

1 4-11831

נרדף וניתן להסגיר לארץ  
משרד המשפטים  
מאריך  
מתכנן המחוז

תכנית מתאר מס' רנ/2/2003

שינוי לתכניות מתאר אפ/2000, אפ/2003

ולתכנית מפורטת אפ/1/2003

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

משרד הפנים מחוז ירידה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית אפ/2/2003  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.12.98 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון

הוראות תכנית (תקנון)  
"מרכז אזרחי - גבעת טל"

מאריך ההגשה  
מינהל מחוז מודיעין-השפלה  
19-03-1999  
תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ראש העין  
תכנית מתאר מפורטת מס' רנ/2/2003  
בישיבה מס' 96002 ביום 19.7.98  
הוחלט להסמיך בפני הועדה הנכבדת  
מיוס

עניינות ראש-העין  
קדם סדרונני אודיכל  
מנהל העיר

מרכז מסחר  
ק.מ.א (1995) בע"מ

- 3/96
- 10/96
- 11/96
- 12/96
- 7/97
- 8/97
- 9/97
- 2/99

מחוז: המרכז  
 מועצה מקומית: ראש העין  
 נפה: פתח-תקוה  
 מקום: ראש העין

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רנ/2003/2 שינוי לתכניות מתאר אפ/2000, אפ/2003 ולתכנית מפורטת אפ/1/2003 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית:

- א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500.
- ב. דפי הוראות.
- ג. נספח בינוי - מנחה בלבד.
- ד. נספח ניקוז - מנחה בלבד.
- ה. נספח תנועה וחניה - המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ו. נספח פיתוח נופי - מנחה בלבד.

3. גבולות התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח תכנית:

17.54 דונם.

5. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. גושים:

- א. 5494 - חלקי חלקות 2,6,8.
- ב. 5495 - חלקי חלקות 7.

7. היוזם:  
ועדה מקומית לתכנון ובניה - ראש העין, חברת מרכזי מסחר ק.מ.א.  
(1995) בע"מ.
8. בעל קרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל, חברת מרכזי מסחר ק.מ.א. (1995) בע"מ.
9. המתכנן:  
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים. רח' בזל 3 תל-אביב.
10. יחס לתכניות אחרות:  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. מטרות התכנית:  
א. שנוי יעוד מאיזור מסחרי ושצ"פ, למרכז אזרחי (מסחר, משרדים, מרפאות ושטחי בילוי), שטח לבנייני ציבור ושצ"פ.  
ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
ג. הגדלת זכויות בניה.
12. תנאים למתן היתרי בניה:  
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הבינוי והפיתוח, הנספח האקוסטי ותכנית ניקוז. התכניות יוכנו ע"פ עקרונות הנספחים המהווים חלק ממסמכי תכנית זו:  
א. תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית.  
ב. חלוקת תחום התכנית למגרשים לצרכי רישום - באישור מוסדות התכנון.

ג. תכנית פיתוח, גינון ותשתיות בקנ"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול:

- 1) פתרונות לכל מערכת התשתיות ההקפיות - חשמל, תקשורת, טל"כ, ביוב, מים וכד' הגובלות בתכנית מכל צדדיה. כנ"ל לכל מערכת התשתיות הפנימיות.
- 2) פתרון פינוי האשפה ממבני ציבור, מסחר, שצ"פ וכד' יעשה באמצעות מכולות נפרדות.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול - אופן ושלבי ביצוע.

ה. נספח אקוסטי, הנספח ילווה את תכנית הבינוי, ויכלול התיחסות לכל שימושי הקרקע המוצעים - "מרכז אזרחי", "מבני ציבור" - לרבות מגבלות שיש להטיל בהיתרי הבניה וברשיונות העסק למניעת מפגעי רעש כהגדרתם בתקנות למניעת נפגעים (מניעת רעש) - 1992.

לא תותר כל פעילות רועשת של העסקים במרפסות הפתוחות, בגגות המבנים וברחבות שבחזית העסקים (כגון פינות ישיבה והשמעת מוזיקה). תיאסר הפעלת אולמות שמחה ומרכזי הרקדה (דיסקוטק) בשטח התכנית.

ו. טרם מתן היתרי בניה/חפירה יש לקבל הנחיות מפורטות ממחלקת איכות הסביבה למניעת מטרדים בעת עבודות חפירה/הקמת המבנים.

### 13. רשום השטחים הציבוריים:

השטח בתכנית זו המיועד לצרכי הציבור בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקע ע"י הרשות המקומית וירשם על שמה.

