו מעל הגג.
- (5) לא כולל קומת מערכות טכניות.
- (6) ראה תשריט.
- (7) הערך מתיחס למ"ר , הערה : כולל 10 מ"ר השלמת מיגון לשטחי המסחר.
- (8) לא כולל קומה למתקנים טכניים.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) לא כולל קומה טכנית.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>(1) אישור תכנית בינוי מפורטת לכל שטח התכנית, על נספחיה בקני"מ 250:1, ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול ותציג בין השאר: נפחי הבניה ופרישתם, כניסות לבניינים ומתחמים, שבילים, דרכים, נטיעות, איזורים מגוונים ומרוצפים, גידור, מפלסי פיתוח, פתרונות תנועה וחניה, הסדרי אשפה וגזם, ניקוז וחילחול והתחברות למערכות המים והביוב.</p> <p>(2) אישור הגורמים המוסמכים בעירייה ומהנדס העיר לתכנית נופית, תכנית ניקוז, תכנית הסדרי ופינוי אשפה ותכנית תנועה וחניה.</p> <p>(3) אישור תאגיד המים והביוב לתכנית התחברות למערכות המים והביוב.</p> <p>(4) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, תהיה התייחסות לעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(5) ניתן יהיה להוציא היתר נפרד לכל בניין במתחם.</p> <p>(6) תנאי להיתרי בניה למגורים: הגשת בקשות להיתרים לשיקום המבנה הבריטי ולהקמת החניון הציבורי בתא שטח 2, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>(7) הקמת מגרש ספורט חלופי במתחם, במקום המגרש המיועד להריסה.</p> <p>(8) תנאי להיתר הריסת המבנה המסומן כמקלט בתא שטח 10 ו-1A - אישור מפקע"ר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>(1) השלמת שיקום מעטפת המבנה הבריטי בתאי שטח 1A ו-5 והחלק הציבורי בו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>(2) השלמת עבודות הפיתוח בכיכר העירונית בחזית המבנה הבריטי, בתא שטח 3, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>(3) השלמת הקמת החניון הציבורי בתא שטח 2, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>(1) 15% לפחות, מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>(2) השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוונים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>(3) ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p> <p>(4) ניתן יהיה להתיר פתרונות אחרים לשמירת מאזן החילחול ועמידה במגבלות קליטת הספיקה העירונית בראיה כוללת של המתחם באישור הגורמים המוסמכים בעירייה ומהנדס העיר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.</p>	
	<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>1. במבנה המסחרי לא יותרו מסעדות ובתי אוכל. יותר עסק מסוג בית קפה ומזנון שאינם גורמים למטרדי עשן וריח שיפעלו בחלקו הדרום מזרחי של המבנה המרוחק ביותר ממגורים.</p>	

<b>6.5 איכות הסביבה</b>	
	<p>2. מהמטבח המתוכנן של בית הקפה יתוכנן פיר עבור ארובה אל הגג העליון.</p> <p>3. על המבנה המסחרי לפעול כך שלא יגרום למטרדי רעש וזיהום בלתי סביר לסביבתו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

יהיה ניתן לממש את התכנית בחלוקה לשלבים לפי יעודי קרקע (שב"צ בשלב נפרד)
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

טבלת זכויות והוראות בניה - מעצב מאושר

**VS אדריכלים**  
 מס' רישום: 53583  
 טל: 03-7231300

תכנית מספר: 418-0204289 - שם התוכנית: רנ/10/יג מתחם שבזי  
 תאריך: 21.08.2018 חתימה: \_\_\_\_\_  
 תאריך: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_  
 פורד התוכנית: אד' בני אנקשטיין

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזרע' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-צדדי-שמאלי	צדדי-צדדי-ימני		קדמי	מחמת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	סר"כ שטחי בניה	מתחם לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
6	0/4	0/4	5	6	22	10	41	45	312	11,840	4125.4	1526.4	6188.1	550	1A	מגורים ג	
									25	1031.32		330	701.32		1A	חזית מסחרית	
6	0/3	0/3	5	4	10	45	190	262.2	190	262.2		96.6	165.6	650	1B	מגורים ג	
לפי תכנית בנין											3548	1971	1577		2		
											3953	2196	1757		3		
											2937	1632	1305		4		
											1147.5	637.5	510		5		
											2562.5	1423.5	1139		6		
											6417.5	3565.5	2852		7		
											7468	4149	3319		8		
											1606.5	892.5	714		9		מבנים (מוסדות ציבור)

