

4-12503

משרד התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראש העין
מס' תכנית מתאר מפורטת מס' 150/150
מס' כניסה מס' 96002 מיום 23.7.96
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית

בדק וניתן להפקיד / לאשר
משרד מינהל מקרקעי
מס' מתכנית התחיה
7/2/99
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראש העין

תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת רנ-150

שינוי לתכנית שד/1000, שינוי לתכנית מתאר אפ/2000 ולתכנית מפורטת רנ/199, איחוד החזקה חדש של אגרשים בתחום התכנית, למעט אגרש מס' 61 בגוש 4252, בהסכמת בעלים עצמית, לביצוע לחוק

ג. פוגל, מ. ש. ש. ש.
אורזברים ומחברי ועדת ערר
רח' מינס 8 ת"א מ"ר 610233

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
תכנית מתאר מפורטת מס' 150/150
כניסה מס' 96002 מיום 23.7.96
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
מנהל
ראש

אוקטובר 2001

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 150/150
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.12.99 לאשר את התכנית
נ"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ראש העין.
 תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת רנ – 150.
 שינוי לתכנית מתאר שד/ 1000.
 שינוי לתכנית מתאר אפ/ 2000 ולתכנית מפורטת רנ/ 199.
 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בתחום התכנית, למעט מגרש מס' 61 בגוש 4252,
 בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. תחום התכנית

- 1.1 מחוז - המרכז
 1.2 נפה - פתח תקוה
 1.3 ישוב - ראש העין
 1.4 גושים וחלקות :

גוש	חלקות	חלקי חלקות
4252	20,19	73,72,37,18,17,16,9
	61,35,31	94-81,79,78
4253		34,28,2
8866		26
8877		13,6,5

2. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת רנ- 150.

3. מסמכי התכנית

- 3.1 19 דפי הוראות. להלן : הוראות התכנית.
 3.2 תשריט הערוך בקני"מ 2500 : 1.
 3.3 נספח בינוי כולל חתך עקרוני בקני"מ 2500 : 1.
 הנספח מהווה מסמך מנחה.
 3.4 נספח תנועה וחניה בקני"מ 2500 : 1.
 3.5 נספח אמצעים למניעת זיהום מקורות מים.
 3.6 נספח ביוז + תשריט בקני"מ 2500 : 1.
 3.7 נספח ניקוז + תשריט בקני"מ 2500 : 1.
 3.8 נספח פיתוח נופי :
 2 גליונות : 1 גליון פיתוח וגינון.
 1 גליון חתכים.
 3.9 נספח הנחיות לפיתוח נוף : קירות תומכים וגדרות, שטחים מרוצפים, חניה עילית, ניקוז, תאורה, ריהוט רחוב וגן, השקייה, אי תנועה, מדרכות, טיילת נחל רבה, הגן ההיקפי, פיתוח גנני אתר תחמ"ש.
 3.10 נספחי בינוי ופיתוח כהוראת סעיף 14.10.16 בהוראות תכנית זו, כולל:
 3.10.1 תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500 : 1 הכולל עקרונות אדריכליים מחייבים.
 3.10.2 תשריט חתכים, פריסות בקני"מ 500 : 1, תכנית העמדה בקני"מ 1250 : 1.
 3.10.3 דפי הנחיות ועקרונות לתכנית הבינוי.
 3.10.4 נספח תנועה וחניה בקני"מ 1000 : 1.
 3.11 נספח נופי טיילת נחל רבה כהוראת סעיף 16.2.1 בהוראות תכנית זו, הכולל:
 3.11.1 תכנית בקני"מ 500 : 1.
 3.11.2 חתכים בקני"מ 200 : 1.

4. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית 636.4 דונם.
6. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין.
8. בעלי הקרקע מדינת ישראל.
9. מחבר התכנית א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' מיטב 6, תל אביב.
10. מטרות התכנית
- 10.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית הסמוכה לצומת "קסם" לשם הקמת "מרכז תעסוקה מטרופוליטני" שיכלול את התכליות והשימושים הבאים:
- 10.1.1 אזור לתכנון בעתיד.
- 10.1.2 אזור מסחר ומשרדים.
- 10.1.3 אזור מסחר בילוי ומשרדים.
- 10.1.4 אזור תערוכות ותצוגה.
- 10.1.5 אזור בניני ציבור.
- 10.1.6 שטח לתחנת משנה (תחמ"ש).
- 10.1.7 שטח ציבורי פתוח.
- 10.1.8 שטח פרטי פתוח.
- 10.1.9 דרכים.
- 10.1.10 אזור למסוף תחבורתי.
- 10.1.11 אזור נחל רבה.
- 10.2 שינוי יעוד שטח תעשייה למטרות הבאות:
- 10.2.1 שטח ציבורי פתוח.
- 10.2.2 דרכים.
- 10.3 שינוי יעוד שטח צבורי פתוח לדרכים.
- 10.4 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה וקביעת שלבי ביצוע.
- 10.5 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בתחום התכנית, למעט מגרש מס' 61 בגוש 4252, בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.
11. הפקעות לצרכי ציבור
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.
12. היטל השבחה היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

13. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו השימושים המפורטים לעיל בכפוף להוראות תכנית זו.

13.1 אזור לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתכנית בקווים בצבע שחור על רקע שחור הוא אזור לתכנון בעתיד. התכליות המותרות ייקבעו עפ"י תכנית מפורטת שתוכן בעתיד, בה תוקצה רצועה עבור מסילת ברזל.

13.2 אזור מסחר ומשרדים

השטח הצבוע בתכנית בצבע שחור מותחם בצבע כתום הוא אזור מסחר ומשרדים. התכליות המותרות הן חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשרותים אישיים וציבוריים כמו מרפאות ושרותי קהילה.

13.3 אזור מסחר, בילוי ומשרדים

השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור מותחם בצבע ירוק כהה הוא אזור למסחר בילוי ומשרדים.

התכליות המותרות הן חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, בתי קולנוע, אולמות שמחה, אולמות תצוגה וחנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשרותים אישיים וציבוריים כגון מרפאות ושרותי קהילה.

13.4 אזור תערוכות ותצוגה

השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק בהיר מותחם בצבע ירוק כהה הוא אזור לתערוכות ותצוגה. התכליות המותרות הן גינון ונטיעות, מבנים ומתקנים לבידור, ספורט, אולמות לתערוכות, תצוגה ומכירה, אולמות שמחות ובתי קולנוע.

13.5 שטח למתקן הנדסי

השטח המיועד למתקן הנדסי הצבוע בקווים סגולים על רקע בצבע סגול בהיר ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך.

באיזור זה יותרו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרד לשימוש תחנת המשנה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה.

המתקנים הראשיים בתחנת המשנה הכוללים חדרי פיקוח ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור.

13.6 אזור לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא שטח לבניני ציבור. התכליות המותרות הן: מוסדות להשכלה גבוהה, תרבות, דת, בריאות, מועדוני נוער וקשישים, משרדים לרשות המקומית ושרותי חירום.

- 13.7 שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. כולל גן היקפי וטיילת נחל רבה כמפורט בסעיף 16 ובנספח הנחיות לפיתוח נוף.
- התכליות המותרות הן גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונופש פעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, מתקנים למופעים בשטח פתוח.
- במגרש ציבורי פתוח מסי 108 תהיה זכות מעבר עילי (גשר) בין מגרשים מסי 34, 35.
- במגרש ציבורי פתוח מסי 109 שבתכנית תהיה זכות מעבר תת קרקעי לרכב וכמו כן זכות מעבר על קרקעי ותת קרקעי להולכי רגל למגרשים הגובלים בו.
- 13.8 שטח פרטי פתוח
- השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה ומסומן במספר 41C הוא שטח פרטי פתוח.
- התכליות המותרות הן גינון ונטיעות. מתקני משחק ונופש פעיל, דרכי גישה לרכב. מגרשי חניה עיליים עד 50% משטח המגרש ותת-קרקעיים עד 100% משטח המגרש הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
- 13.9 אזור למסוף תחבורתי
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בחום הוא שטח למסוף תחבורתי.
- התכליות המותרות בו הן: מגרש חניה לאוטובוסים, מוניות, משאיות ומכוניות, מבני מסחר לשירותי נוסעים בלבד, גינון ונטיעות.
- 13.10 אזור נחל רבה
- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא שטח המיועד להסדרת נחל רבה.
- התכליות המותרות הן תשתיות להסדרת הנחל, גינון, נטיעות ריהוט גן שבילים והכל בתנאי שלא יהיה בהם כדי לפגוע בערוץ ניקוז כהגדרתו בחוק הניקוז.
- לא תבוצע כל עבודה בתחום הנ"ל ללא אישור רשות הניקוז.
- תחזוקת אפיק הנחל תהיה באחריות רשות הניקוז ובתיאום עם הרשות המקומית.
- יותר מעבר תשתיות לצרכי העיר בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובתיאום עם רשות הניקוז.
14. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה וטופסי 4:
- 14.1 היתרי בניה ל- 50% משטח הבנוי לעסקים ינתן לאחר תחילת הנחת הקו המאסף הדרומי. היתרי בניה ליתר השטח הבנוי לעסקים ינתנו לאחר השלמת הנחת קו הסניקה מתחנת שאיבה ד' לקו המאסף הדרומי.
- 14.2 הוגשה בקשה להיתר בנייה לועדה המקומית, לא תדון בה הועדה או רשות הרישוי טרם קבלת חו"ד מקדמית ממשרד הבריאות לענין התאמת הבקשה להוראות תכנית זו.
- 14.3 טרם מתן היתר בתחום התכנית תועבר הבקשה להיתר ליחידה הסביבתית ולמשרד לאיכות הסביבה והיה ודרשו תסקיר השפעה על הסביבה או דוח סביבתי לא ינתן היתר אלא לאחר שיוגש המסמך האמור. והיה ותוך 21 יום מיום העברת הבקשה להיתר ליחידה הסביבתית ולמשרד איכות הסביבה, או מיום הגשת תסקיר השפעה על הסביבה או דוח סביבתי, לא תתקבל תגובת היחידה הסביבתית או משרד איכות הסביבה תהיה הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה. בנוסף לאמור רשאית הועדה המקומית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות מעסק או מכל שימוש אחר ולקבוע כל תנאי לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, אם הפעילות המבוקשת עלולה ליצור מפגעים טכנולוגיים, ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה ו/או לסכן מקורות מים.

- 14.4 היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר תחילת ביצוע מערכת השפכים כפי שאושרה ע"י משרד הבריאות, והקו אשר יונח בתוך שטח אזור התעשייה הישן, יכלול מערכת מאסף פנימית, עד לחיבורי המגרשים הגובלים, בתוך אזור התעשייה הישן.
- 14.5 טופסי 4 לכל סוג של מבנה יינתנו :
- ביצוע בפועל של קו הביוב הדרומי והפעלתו.
- חיבור בפועל למערכת השפכים העירונית.
- 14.6 לא יאוכלס מבנה ולא תנתן תעודת גמר בתחום המגרשים הכלולים בשלב II אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרת צומת דרך הגישה- דרך מס' 1 והתקנת רימזור בצומת וביצוע סלילת דרך הגישה במתכונת דו-מסלולית עפ"י התכניות המאושרות ע"י משרד התחבורה.
- 14.7 לא ינתן היתר לבניה בתחום אזור לבניני ציבור אלא אם יוצג לפני הועדה המקומית נספח אקוסטי.
- 14.8 פסולת בנין- קבלת טופס 4 ואישור איכלוס יותנה בהצגת קבלות בדבר סילוק פסולת בנין לאתר מוסדר ומאושר.
- 14.9 לא יינתן היתר בניה למגרש או לקבוצת מגרשים מכל סוג של יעוד אלא לאחר הגשה לועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח הכוללת: נספח תנועה, נספח ביוב וניקוז ונספח איכות הסביבה.
- התכנית והנספחים ישתרעו על תחום התכנית. בסמכות מהנדס ועדה מקומית לקבוע גבולות חלקיים לתכניות פיתוח.
התכנית תוכן בקני"מ 1:500 והיא תובא לאישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית רשאית, לפי הענין, לדרוש הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ מפורט יותר של 1:250.
אישור תכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף זה וכמפורט בסעיף 14.10 מותנה באישור תכניות מפורטות של מאסף הביוב הדרומי.
- 14.10 תכנית הבינוי והפיתוח
- מקום וצורת הבינויים שבנספח הבינוי המהווה מסמך ממסמכי התכנית מצביעים על מגמת התכנון, המקום והצורה הסופית ייקבעו לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של נספח הבינוי בקני"מ 1:2500.
- תכנית הבינוי והפיתוח תוכן בקני"מ 1:500 ותערך על רקע מפת מדידה עדכנית ותכלול:
- 14.10.1 חלוקה למגרשים על פי תשריט חלוקה.
 - 14.10.2 העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתיות תוך התייחסות למערכת הדרכים.
 - 14.10.3 פירוט גבהי המבנים השימושים בכל מבנה לרבות חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
 - 14.10.4 פירוט קווי הבנין ומרווחים בין הבינויים.
 - 14.10.5 פירוט מיקום ומפלסי הכניסה לבינויים.
 - 14.10.6 דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהם.
 - 14.10.7 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים.
 - 14.10.8 פירוט חומרי בניה גמר הפיתוח.
 - 14.10.9 חזיתות אופייניות.
 - 14.10.10 פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים.
 - 14.10.11 מערכות תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית לרבות מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.
 - 14.10.12 פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה.
 - 14.10.13 גינון- כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
 - 14.10.14 פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי בכל מגרש.

