

4011336  
בדק וניתן להפקיד / לאשר  
יום 22/5/72  
מתכנן המחוז

## חוק התכנון והבנייה

מרחב תכנון מחוז "המרכז"

מרחב תכנון מקומי ראש העין

ראש העין

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
15-02-2000  
ותקבל  
תיק מס'

# תכנית מתאר מס' רנ' / 40

שינוי לתכנית אפ' / 2000, ממ' / 830 ואפ' / 183 / 1

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1960  
אישור תכנית מס' כנ' / סח  
התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
י"ד הוצרה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין  
הכנית מתאר מפורטת מס' רנ' / 40  
בישיבה מס' 96005 מיום 23-1-72  
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית  
י"ד ראש  
מהנדס

י"ד  
מנהל מחוז המרכז  
לתיכנון הועדה  
10.2.00

תאריך: ינואר 2000

1. שם התכנית: תכנית מתאר מקומית רנ/ 40.  
(שינוי לתכנית מתאר אפ/ 183 / 1, ממ/ 830 ואפ/ 2000).
2. מיקום התכנית: דרום - מערב עיר הותיקה, בין מע"ד העירוני וכביש 444, כניסה הדרום-מערבית לרה"ע.
3. גוש: 4271 חלקה: 163 (חלק).
4. שטח התכנית: 1423 מ"ד.
5. היוזם: הועדה המקומית לתכנון והבנייה - ראש העין.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן: אדרי' טיבריו דוד M.A אדריכלים ומתכנני ערים.
8. מסמכי התכנית: א. 4 דפי הוראות בכתב,  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500  
ג. מפה מצבית.  
ד. נספח תחבורה,  
ה. נספח ביוב וניקוח.
9. יחס לתכניות אחרות: על המקום חלה תכנית מתאר מקומית מ.מ. 830, תכנית מתאר אפ/ 2000 להלן התכנית הראשית ותכנית מתאר אפ/ 183 / 1. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית או אחרות יחויבו הוראות תכנית זו.
10. מטרות התכנית: א. הגדלת זכויות בניה במגרש המסחרי מ- 25% לפי סעיף 12 שבתכנית.  
ב. שינוי קו בנין לפי הקיים עלפי סעיף 12.
11. חלוקה לאזורים ותכליות
  - 11.1 איזור מסחרי: מותר חנויות פעילות מסחרית עם אופי קמעונאי בלבד.  
שימושים מותרים: כל סוגי החנויות, בתי אוכל, הכולל מסעדות, קפיטריה וקונדיטוריה.
  - 11.2 אזור ספורט: גינון, נוי, שבילים כניסות וחנויות. שימושים מותרים הועדה המקומית תחליט לגבי צורות ואופי השימוש בשטח ספורט הציבורי אשר עליו מותרת חניה ציבורית.

12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

12.1 לוח זכויות:

קווי בנין מינימליים במ'			מספר קומות וגובה המבנה	בניה תת קרקעית שטח שירות	סה"כ אחוזי בניה על קרקע ב %		תכסית כולל שטחי שרות במ"ר	השטח ושטחו
צדדי	אחורי	חזית			שרות	עיקרי		
0 ו/או לפי הקיים	0 ו/או לפי הקיים	5	3 קומות 15 מ' לפי סעיף 12.5	לפי תכנית אפ/2000	15%	100%	40%	מסחרי 400 מ"ר
לפי אפ/2000								שטח ספורט

12.2 בסמכות הועדה המקומית לבקש תוכנית בינוי לפני הוצאת היתר בנייה על השטח. תוכנית הבינוי תכלול נתונים לגבי כניסות ויציאות מהמגרש, פריקה וטעינה פתרונית חנייה מתאימים לתקן החנייה שבתוקף בעת הוצאת ההיתר בנייה. סמכות הועדה המקומית לדרוש פיתוח השטח הציבורי בסמוך למגרש בשטח ספורט ו/או כבישים: עבודות כגון סלילה וריצוף כביש, בניית משטחי חנייה וכו'.

המתכנן בתוכנית הבינוי יקבע את חלוקת אחזי הבנייה המותרת לפי לוח הזכויות כך שהמבנה יהיה מדורג.

12.3 פתרון פינוי אשפה של המסחר יקבל אישור של מחלקת איכות הסביבה.

12.4 הקומה השלישית תבנה בנסיגה של 1.5 מ' מהקומה התחתונה לכיון דח' שלמה המלך ושטחה לא יעלה על 80% משטח הקומה התחתונה.

12.5 בנוסף ללוח זכויות, על גג המבנה יהיה מותר בניה בשיעור של 20% ו-15% פרגולות משטח הקומה התחתונה.

12.6 מרתפים לפי תוכנית מתאר אפ/2000 ובקונטור של המגרש.

13. ביוב וניקוח:

א. ביוב: המבנה יחובר לרשת הביוב העירוני לפני האיכלוס.

ב. ניקוח: ניקוח מי גשם יהיה עילי לפי תכנית הפיתוח שתאשר המקומית.

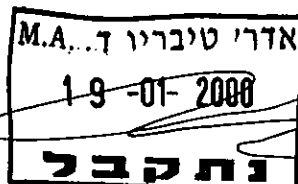
14. היטל השבתה: הועדה המקומית תגבה מס השבתה לפי החוק.

15. חשמל: קורי חשמל, הרשת והחיבורים יהיו תת קרקעיים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולמרחק קטן מ- 2.00 מ'. לא יינתן היתר בניה למבנים אשר נמצאים מתחת לקוי חשמל רק בתנאי שיבנו במרחקים כדלקמן:
- א. רשת מתח נמוך 2.00 מ'.
  - ב. רשת מתח גבוה 5.00 מ'.
  - ג. קו מתח עליון 150 קו 9.50 מ'.
16. תקשורת: רשת התקשורת תהיה תת קרקעית לפי אישור חברת בזק ועיריית רה"ע.
17. ביצוע תוכנית: 5 שנים
18. חתימות: הועדה המקומית:

מינהל מקרקעי ישראל:

הועדה המחוזית:

המתכנן:



ניספח ביוב וניקוז.

א. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית - בהתאם למפורט בתוספת (מסי 3) לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"א - 1981.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/ או אל מי התוהם.

ב. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. בשל כך הניקוז יהיה עילי לפי השיפועים שיקבע תכנית הפיתוח ולפי אישור הוועדה המקומית.