### 14. שטח לבניני ציבור:

השטח צבוע בתשריט בצבע חום, מותחם בחום כהה, יהווה שטח להקמת בניני ציבור. השטח מיועד להקמת גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת.

לא תורשה כל בניה בשטחים לבנייני ציבור אלא בהתאם לתכניות פיתוח.

15. מרכז אזרחי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד להקמת מרכז מסחרי בנוסף למבנה המסחרי הקיים, לבניית שטחי משרדים, מרפאות ומרכז בריאות.

16. דרכים:

בתחום התכנית דרכים קיימות בלבד.

17. חומרי גמר הבניה:

כל חזיתות המבנים והגדירות יצופו בחומרי גמר עמידים, קשיחים ויבשים כדוגמת שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט, אריחים קרמיים, פסיפס וכו'. לא יותר ציפוי בטיח לסוגיו.

18. עיצוב המבנים:

המבנים יתוכננו באופן שישתלב בטופוגרפיה ובאופי הבניה באיזור. יש להציג חזיתות וחתכים כחלק מנספח הבנוי.

19. מתקנים על גגות:

כל מתקן שיוקם על גגו של כל בנין לרבות קולטי שמש, מיכלי מים, מכונות מיזוג אוויר וכו', יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה ולהיות חלק אורגני של הבנין או להבנות בתוך חלל הגג ולהיות חלק בלתי נפרד ממסתו של המבנה. כל ההוראות לפי נספחי הבינוי יאושרו על ידי הועדה המקומית.

20. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים עד גבול מגרש. תכסית המרתפים לא תעלה על 60% משטח המגרש. במרתפים יותרו שימושים לחניה, מערכות טכניות, חדרי מכולות, חדרי שנאים, מחסנים וכו'. גובה המרתפים יבטיח את השימושים הנ"ל ואת המערכות הדרושות לתפקודם (ספרינקלרים, תעלות אורורה וכו').

21. חשמל:

21.1 תותר העברת קוי מתח גבוה עיליים אך ורק בדרכים ראשיות. כל קווי החלוקה, החיבורים וההסתעפויות למבנים יהיו תת-קרקעיים.

21.2 תחנות טרנספורמציה תמוקמנה בתחום המגרשים, בתחום קוי בנין ותהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.

22. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא קטן מהצעת התקן לחניה משנת 1994 כמפורט בנספח התחבורתי (טבלה מס' 2) המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

23. נקוז ותעול:

23.1 ע"י תעלות פתוחות לצידו הדרכים, השבילים ושטחי הציבור, לאישור רשות הניקוז ובאישור מהנדס העיר.

23.2 יובטח טיפול בוואדי העובר בתחום התוכנית. הטיפול יכלול הטיה, הבטחת ניקוז, פיתוח נופי וגינון. יובטחו אמצעים טכנולוגיים להחדרה מירבית של מי נגר עילי בתחום התכנית. ההטיה וביצוע המובל הפתוח ועבודות העפר והייצוב מחוץ לתחום התכנית ועד לקו "תחום הטיפול" (ראה קו סגול בתשריט) יבוצעו ע"י וע"ח בעל הזכויות בקרקע ובאישור רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.

24. ביוב:

24.1 הביוב יחובר למערכת הביוב של ראש העין.

24.2 מסעדות תחויבנה במחסום שומן/טיפול מתאים בשפכים לפני חיבור למערכת העירונית באישור משרד הבריאות.

24.3 בפרוייקט יותרו רק שימושים המייצרים שפכים סניטריים.

25. הגשת התכנית:

לפני מתן תוקף תוגש תכנית ערוכה על רקע מפת מודד מוסמך עם לוח הקצאות ע"מ לאפשר אישור חלוקת הקרקע התואמת תב"ע זו תוך ביטול החלקות הישנות.

26. רישום והפקעות:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה למגרשים. תכנית זו תוכן לצורכי רישום בלשכת רישום ומקרקעין.

27. הוראות בנושא איכות הסביבה:

כולל תנאים להיתר בניה ואיכלוס מבנים בהתאם למפורט להלן:

27.1 שימושים מותרים:

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

27.2 ניקוז ותעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך כדי קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פיתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

27.3 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאגירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים ע"י אצירת הפסולת במתקנים מתאימים ופינויה חמוסדר, לאתר המיועד לסילוק אשפה.

כלי האצירה יוצבו באיזורי השירות בחללים סגורים או מקורים עם נגישות לרכב הפינוי.