14.10.15 התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן כל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

14.10.16 מגרשים 34,33,32,31,109,108 מהווים יחדיו מתחם בינוי אחד עבורו תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:500 כהוראת סעיף 14.10 בתכנית זו. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית. תכנית בינוי זו תצורף למסמכי התכנית (רנ/150) כמסמך נלווה.

14.11 נספח תנועה וחנייה

14.11.1 נספח תנועה וחניה

נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:1250 מהווה מסמך ממסמכי תכנית זו. שינויים לא מהותיים בנספח זה כולל שינויים בכניסות למגרשים, יותרו באישור הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.

14.11.2 נספח תנועה לתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 יכלול ניתוח דרישות למקומות חניה ומאזני חניה. מיקום מקומות חניה מוצעים יחסית לגבולות המגרשים ולמבנים, כולל הסדרי תנועה וחניה. וכל זה בהתייחסות לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 24 להוראות אלה.

14.11.3 חניה

מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה ולא קטן מהתקן המופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורה של תכנית זו.

14.11.4 הסדרי תנועה בין מגרשים 33 – 31

כמתואר בנספח הבינוי ונספח התנועה כהוראות 14.10.16 תתאפשר זיקת הנאה בין המגרשים הנ"ל ע"י מעגל תנועה היקפי שישמש לרכב פרטי וכן לרכב תפעולי לפריקה וטעינה.

14.12 נספח ביוב

14.12.1 שינויים בנספח הביוב מותרים באישור הועדה המחוזית, משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

14.12.2 נספח ביוב לתכנית בינוי ופיתוח

לתכנית הבינוי והפיתוח יש לצרף נספח ביוב בקני"מ 1:500 המתאר את המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית. התכנית תותאם לתכנית הביוב העירונית ותאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק הביוב.

14.13 נספח ניקוז

- 14.13.1 נספח הניקוז בקני"מ 1:2500 מהווה מסמך מחייב. יותרו שינויים לא מהותיים בנספח הניקוז באישור רשות הניקוז והועדה המקומית בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה והם לא יהוו שינוי לתכנית.
- 14.13.2 לתכנית הבינוי והפיתוח יש לצרף תכנית ניקוז בקני"מ 1:500 שתתאר את ניקוז המגרשים. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז העירונית. גישה חופשית לטיפול הנקזים תותר בכל עת לרשות המקומית. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים בין אם הם עוברים מתחת לדרך או בשטח ציבורי.
- 14.13.3 נספח ניקוז בקני"מ 1:500 יכלול גם את השטח החוצה את כביש מס' 444 וכביש מס' 6. הנספח יאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס העיר ויהווה בסיס לפיתוח והסדרת נחל רבה.
- 14.13.4 גבהי הרחבות, הככרות, המדרכות, השבילים ושטחי הגינון יתוכננו במטרה לנקז את כמויות הנגר העילי אל מערכת הניקוז התת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק מתכנית זו.

14.14 נספח איכות הסביבה לתכנית הבינוי והפיתוח

הנספח יכלול מידע תנאים והוראות בנושאים הבאים :

- 14.14.1 יעוד שטחים ושימושי קרקע, בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שטחי ייצור ומתקנים נלווים.
- 14.14.2 פירוט שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.
- 14.14.3 הוראות בדבר מניעת זיהום
- 14.14.3.1 נספח אמצעים למניעת זיהום מקורות מים מהווה מסמך ממסמכי תכנית זו. שינויים בנספח זה מותרים באישור הועדה המקומית, משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולא יהוו שינוי לתכנית.
- 14.14.3.2 ניקוז – השתלבות במערכת הניקוז של אזור התעסוקה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בעסק והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- 14.14.3.3 שפכים- השימושים שבתחום התכנית לא יהיו בעלי אופי של יצרני שפכים או צרכני מים מלבד לצרכים סניטריים. במידה ועסקים המוגדרים כמסעדות ומזנונים יידרשו למתקני קדם טיפול, דרכי הטיפול בשפכים אלה לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום העסק והשתלבותם במערכת הביוב האזורית ימוקמו בתחום שטח השימוש. עסקים המייצרים מים רכים יפעילו שיטות ריכוך שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה (R,O אלקטרו-מגנט וכו'). לא יותר ריכוך בתהליך שרפים רווי מלח.
- 14.14.3.4 פסולת – דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח העסק. לא יותר שימושים שכמות הפסולת השנתית שלהם עולה על 5000 מ"ק בשנה.
- 14.14.3.5 טיפול אקוסטי – אמצעים להפחתת רעש מעסק שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. אמצעים להפחתת רעש מפעולות של מבני ציבור, מסחר, נופש ומרכזי תחבורה שהפעילות שלהם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה. מקורות רעש יכולים להיות בין השאר מגרשי ספורט, פריקה וטעינה בשטחים מסחריים, תנועות כלי רכב, ארועי שמחה.

- 14.14.3.6 איכות אויר – אמצעים למניעת זיהום אויר מעסק שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר, בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם. עסקים הפולטים מזהמים יידרשו להגיש לאישור איכות הסביבה את מערכת המניעה והטיפול המתוכננים. יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מעסקים שהפעילות שלהם עלולה לגרום לזיהום אויר כגון צליית מזון ובישול. לא יותר שימוש בפחם או בדלקים נוזליים כמקור לייצור אנרגיה.
- 14.14.3.7 יצור אנרגיה – לא יותר שימוש בפחם או בדלקים נוזליים כמקור לייצור אנרגיה. יותר אחסון ושימוש בדלקים נוזליים ללא מזוט, להזנת מתקני יצור אנרגיה לשעת חרום בלבד. במקרים אלה, אחסון דלקים יעשה לפי דרישות התקנות הקיימות.
- 14.14.3.8 לועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות סביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת שימושים רב תכליתיים אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. שימושים חורגים – כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות של איכות הסביבה.

15. חשמל תקשורת ותאורה

- 15.1 רשת אספקת חשמל ותקשורת לסוגיה בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית, כולל רשתות מתח נמוך, מתח גבוה ומתח עליון פרט להגעת קווים לתחמי"ש מכוון צפון (מעל לשצ"פ הצפוני).
- 15.2 מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל :
- 15.2.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים קיימים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ציר קו מתח נמוך : 2 מטרים ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.
- ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) : 6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
- ציר קו מתח עליון (100-161 ק"ו) : 20 מטרים.

- 15.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.
- 15.2.3 אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
- 15.2.4 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומיתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
- 15.3 לא ינתנו היתרי בניה להקמת תחנת משנה ולעבודת עפר אלא אם יותאמו לתכנית זו בכפוף להגשת מסמך סביבתי.
- 15.4 היתרי בניה לפיתוח ולהקמת מבנים יכללו פרטי תאורה המונעת סינוור.

1. הנחיות לפיתוח נוף

- נספח לפיתוח נופי מהווה מסמך מנחה ממסמכי תכנית זו, שינויים בנספח זה מותרים באישור הועדה המקומית ולא יהיו שינוי לתכנית.
- 16.1 בכל מגרש המיועד לבניה תישמר תכסית עליונה של 35% משטח המגרש אשר תהיה פנויה מבניה ומחנייה עליונה.
- 16.2 טיילת נחל רבה
- טיילת נחל רבה תתוכנן כטיילת הקושרת בין אזור התעסוקה לשכונות ראש העין מזה וגן לאומי תל אפק מזה, באמצעות מעברים תת קרקעיים או גשרים, מתחת לכבישים הכלולים בתמ"א 31 קטע 13.
- 16.2.1 מגרשים 101,102,103 מהווים יחדיו מתחם "טיילת נחל רבה" בתחום התכנית. עבור מתחם זה תוכן תכנית נופית בקנ"מ 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית. תכנית נופית זו תצורף למסמכי התכנית (רנ/150) כמסמך נלווה.

איכות הסביבה – הוראות כלליות

17.1 בתחום התכנית יותרו שימושים המפורטים בסעיף 13 בלבד והעונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת זיהום מקורות מים, מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה. לא יאושרו שימושים הצורכים מים ו/או כימיקלים בתהליכי הייצור.

17.2 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

17.2.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. לא יבוצע כל סילוק קולחין או תשטיפים מזהמים לערוצי נחלים, בורות סופגים, השקית סרק וכו'.

17.2.2 ביוב

איסוף וסילוק השפכים יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית בנויה בהתאם למפורט בסעיף 14.12.2 ובהתאם לנספח "אמצעים למניעת זיהום מקורות מים" של תכנית זו.

מערכת זו תהיה מחוברת לרשת העירונית המאושרת של ראש העין.

מערכת הצנורות של השפכים תיבנה בצורה ומחומרים האמורים למנוע דליפות שפכים ממנה לפי הידע הטכנולוגי המעודכן הקיים בעת בניית הצנרת על כל אביזריה.

קווי הביוב שבתחום התכנית יונחו בתוך "שרוולים" ותתאפשר גישה לניטור לאורך הצנרת.

צנרת הביוב של המבנים תנוקז בקולטנים אופקיים שיונחו בצורה גלויה בצמוד לתקרות החניונים התת-קרקעיים, כך שתתאפשר גישה נוחה אליהם. במידה ומעבר גלוי הוא בלתי אפשרי, פתרון אחר ייבחן ע"י מנהלת האתר ויאושר ע"י מהנדס העיר.

מתקנים לטיפול קדם של שפכים (כגון מתקנים להפרדת מוצקים וכו') אם יידרשו- ימוקמו בחניונים תת-קרקעיים או בשטחים פתוחים בתחום חצר המבנה עם אפשרות גישה אליהם.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים, עסקים אשר הוגדרו בסעיף 14.14.3.4, ימוקמו בחניונים תת-קרקעיים או בשטחים פתוחים בתחום חצר המבנה עם אפשרות גישה אליהם וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.

לא יבוצעו מעקפים בצנרת השפכים ולא יפתחו פתחים ממובילי השפכים לערוץ נחל או למערכות ניקוז במקרה של תקלה.

נקודות כשל אפשרויות (תחנות שאיבה) יצויידו במערכת גיבוי.

במנהלת האתר יהיו זמינות מערכות שאיבה+צנרת גמישה באורך מספיק לאפשר ביצוע מעקפים נקודתיים בצנרת השפכים (מנקודת ביקורת אחת לאחרת).

כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי תהום. תוקם מערכת לניטור שפכים. מערך הבקרה יכלול בדיקות של מובילי השפכים. מתקני קדם טיפול, בדיקת מאסף שפכים ראשי ובדיקת מי הקידוחים באזור לנוכחות מזהמים.

17.2.3 פסולת

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

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת בלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

בשימושים שבתחום התכנית לא יוצרו פסולות השייכות לסיווג פסולת רעילה כפי שמוגדר בחוק חומרים מסוכנים.

פסולת בת-מיחזור תשלח למפעלי מיחזור בהתאם למערך האיסוף העירוני ולהוראות איכות הסביבה.

כל החלטה לגבי המתקנים לאצירת פסולת, דרכי סילוק, טיפול בפסולות מיועדות למיחזור חייבות לקבל אישור הוועדה המקומית לאחר התיעצות עם מינהלת האתר, והיחידה לאיכות הסביבה.

17.2.3.1 פסולת בנין – תסולק לאתר מוסדר ומאושר.

17.2.4 חומרים רעילים ומסוכנים

לא יותרו בתחום התכנית שימושים הצורכים כימיקלים וחומרים מסוכנים. חל איסור לאחסון ושימוש בחומרים השייכים לקטגוריה זו. לא תותר חריגה למעט לגבי חומרים המיועדים למכירה קמעונית או לשימוש אישי. כל חריגה חייבת באישור מנהלת האתר לאחר הגשת מסמכים רלוונטים לגבי נחיצות החומר, כמויות ודרכי טיפול.

17.2.5 העש

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

17.2.6 אחסון דלקים

מחמת הרגישות ההידרולוגית של האתר מיכלי דלק נוזלי לצורכי חרום בלבד (הפעלת דיזל, גנרטור), יוצבו במיכלים עיליים הנתונים בתוך מאצרות תקניות. בניה ואחסון המיכלים יהיו עפ"י תקנות של תחנות דלק, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית העירונית.

17.2.7 איכות אויר

העסקים יעמדו בתקני פליטה מארובות עפ"י TA - LUFT או תקני פליטה ישראליים.

תידרש התקנת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקום שהוא.

18. תנאי שימוש והפעלה

18.1 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

18.2 שימוש והפעלה יותנו בארגון מנהלת אתר בהתאם לסעיף 19 שלהלן.

1. מנהלת האתר

מנהלת האתר הינו גוף שיוקם ע"י הרשות המקומית סמוך ככל האפשר למועד אישורה הסופי של תכנית זו ואשר יעסוק בניהול, תחזוקה ובקרה בתחום תכנית רנ/ 150.
במנהלת האתר יהיו נציגים של הרשות המקומית והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

19.1 סמכויות מנהלת האתר:

19.1.1 מנהלת האתר תפנה כל גורם המעוניין לפעול בתחום האתר להוראות סעיף 14.2 של תכנית זו לענין חו"ד משרד הבריאות בדבר התאמת השימוש המבוקש להוראות התכנית.

19.1.2 ארגון וניהול שירותים משותפים לעסקים בשטח התכנית לרבות שמירה, בטיחות, עזרה ראשונה, תחבורה וכיו"ב.

19.1.3 אחזקה, תפעול ושמירת כל המערכות הציבוריות הקיימות, לרבות מערכות תשתית כבישים, ביוב, ניקוז, מים, גינון, חשמל, טיפול בפסולת ואחזקת שטחי ציבור אחרים.

19.1.4 על מינהלת האתר לבצע מערכת ניטור ובקרה על השפכים.
בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולדווח באופן שוטף כפי שייקבע על ידי המשרד על תוצאות הבדיקה.

20. הוראות מיוחדות

20.1 פיתוח האתר יבוצע עפ"י השלבים המפורטים בסעיף 24.

20.2 רדיוס מגן ב'.

רדיוס מגן ב' – כל בניה מדרום לקו המסומן בתשריט "רדיוס מגן ב'" אסורה. יותרו נטיעות, גינון, מתקני משחקים וחניה, כהוראת סעיפים 13.7 ו- 13.8 לתכנית זו. מתקנים הנדסיים שאינם מזהמים מי תהום, יותרו באישור משרד הבריאות.

20.3 ציפוי מבנים – ציפוי חיצוני של המבנים יהיה מחומרים קשיחים בלבד למעט קרמיקה ו/או פסיפס. לא יותר גמר חזיתות בטיח מכל סוג שהוא.

- 20.4 מרתפי חניה
- 20.4.1 בכל האזורים יותרו מרתפים לצורך חניה עד גבולות המגרש כלומר, קו בנין 0 לכל קומות מרתפי החניה בהתאמה לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1. תותר הקמה של עד 4 קומות של חניה תת קרקעית.
- 20.4.2 שטחי מרתפי החניה יובאו במנין אחוזי הבניה המירביים באזור בו נמצא המגרש כמפורט בלוח האזורים.
- 20.4.3 גובה קומת מרתף חניה נטו לא יעלה על 2.4 מ'.
- 20.4.4 מותר להקים בקומת מרתף עליונה שטחי שרות למטרות כגון: שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים לשירותי המשרדים לצורכי ארכיב, איחסון ציוד ובתנאי ששיטחם לא יעלה על 35% משטח קומת המרתף העליונה. שטחים אלה יותרו בתחום קווי הבנין המותרים שמעל.
- 20.5 למגרשים שבתחום התכנית לא תהיה נגישות ישירה למטרות חניה פריקה וטעינה מרחוב בן-נון, מדרך מסי 9 ומדרך מסי 1.
- 20.6 מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי. מיקום המתקנים יצויין בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1.
- 20.7 תכנון לנכים
- הנחיות תכנון לנכים בתכניות הפיתוח של אזור התעסוקה, של כל מתחום וכל מבנה הינן מחייבות.
כל התכניות המפורטות לביצוע, יאושרו ע"י יועץ לנושא נכים.
- 20.8 מבנים להריסה
- המבנים המסומנים בתשריט ברשת קווים שחורים מיועדים להריסה.
- 20.9 המבנים באתר יוקמו על פלטות בטון מוגבהות שמתחתן יבנו חניונים אטומים כמפורט בנספח מניעת זיהום מים.
21. חשוב שטחים ועלויות חלוקה
- 21.1 חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. חישוב השטחים המדויק יקבע בתשריט החלוקה לצרכי רישום.
- 21.2 תכניות החלוקה לצרכי רישום תעשינה על כל שטח התכנית או על חלקים ממנו וזאת על בסיס הוראות תכנית זו.
22. תשתיות עירוניות ונקזים
- 22.1 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וכו'). מכסי תאי הבקרה ישתלבו בריצוף הרחוב ולפי פרט מאושר.
יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים מעבר לקווי הבנין וכן יותר הטיפול בהם על ידי הרשות המקומית.
- 22.2 בנית מבני עזר לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד ותקשורת של "בזק" וכו' תותר בשטחים ציבוריים. לרבות שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם ישתלב במערכות הריצופים, קירות תומכים וריהוט הרחוב ויסומן בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1.

23. עתיקות

תכנית זו אינה גורעת מההגבלות הנובעות מחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

24. שלבי ביצוע

24.1 העתקת נחל רבה ופיתוח השצ"פ סביבו תבוצע במסגרת עבודות הפיתוח של שלב א'.

24.2 פיתוח מגרשי התחמ"ש והמסוף התחבורתי יכול להתבצע בכל שלב. (מגרשים מס' 200 ו- 211).

24.3 התכנית מחולקת ל- 2 אזורים :

אזור א' - המסומן ב- I - II הוא אזור בו התכנית קובעת הוראות מפורטות.

אזור ב' - המסומן ב- VI, V, IV, III הוא אזור בו התכנית קובעת הוראות של תכנית מתאר בלבד. האזור מוגדר כשטח לתכנון בעתיד.

24.4 שלבי ביצוע לפיתוח לפי מגרשים כמפורט בלוח האזורים.

24.4.1 שלב ביצוע I - אזור א'

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכנית הסדרי התנועה לצומת דרך 444 - בן-נון, כולל שינויים בתכניות רימזור הצומת ואישור משרד התחבורה לתכניות של הרחבת רח' בן-נון לדו מסלולי, סלילת זרוע הכניסה לפרויקט מדרך מס' 9. סלילת דרך מס' 8, כניסה צפונית לאזור תעשייה הקיים והסדרת צומת בן-נון - שז"ר כולל תכניות רימזור הצומת. לא יאוכלס או לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר ביצוע בפועל של המטלות התחבורתיות עפ"י התכניות הנ"ל.

24.4.2 שלב ביצוע II

לא יוצאו היתרי בניה למגרשים הכלולים בשלב II, אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לצומת דרך מס' 444 - ודרך הגישה לאזור התעסוקה (דרך פנימית מס' 1) כולל תכניות רימזור הצומת ואישור משרד התחבורה לתכניות של הסדרי תנועה לסלילת דרך מס' 1 במתכונת דו-מסלולית עפ"י התחברותה למערכת הדרכים הקיימת בשלב I באזור התעסוקה.

שטח בדונם		מס' מגרש	יעוד
סה"כ	למגרש		
	8.9	17	מסחר ומשרדים
	6.7	18	
	6.7	19	
	8.9	20	
	14.8	31	
	17.9	32	
	15.0	33	
	10.3	34	
	10.3	35	
	10.0	36	
	10.0	37	
119.5			
	20.3	41 A	מסחר בילוי ומשרדים
	20.1	41 B	
40.4			
	18.5	41C	פרטי פתוח
18.5			
	13.8	61	בניני ציבור
13.8			
	17.4	51	תערוכות ותצוגה
17.4			
	48.3	21	אזור לתכנון בעתיד
	39.2	22	
	18.2	23	
	12.1	24	
117.8			
	4.6	211	מסוף תחבורתי
4.6			
	6.0	200	תחמ"ש
6.0			
	27.3	101	שטח ציבורי פתוח
	17.1	102	
	8.9	103	
	3.2	104	
	3.1	105	
	1.6	106	
	8.6	107	
	14.6	108	
	14.9	109	
	3.3	110	
131.4			
	85.3	1	דרכים
	17.3	2	
	8.7	3	
	7.5	4	
	1.6	6	
	5.6	7	
	0.1	8	
	0.1	9	
	19.0	10	
145.2			
	11.6	201	אזור לנחל רבה
	10.2	202	
21.8			
636.4			סה"כ

28. חתימות :

אין לנו ההנגדות עסקונית לתוכנית, בה
מבואמת על השונית התכנון המוטמכות
המבואמת מילני...
לאיכות התכנית...
כדי לחקק...
אחר בשטח התכנית...
עמנו הסכס איתם...
הסכמת כל בעל זכות...
לפני כל חובה ועפיו...

בעל הקרקע :

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

למען השם...
ידינו הסכס...
על התכנית...
לחזור על...
על בני זכויות...
המבואמת לנו...
המבואמת...
מחל...
מחל...

היוזם :

המתכנן :

א. פוגל, א. שני
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' חומה 6, ת"א 1010505

הועדה המקומית :

ועדת התכנון והבניה חשבה...
העניין המקומית לתכנון ולבניה ראש...
חברות מחאד מפורטת מש' 150/5
בשונה מש' 96002
הוחלט להמליץ בגני העדה המקומית
23796
CC 50