פסולת ברת מיחזור תאסף במתקני אצירה נפרדים, בחללים סגורים או מקורים.

שימושים המיצרים פסולת עתירת נייר וקרטון (כגון מרכול)  
יחוייבו בהתקנת מתקני דחיסה.

#### 27.4 רעש:

א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר"  
(כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה  
שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית אשר תציג  
את המערכת המתוכננת, פרטי הציוד והאמצעים המפורטים  
לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)  
תש"ן 1990.

#### 27.5 איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר  
למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא  
ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

א. במידה ויוחלט על פיר מרכזי לפליטת גזים ומזהמים יש  
למקם את ארובת הפיר מעל הגג, בחלקו הצפון מזרחי של  
הפרוייקט.

ב. פתח האיוורור של הארובה יופנה לכיוון בו לא קיימים  
שימושים רגישים, במידת האפשר. מומלץ לכיוון את הפתח  
לכיוון מזרח.

ג. בפתחי הפליטה של המסעדות, מזנון מהיר, פיר לאיוורור  
החניון וכו', תוכן תשתית להתקנת מסננים/פילטרים  
למניעת התפשטות ריחות וזיהום אויר לסביבה.

ד. יותר שימוש בגז או חשמל בלבד כמקור אנרגיה.

#### 28. היתר לעבודות חפירה ודיפון:

לאחר החלטה למתן תוקף תותר הוצאת היתרים לעבודות חפירה, דיפון  
ופיתוח.



.29 תנאים לרישוי עסק:

תנאי למתן רישיון עסק יהיה ביצוע הדברים הבאים:

א. ביצוע מדידות רעש על מנת לוודא כי אין חריגה מהערכים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

ב. מילוי כל התנאים שפורטו בבקשת ההיתר.

.30 שלבי ביצוע:

א. תכנית זו תבוצע בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

ב. לא תוצע תעודת גמר ולא יאוכלס הפרוייקט אלא לאחר ביצוע בפועל את השינויים במערכת הדרכים כפי שמופיע בנספח התנועה והחניה של התכנית.

.31 השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

32. לוח אזוריים זכויות והוראות בניה:

הערות	קוי בניה		שטח בניה (מ"ר)							יעוד קרקע	
	מזעריים	מספר	תכנית	מספר	קרקע		שטח בניה (מ"ר)				
					קומות	מקס'	מרחב	מרחב	מרחב		מרחב
	או	צדדי									
גובה קומה											
מסחרית -		***									מסחר, בלוי ומשרדים
5.5 מ'	6	5	**	60%	3188	638	2550	-	-		
תותר הקמת											
קומות מתחת											
למפלס											
הכניסה											
(+72.00)											
											חניות ומתקנים
											טכניים
					2000	-	-	2000	-		
	6	5	2	30%	600	50	250	50	250		שטח לבנייה גן ילדים
											2 כיתות + בית
											כנסת

ניתן לבנות שטחי שרות נוספים מתחת למפלס הכניסה למטרות חניה, חזרי מכוונות וכו'. מפלס +72.00 יוגדר כמפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת שלוש קומות לשימושים עיקריים ו/או שטחי שרות ו/או קומות חניה מתחתיו, ושתי קומות מעליו. בכל מקרה לא יעלה גובה חלקו הגבוה ביותר של המבנה על 10.5 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעית בכל נקודה שהיא בהיטל האופקי של הבניין.

בשום מקרה לא יהיה המבנה גבוה ביותר משתי קומות מפני הכביש הסמוך עליו. כתוצאה משינויים גיאומטריים במערכת הדרכים הגובלת במגרש - המבנה הקיים חורג מקו בנין של 5 מ' מגבול המגרש החדש לכוון הדרך. לפיכך הוראות התכנית לגבי קוי בנין חלות על כל המבנים החדשים ומאפשרות חריגה מקו בנין במבנה הקיים עד כדי 3 מ' מגבול המגרש. לא תותר הקמת אולמות טמחה.

חתימות:

קולמאן מנכ"ל  
מסונן

חתימת היוזם:

*[Handwritten signature]*  
**גרנולי קרן גרדוויט**  
רחוב הזל 3, תל-אביב 62285  
טל. 03-5469799/9 פקס. 03-5405730

30.6.99

חתימת המתכנן:

*[Faint, mostly illegible text, possibly a stamp or form]*

**דוד אמרדי**  
**אדריכל המהות**

חתימת בעל הקרקע: