

5065

2

4012532

א.4.02

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
1-01-2002
נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת רנ/9 א'
שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.מ/ 830 ותכנית מתאר מקומית אפ/2000 על תיקוניהן
שינוי לתכניות אפ/ 1428 / 1, אפ/191, אפ/199, ממ/1197, שד/1000, רנ/2

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק

תקנון התכנית
7.8.2001

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מתאר רנ/9 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.3.02 לאשר את התכנית.
ר"מ הועדה המחוזית

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
17-02-2002
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
תכנית מתאר מפורטת מס' רנ/9 א'
בישיבה מס' 200/1002 מיום 17.10.01
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
י"מ ראש מהנדס

אלעזר מליחי אדריכלים בע"מ
חלמיש 5 אגודת השרון 45502
טל: 09-7444989 פקס: 09-7444996

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין
 תכנית מפורטת רנ/א9
 שינוי לתכנית מתאר מ.מ/מ/830, אפ/2000 על תיקונייהין.
 שינוי לתכניות אפ / 1428 / 1, אפ / 191, אפ/199, ממ/1197, שד/1000, רנ/2
 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק

1. מקום התכנית:

מחוז: מרכז
 נפה: פתח תקוה

גוש: 8866	חלקות: 48,46	חלקי חלקות: 49
גוש: 4252	חלקות: 125,123,110,9	חלקי חלקות: 126,121,120
גוש: 4259		94,79
גוש: 4253		68,58,36,35
גוש: 4274	חלקות: 95,22,21,20	חלקי חלקות: 201,200,199
		145,29,28
		חלקי חלקות: 91,86,23,4

2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

3. יזם התכנית: התברה הכלכלית לראש העין.

4. מתכנן התכנית: אלעזר מליחי - אדריכלים בע"מ

חלמיש 5א' הוד השרון 45502 טל: 09-7444989 פקס: 09-7444996

5. שטח התכנית: 359 דונם

6. מסמכי התכנית:

6.1 מסמכים מחייבים:

- 6.1.1 מסמך א': תקנון התכנית המכיל 22 עמודים - להלן התקנון.
 6.1.2 מסמך ב': התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:2500, 1:5000, 1:10000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית-להלן התשריט.
 6.1.3 מסמך ג': נספח בינוי המהווה מסמך מחייב ביחס לעקרונות הבינוי כמפורט בסעיפים 12, 18. בקני"מ 1:1000 - להלן נספח הבינוי.
 6.1.4 מסמך ד': נספח נופי המהווה מסמך מחייב ביחס להנחיות לתכנון כללי ומפורט לעבודות הפיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים. מסמך זה מכיל 4 גליונות כדלקמן: תשריט בקני"מ 1:1250 וחתכים טיפוסיים בקני"מ 1:100 לגבי כל שטח התכנית. תשריט מפורט וחתכים בקני"מ 1:500, 1:100 ותכנית צמחית בקני"מ 1:500 לגבי שטח ה"שוק - פארק" (RC) - להלן נספח נופי.
 6.1.5 מסמך ה': נספח ביוב המהווה מסמך מחייב ביחס לכל הקשור לפתרון ביוב בקני"מ 1:1000 - להלן נספח ביוב.
 6.1.6 מסמך ו': נספח ניקוז המהווה מסמך מחייב ביחס לעקרונות הניקוז נספח זה מכיל מפרט ותשריטים בקני"מ 1:2000 לגבי כלל השכונה ומפרט ו-4 תשריטים בקני"מ 1:100/1:1000, 1:500, 1:100, לגבי נחל רבה - להלן נספח ניקוז.
 6.1.7 מסמך ז': נספח תנועה המהווה מסמך מחייב ביחס לעקרונות התנועה. נספח זה מכיל גיליון בקני"מ 1/1250 (שכונה) וגיליון בקני"מ 1:500 (שוק - פארק) - להלן נספח תנועה. שינוי בנספח התנועה באישור משרד התחבורה אינו מהווה שינוי ת.ב.ע.

6.2 מסמכים נלווים:

- 6.2.1 מסמך ח': נספח עיצוב אדריכלי המהווה מסמך מנחה ביחס לעקרונות העיצוב האדריכלי. בקני"מ 1:2500 - להלן נספח העיצוב האדריכלי.
 6.2.2 מסמך ט': נספח בינוי מפורט למתחם 4, בקני"מ 1:500 - להלן נספח בינוי מפורט. מסמך זה מהווה מסמך מנחה ביחס לעקרונות הבינוי שבו. הגשת מסמך זה לאישורה של הועדה המקומית הינו תנאי למתן תוקף לתכנית.

7. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט

8. **מטרת התכנית**-הקמת שכונת מגורים חדשה המתבססת על עקרון של בניה רוויה ואיכותית סביב שטחים ציבוריים פתוחים תוך השבת הסביבה הבנויה והפתוחה הסמוכה לה. השגת מטרה זו תבוצע באמצעים המפורטים להלן.

- 8.1 שינוי יעודי קרקע.
8.2 קביעת שימושים מותרים לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:

- 8.2.1 שטח לבנייני ציבור.
8.2.2 שטח ציבורי פתוח.
8.2.3 שטח ציבורי פתוח מיוחד.
8.2.4 שטח פרטי פתוח.
8.2.5 שטח למסחר ועסקים.
8.2.6 אזור למגורים א - 2.
8.2.7 אזור למגורים ב.
8.2.8 אזור מגורים ג.
8.2.9 אזור מגורים ג' עם חזית למסחר ועסקים.
8.2.10 דרכים והתנויית דרכים.

- 8.3 קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בשטח התכנית.
8.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
8.5 קביעת שטחים על ידי זיקת הנאה לציבור.
8.6 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
8.7 חלוקה למתחמי תכנון.

9. תכליות ושימושים:

- 9.1 שטח לבנייני ציבור:

באזור בנייני ציבור יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי בקני"מ 1:500 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.1.1 בנייני ציבור ומוסדות, מגרשי משחקים, שטחי ציבור פתוחים, חניה על קרקעית לשימוש הציבור (עד 20% משטח המגרש), חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי ופרטי, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות, מוסדות ציבוריים, אולמות לאספות או להרצאות, בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין. מוסדות דת, מועדונים, משרדי ממשלה, מרפאות, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה.

9.1.2 יתכנן חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים באתרים משותפים: כגון ניתן לצרף מעונות יום למרפאות אם ולילד, לשרותי קשישים, בתי כנסת ומקואות, כן ניתן לשלב מתנסי"ם בבתי ספר באופן שיאפשר שימוש משולב במתקנים.

- 9.2 שטח ציבורי פתוח:

באזור לשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לנספח הנופי לתכנית זו ולתכנית בינוי בקני"מ 1:500 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.2.1 גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, קיוסקים, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתי שימוש ציבוריים, מבני ומתקני תשתיות הנדסיים תת קרקעיים או מוסתרים לשרות הציבור, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, רחבות, שבילים, פרגולות, פסלים, אנדרטאות, בריכות נוי, הסדר וניקוז ואדיות, מעבר רכב חרום.

9.3 שטח ציבורי פתוח מיוחד.

בנוסף לשימושים המותרים לשטח ציבורי פתוח, יותרו בשטח זה השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לנספח נופי ולתכנית בינוי בקנ"מ 1:500 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3.1 שוק דוכנים, משולב בצמחיית הסביבה המגוננת, בימים מסויימים בשבוע. איזור זה יהווה המשך ל"פארק - טיילת" בגדה המערבית של נחל רבה באמצעות שביל.

9.3.2 רחבת אירועים מקורה בקרוי קל כפרגולות וכדומה.

9.3.3 מבנים לשרות, בהתאם להוראות שימוש חורג הקבועות בחוק, כגון: קיוסקים, בתי קפה, משרדי האתר ומחשני דוכן וכלי גינון.

9.3.4 מעבר רכב אל ומתוך מגרש מסחרי C 2.

9.3.5 חניה על קרקעית לשרות הציבור.

כל פעילות באיזור זה תעשה באמצעות היתרי בניה מלווים בנספח סביבתי, באישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה לנושאי - ניקוז, רעש, פסולת ופיתוח סביבתי.

9.4 שטח פרטי פתוח:

בשטח פרטי פתוח יותרו השימושים הבאים, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שתאושר על ידי הועדה המקומית.

9.4.1 נופש ונוי, גנים לרבות חורשות, שבילים להולכי רגל, מעבר רכב חרום, חניה תת קרקעית.

9.4.2 תותר זיקת הנאה לציבור עבור גישה ושימוש בשטחי הש.פ.פ - ראה להלן סעיף 13.

9.5 שטח למסחר ועסקים

בשטח למסחר ועסקים יותרו השימושים הבאים, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שתאושר על ידי הועדה המקומית.

9.5.1 מסחר קמעונאי, שרותי אשנב, מסעדות, משרדים, מכוני מחקר ופיתוח, שרותי רפואה כולל בתי חולים, חנויות לממכר סיטונאי בשטח של עד 200 מ"ר, בתי קפה, אולמות תיאטרון, בתי קולנוע, מכוני ליופי ולאיימון גופני, מועדונים, בתי מלון, בנקים, דרכים ושטחי חניה על קרקעית (עד 20% משטח המגרש), מרתפים לשטחי שרות בקונטנור קו המגרש, מתקנים הנדסיים לשרות הציבור.

9.5.2 השימושיים והתכליות אשר יאסרו באזור זה (אף אם מופיעים ברשימות המותרים): מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר, זיהום מים ורוח. שימושי קרקע או בנין הגורמים לדעת הועדה המקומית מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים.

9.5.3 במגרשים C3, C2 תבנה קולונדה בחזית הפונה לרחוב בקו בנין 0, על פי ההנחיות המפורטות בסעיף 18.1.3. קולונדה זו תמשיך בתוך המגרש בתחום המסומן בתשריט כמעבר בזיקת הנאה לציבור.

9.6 אזור מגורים א - 2.

זכויות בניה באיזור מגורים א - 2 ע"פ תכנית מתאר אפ - 2000.

9.7 אזור מגורים ב'.

זכויות בניה באיזור מגורים ב' ע"פ תכנית מפורטת אפ/ 1428 / 1.

9.8 אזור מגורים ג':
בשטח למגורים ג', יותרו השימושים הבאים, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתאושר על ידי הועדה המקומית.

9.8.1 מגורים במשמעותו בחוק התכנון והבניה.
9.8.2 דרכים ושטחי חניה על קרקעית, מרתפים.

9.8.3 הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת התרי בניה לבנינים חדשים משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ- 40 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ראו מנהל חשבונות, שרותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלו גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מפגע סביבתי.

9.8.4 מתקנים הנדסיים לשרות הציבור בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.8.5 זכויות בניה במגרשים 38-43 יהיו ע"פ תכנית מפורטת אפ' / 1428 / 1.

9.9 אזור מגורים ג' בשילוב חזית למסחר ועסקים בקומת קרקע.

בנוסף לשימושים המותרים לשטח למגורים ג', יותרו בשטח זה השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי בקני"מ 1:500 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.9.1 חנויות לממכר מזון עד 150 מ"ר, פרחים, טבק, צעצועים, קיוסקים, בתי קפה, מסעדות, עיתונים, מספרה, סדקית, נעליים, בגדים, ספרים, אופטיקה צילום, חשמל, אלקטרוניקה, בנקים, בתי מרקחת, תקשורת, כלי בית, ציוד משרדי, מכונים ליופי ולאיימון גופני, חומרי בנין לא סיטונאיים, מתקנים הנדסיים לשרות הציבור.

9.9.2 לא יותר כל שימוש שיגרום למטרד למגורים לפי שיקול דעת מהנדס העיר וע"פ חות דעת של האגף לאכות הסביבה.

10. רישום שטחים ציבוריים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

11. מתחמי תכנון:

שטח התכנית מחולק ל- 11 מתחמים על פי המסומן בתשריט. מתחמי מגורים 2,6 יחולקו ל- 2 תת- מתחמים על פי שלבי ביצוע התכנית. מתחמי המגורים יפותחו על פי תכניות בינוי ופיתוח מפורטות בקני"מ 1:500 שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

12. תכניות בינוי ופיתוח:

תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקני"מ 1:500 והיא תובא לאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית, לפי הענין לדרוש הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250.

במקרה של בניה בשלבים במתחם התכנון, תראה התכנית חלוקה לשלבים כאשר בכל שלב תאפשר התכנית מראה ותפקוד שלם. כתנאי לאכלוס הבניינים יהיה השלמת פיתוח השטחים הפתוחים הצמודים לבניינים והשרותים הדרושים להם, שטחי ציבור פתוחים, בנייני ציבור, דרכים, תשתיות וכיו"ב. ע"פ תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית כמפורט בתחילת סעיף זה.

התכנית תכנית - אזורי ג' - אזורי ג' - אזורי ג'
התכנית 5 א' דרך קארין 45302
מס' 44998 06 מ"מ 10
09-7444996

12.1 תכניות פיתוח: תכניות פיתוח יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מיקום ארונות חשמל, תקשורת, טל"כ ומונה מים. סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה וחניה, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

12.1.1 גינון ופיתוח - לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, אפיון גודל, אופי ותפקוד במערך העירוני, נטיעות לאורך המדרכות והגדרות, הצללות חניה, מערכות השקיה לרבות פרט וסימון ראשי המערכת וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית. השקיית העצים במדרכות ע"י קו מוביל לאורך הרחוב ושלוחות טפטוף לכל עץ. העצים יהיו בעלי גזע בקוטר "3 לפחות וינטעו במרחקים של 8 מ"א לפחות. סוגי העצים יתואמו עם הרשות המקומית. כל עבודות הפיתוח, הריהוט הגנני, אביזרי המשחקים וכיו"ב בתחומי השצ"פים שלאורך נחל רבה יבנו מחומרים העמידים בהצפות.

12.1.2 שטחי דרך המיועדים לחניה, מדרכות, מעברי חציה וטיילות ירוצפו במרצפות אבן או ריצוף משתלב. לאורך המדרכה תשמר רצועה פנויה מאלמנטים שונים כלשהם (ספסלים, פחי אשפה וכדומה) ברוחב של 1.8 מ' על מנת לאפשר את השימוש במיכון לניקוי רחובות.

12.1.3 רחבות כניסה למבנים יתוכננו ברצף המשכי לרחוב ולמדרכה הציבורית, תוך שימוש בחומרי ריצוף וגן דומים.

12.1.4 בדרכים אשר לאורך יתוכננו מקומות חניה, ינטעו עצים מחוטבי גזע במפרצי הדרך בין החניות במרחק מקסימלי של 10 מ'. וזאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות.

12.1.5 בכל מגרשי החניה, הן הציבוריים והן אלו הממוקמים במגרשים המיועדים לבניה, ינטעו עצים מחוטבי גזע בצפיפות של עץ לכל 75 מ"ר (עץ לכל 3 חניות).

12.1.6 תותר בניית חניה תת קרקעית ציבורית או פרטית מתחת לשטחים לבנין ציבור, כבישים, כיכרות וכיו"ב. לא תותר חניה על ותת קרקעית בשצ"פ.

12.1.7 לפחות 30% מהמגרש לבניה יותר פנוי מבינוי ומאספלט כדי לאפשר מניעת זרימת נגר עילי מהמגרש.

12.1.8 הגינון במגרש יהיה במסגרת בית גידול טבעי. לא תותר בניית מרתף מתחת לשטחים מגוונים.

12.1.9 כל ממצא בשטח המהווה עודף טבע ונוף או עודף היסטורי, יש לשלבו בתכנון ברגישות מרבית. יש לשמר ערכי טבע כמו מחשופי סלע קיימים, מצוקים, טרסות אבן או ממצאים ארכיאולוגיים, במדה וימצאו, תוך תאום עם רשות העתיקות. מומלץ להימנע מעקירת עצים בוגרים הקיימים בשטח ויש לשמרם בכפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

12.1.10 אכות חיים וסביבה - הנחיות בנושא הצללות באזורים ציבוריים, הגנה אקוסטית במידת הצורך, מניעת מטרדים הדדיים של שימושים סמוכים, קביעת דרכים לפינוי פסולת ואיסופה כולל פסולת ברת מיחזור, קביעת דרכים לסילוק עודפי עפר כולל יעד מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הנחיות אלו יאושרו ע"י מחלקת אכות הסביבה בעיריה.

12.2 תכניות בינוי - תכניות בינוי יכללו:

12.2.1 העמדת מבנים.

12.2.2 פרוט קווי בנין ומרווחים בין הבניינים.

12.2.3 פרוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים.

12.2.4 פרוט חומרי גמר המבנים.

12.2.5 דרכי גישה להולכי רגל.

12.2.6 חתכים בכל הקשור למספר הקומות.

12.2.7 פתרונות חניה על ותת קרקעית.

12.2.8 פתרון תשתיות במגרשים - גז, חשמל, מים, ביוב, אשפה וכיו"ב.

12.2.9 פרוט אורור וחימום טיבעיים בבניינים.

12.2.10 תכנית עיצוב ארכיטקטוני מוצע בקניימ 1:200 לפחות של חזיתות הבניינים ברחוב. כן תכלול תכנית זו פרוט (בקניימ 1:20 לפחות) של מתקני הרחוב למיניהם כגון: לוחות מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון ציבורי, תחנות אוטובוס, מתקני שילוט, עמודי תאורה, עמודי מחסום, מעקות בטחון וכיו"ב, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

12.2.11 פיתוח המגרשים לצרכי ציבור יבוצע במקביל ולפי קצב הבינוי של מתחמי הבניה למגורים.

12.2.12 שטחי הרכוש המשותף שבבניה הרוויה הכוללים בין היתר: גינות, חצרות חניות וכיו"ב (למעט מגרשים 29 - 43) יתוחזקו במקובץ על ידי חברת ניהול מקצועית.

12.2.13 הוראות לתכנון מיקום ומידות לשילוט מואר אחיד לעסקים שיוקמו בחזיתות המסחריות ובאזור המיועד למסחר ועסקים בהתאם להנחיות מח' אכות הסביבה בעיריה ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

12.2.14 פתרון לניטור ומניעת זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים בתאום עם מחלקת אכות הסביבה בעיריה.

12.2.15 פתרונות למניעת רעש מחוות מגדלי קרור ומתקנים הנדסיים במבנים בתחום התכנית.

12.2.16 הבטחת מעבר לציבור במגרשים מסחריים C2, C3 על פי המסומן בתשריט.

12.3 פרוט הוראות בניוי למגורים - ע"פ סעיף 18.

12.4 פרוט הוראות בניוי ליעודים שאינם למגורים יהיו על בסיס הוראות סעיפים 18, 22, בהתאמות הנדרשות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

13. היתרי בניה:

13.1 היתרי בניה בכל מתחם התכנון יוצאו לפי תכנית בניוי ופיתוח למתחם בשלמותו, על פי המפורט בסעיף 12 באישור הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי בניה לכל אחד ממתחמי התכנון, אלא לאחר אישור תכנית בניוי ופיתוח למתחם בשלמותו, ע"י הועדה המקומית ע"פ המפורט בסעיף 12. כל תכנית בניוי ופיתוח המצורפת לתכנית מעקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים בנספחי הבינוי והפיתוח המצורפים לתכנית.

13.2 כל בקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגיוון לגבי המגרש + רצועה ברוחב 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית וחתכים בקניימ 1:250, אשר נעשו ע"ג תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה מיום הגשת התכנית, המהווה חלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול:

13.2.1 העמדת המבנים: גובהם, נפחם, קוי בנין, אלמנטים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות וכו'), הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות. אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, מבני עזר, שילוט.

13.2.2 מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.

13.2.3 פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות וציאות, נפחי תנועה, תחבורה ציבורית, הנחיות סלילת דרך, שטחי פריקה וטעינה.

13.2.4 תאור מפורט של תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים.

13.2.5 תכנית גיוון בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה.

13.2.6 התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים קיימים, התייחסות לעצים קיימים ו/ או לשרידים ארכיאולוגיים המצויים בשטח.

13.2.7 במקרה של בניה בשלבים תראה התכנית את ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבכל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת של השטח.

13.2.8 הנחיות בנושא ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים (איי הפרדה, מגרשי ספורט וכד') אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'.

13.2.9 הנחיות בענין שימור וטיפול בממצאים קיימים בשטח בעלי ערך היסטורי, נופי או ערך טבע, כגון: עצים בוגרים, טרסות קיימות, ממצאים ארכיאולוגיים, מצוקים.

13.3 שלבי בניה ותוספות בניה

- 13.3.1 כל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבניה בשלבים או בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את מלוא היקף הבניה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
- 13.3.2 יש לחייב כל תוספת לבנין קיים בהגשת בקשה להיתר לפי הוראות תכנית זו.

13.4 תנאים למתן היתרי בניה.

- 13.4.1 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בניוי ופיתוח לכל התכנית בקני"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 12.
- 13.4.2 תנאי למתן היתרי בניה לכל שימוש מצפון לרח' יהושוע בן נון יהיה תחילת ביצוע של הפיתוח הנופי בשצ"פ לאורך נחל רבה בחלק אשר מצפון לרח' יהושוע בן נון.
- 13.4.3 תנאי למתן היתר לכל שימוש מדרום לרח' יהושוע בן נון יהיה תחילת ביצוע של הביצוע הנופי בשצ"פ לאורך נחל רבה בחלק אשר מדרום לרח' יהושוע בן נון.
- 13.4.4 תנאי להיתרי בניה - תחילת ביצוע העבודות ההנדסיות לאורך תוואי קו הביוב הדרומי וקוי סניקה מתחנת שאיבה ג' ו-ד' עד לחיבור לקו הדרומי הנייל (אישור הביצוע ע"י נציג משרד הבריאות).
- 13.4.5 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהמגרש שבגיניו מבוקש ההיתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.
- 13.4.6 לא יוצא היתר בניה למבנה החורג מהנחיות תכנית זו, והוראות נספח הבינוי והפיתוח.
- 13.4.7 רישום זיקת הנאה - תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בניוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:500 שתאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול זיקות הנאה כדלקמן:
- 13.4.7.1 זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים 1, 2, 8, 11, ב, ב, דרך מגרשים 3, 5, 8, 11, א, (בהתאמה).
- 13.4.7.2 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח פרטי פתוח במגרשים 1, 5, 14, 18 כמסומן בתשריט.
- 13.4.7.3 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים C2, C3 כמסומן בתשריט.
- 13.4.8 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהיזם שבאחריותו פיתוח איזור נחל רבה שבתחום התכנית יגיש לאישורו של מהנדס העיר. נספח ניקוז שיוכן על ידי הידרולוג בתאום עם רשות הניקוז לענין הסדרת הניקוז באיזור נחל רבה הכלול בשטח התכנית. נספח הניקוז יהיה כפוף להנחיות הכלליות של נספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז.
- 13.4.9 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהיזם של מגרשים 1, 2, 3, 5 יגיש לאישורו של מהנדס העיר נספח אקוסטי, באישור מחלקת אכות הסביבה בעיריה, לענין מתן הוראות בניוי האמורות למנוע מפגעי רעש בבתי המגורים ובמבני הציבור המתוכננים בסמוך לכבישים ראשיים.
- 13.4.10 כל בקשה להיתר עבור מבנה המכיל שימושים מסחריים יתואם עם מחלקת אכות הסביבה בעיריה להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- 13.4.11 תנאי תחבורה למתן היתרים - ראה סעיף 14.
- 13.4.12 תנאי תשתית למתן היתרים - ראה סעיף 15.

- 13.5 הועדה המקומית לא תתיר אכלוס המבנים אלא לאחר קיום התנאים הבאים:
- 13.5.1 פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
 - 13.5.2 נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.
 - 13.5.3 נעשו העבודות הציבוריות ונבנו המתקנים והמוסדות הציבוריים במצבם הסופי והמוגמר. לשרות האוכלוסיה המתווספת.
 - 13.5.4 המגרש שבגינו מבוקש ההיתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.
 - 13 5 5 ביצוע בפועל של קו הביוב הדרומי.
 - 13 5 6 לא ינתנו היתרי אכלוס (טופס 4) אלא לאחר אישור משרד הבריאות בדבר סיום ביצוע המאסף הדרומי והפעלתו בהתאם לתכנון הנדרש בתכנית אב (כמפורט בפרשה הטכנית, בתכנית הביוב).

14. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

התרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה, לפי נספח תנועה וחניה של תכנית זו.

14.1 צמתים - ביצוע צמתים על פי תכניות להסדר צמתים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.

14.2 חניה

14.2.1 הקצאת מקומות חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ולא קטן מתקן החניה המופיע בטבלת חישוב דרישה לחניה בנספח תחבורתי.

14.2.2 חניה תת קרקעית - תותר בניית חניה תת קרקעית ציבורית או פרטית בשטחי ציבור מכל הסוגים כולל כבישים, כיכרות, שב"צ וכד', למעט דרכים המופיעות בתכנית האב לתחבורה כדרכים עורקיות (רח' יהושע בן נון, רח' שזר, רח' מסי 1).

14.2.4 במגרשים למגורים ג'+מסחר החניה המסחרית תופרד מהחניה למגורים.

14.2.5 תותר זיקת הנאה למטרות חניה תת קרקעית לדיירי בניני המגורים, במגרשים המיועדים ליעודים ציבוריים.

14.3 חניה תת קרקעית משותפת במגרשים הבאים:

חניה מסי 1.	מגרשים 5,1
" 2.	" 3,2
" 3.	" 24,4
" 4.	" 9,6 (כולל מתחת לרצועת השצ"פ ביניהם)
" 5.	" 25,7
" 6.	" 13,10 (כולל מתחת לרצועת השצ"פ ביניהם)
" 7.	" 26,12
" 8.	" 8א, 8ב, 11א, 11ב, C3, 19א, 19ב (כולל מתחת לשצ"פ והכבישים ביניהם)
" 9.	" 18,14
" 10.	" 28,15,27

14.4 תכנית מקסימלית לתנועה וחניה במגרשי מגורים - 20%.

14.5 תנאים תחבורתיים לשלב ב' של התכנית - הוצאת התרי בנייה לבניינים בשלב ב' (מעבר ל - 516 יחיד הראשונות) ומבנה ציבור במגרש P8, יהיו מותנים באישור הועדה המקומית לפתרונות תחבורה הולמים.

14.6 לא יוצא היתר בניה במגרש C2 אלא לאחר תחילת עבודות הרחבת צומת רחובות יהושע בן נון - דרך פנימית מסי 9 (רח' זלמן שז"ר). כניסת ויציאת רכב אל ומתוך מגרש מסחרי C2 יהיה אך ורק דרך הכניסות והיציאות של השטח הציבורי המיוחד הסמוך לו (RC).

משרד התכנון והבניה
 תל אביב - יפו
 תל 03-5244000
 תל 03-5244001
 תל 03-5244002
 תל 03-5244003
 תל 03-5244004
 תל 03-5244005
 תל 03-5244006
 תל 03-5244007
 תל 03-5244008
 תל 03-5244009
 תל 03-5244010

15. תשתיות:

- 15.1 ביוב - לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.
- 15.2 מים - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.3 ניקוז - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכנית ניקוז כחוק, הכוללת הנחייה למניעת זרימת נגר עילי מאזורי הבניה לנחל רבה, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.4 טלפון ותקשורת הטל"כ - מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.
- 15.5 אנטנות - התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתכנית בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.6 חשמל - כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנים - בתוך קוי הבנין של המבנים.
- 15.7 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכניות החשמל לגבי כל מתחם תכנון בנפרד להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברת החשמל.
- 15.8 היתרי בניה ל - 1,150 יחיד הראשונות מותנה באישור משרד הבריאות בדבר תחילת הנחת קו המאסף הדרומי.
- 15.9 היתר בניה ל - 1,150 יחיד נוספות מותנה באישור משרד הבריאות בדבר השלמת הנחת קו הסניקה מתחנת שאיבה ד' לקו המאסף הדרומי.
- 15.10 היתר בניה ליתר יחיד מותנה באישור משרד הבריאות בדבר סיום קו המאסף דרומי וביטול הקו הישן.
- 15.11 הועדה המחוזית, לאחר התייעצות במשרד הבריאות, תהא רשאית להתיר מתן היתרי בניה וואו היתרי אכלוס עבור מספר יחידות דיור העולה על המפורט בס"ק 1-3 אם טרם מולאו התנאים שנקבעו לכך בסעיפים הקטנים האמורים, לאחר שבדקה את חצפי להקמתן ואיכלוסן של יחיד נוספות בראש העין ואת קיבולת מערכת הביוב בהתאמה.

16. מועדים ושלבי ביצוע.

- 16.1 מגרשים למגורים ג' המסומנים בתשריט ע"י קוים אדומים אלכסוניים מקוקוים מיועדים לבניה בשלב ב' - לאחר מילוי התנאים התחבורתיים המפורטים בסעיף 14.
- 16.2 שלב א' - (516 יחיד ראשונות כולל מסחר, שצ"פ ושבי"צ - להוציא מגרש P8) זמן ביצוע משוער - כ- 5 שנים ממועד אישור התכנית.
שלב ב' - (יתרת יחיד כולל שבי"צ - מגרש P8) זמן ביצוע משוער - כ- 10 שנים ממועד אישור התכנית.

17. איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

18. הוראות בינוי פיתוח ואחזקה למגורים (עבור מתחמים 2 - 7):

- 18.1 מתחמי תכנון 2, 3, 4, 5, 6, 7 יהיו מתחמי מגורים. במתחמים אלו תחולנה ההוראות הבאות.

18.1.1 אופן בינוי - כמסומן בנספח הבינוי. פרוט קוי בנין, מפלסים וכיו"ב ע"פ תכניות פיתוח ובינוי מפורטות בקני"מ 1: 500 לפחות, ובאישורן של מהנדס הועדה המקומית.

18.1.2 בין מגרשים 1-5, 3-4, 6-9, 11ב' - 18ב', 10-13, 14-18, 16-28, 28-15 תותר בניה בקו בניה צדדי 0 (קיר משותף) בקומות הרביעית והחמישית ליצירת "שער" כניסה למתחמי המגורים. בין מגרשים 8א' - 11א' - 11ב', 19א' ו- 19ב' תותר בניה בקו בניה צדדי 0 עד קומה חמישית (כולל).

- 18.1.3 לאורך הדפנות של כבישים 4,5 וסביב השצ"פ היעוטף את הכיכר במפגש ביניהם (הכיכר המרכזית), תותר בניה בקו בנין קידמי - 0, לגובה 3 קומות. הקומות הרביעית והחמישית יסוגו לקו בנין קידמי של 2.5 מ'. קומות הגבוהות יותר יסוגו לקו בנין של 5 מ' כחזית הבניה לרחוב. בקומת הקרקע (במפלס המדרכה) תבנה קולונדה, פתוחה כלפי המדרכה, בפיתוח זהה לפיתוח המדרכה, ברוחב 5 מ' לפחות. ריצוף הקולונדה יעשה כך שבחומריו ובמפלסיו ימשיך את המדרכה או השצ"פ המרוצף (סביב הככר). גובה תקרת הקולונדה יהיה זהה לתקרת קומת הקרקע. בקולונדה זו תהיה זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר.
- 18.1.4 דירות בקומת הקרקע לא תהיינה בחזיתות המגרשים הפונות לכבישים 4,5. שטח קומת קרקע מפולשת לא יקטן מ 30% של תכנית הבניה.
- 18.1.5 במגרשים למגורים ג' ומגורים ג' + חזית למסחר ועסקים תותר בניית מרתף לשימושי שרות ופונקציות רווחה משותפות לדיירי מתחם המגורים כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, סאונה, סקווש וכיו"ב בקונטור המגרש.
- 18.1.6 בנייני המגורים יעוצבו בשונה זה מזה אין לחזור על אותו טיפוס יותר מ - 2 פעמים ברצף ומ - 6 פעמים במתחם כולו. יש לשים דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, כניסה למבני / למתחם, גבולות המתחם, לאורך גנים מרכזיים וכד'.
- 18.1.7 בכל מגרש יש לחייב נטיעה בצפיפות של לפחות 15 עצים לדונם ע"ג השטח המגוון, מתוכם עד 20% עצי פרי. פרוט סוגי העצים ע"פ נספח נופי לתכנית זו.
- 18.1.8 שטח שפ"פ יחשב בחישוב התכסית במגרש.
- 18.1.9 מפלס קומת הקרקע של הדירות הפונות אל הרחוב בקו בנין 0 יהיה גבוה מפני המדרכה ב - 0.9 מ' לפחות.
- 18.1.10 תכסיות:
- תכסית בניה מקסימלית.
 - מגרשים למגורים ג' - 55%.
 - מגרשים למגורים ג' + מסחר - 52%.

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	גובה בניינים	סיווג בניין (7)	גובה הבניין מקסימלי				סה"כ יחיד		שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)				סה"כ כולל לבנין (מ"ר)			סה"כ כולל למגרש (מ"ר)	
				מ' (3)	סומ"מ (1)	לסיפס (2)	לגוש (2)	שטח (5)	יעקר (2)	יעקר			סה"כ (2)	סה"כ (2)				
										מזרח (א)	מערב (א)	מזרח (ב)						
1 (8)	2798	1	B	23	7	18	52	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
2 (8)	1609	1	C*	35	11	34	18	40	125	1360	4250	-	-	720	2250	6500	2080	
3	3060	1	B	23	7	18	18	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
4	2963	1	C	32	10	28	7	40	125	1120	3500	-	-	720	2250	6500	2080	
5 (8)	3015	1	B*	23	7	16	44	40	125	640	2000	-	240	720	2250	6500	2080	
6 (8)	2762	1	C	32	10	28	7	40	125	1120	3500	-	-	720	2250	6500	2080	
7 (8)	1973	1	C*	35	11	34	18	40	125	1360	4250	-	-	720	2250	6500	2080	
8א	2355	1	B	23	7	16	16	40	125	640	2000	-	240	640	2000	2240	640	
8ב	2555	1	D	23	7	24	24	40	125	960	3000	240	240	960	3000	3480	960	
9 (8)	2794	1	E	44	14	66	66	40	125	2640	8250	240	240	2640	8250	8730	2640	
10 (8)	2793	1	B	23	7	18	52	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
11א	2290	1	C*	35	11	34	18	40	125	1360	4250	-	-	720	2250	6500	2080	
11ב	2599	1	D	23	7	24	24	40	125	960	3000	240	240	960	3000	3480	960	
12 (8)	1988	1	E	44	14	66	66	40	125	2640	8250	240	240	2640	8250	8730	2640	
13 (8)	2986	1	B*	23	7	16	16	40	125	640	2000	-	240	640	2000	2240	640	
14 (8)	2879	1	B	23	7	18	52	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
15	2985	1	C*	35	11	34	18	40	125	1360	4250	-	-	720	2250	6500	2080	
16	3095	1	B*	23	7	16	44	40	125	640	2000	-	240	640	2000	2240	640	
17 (8)	2225	1	C	32	10	28	7	40	125	1120	3500	-	-	720	2250	6500	2080	
18 (8)	3304	1	B	23	7	18	18	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
19א	2315	1	C*	35	11	34	18	40	125	1360	4250	-	-	720	2250	6500	2080	
19ב	2501	1	D	23	7	24	24	40	125	960	3000	240	240	960	3000	3480	960	
20	2906	1	E	44	14	66	66	40	125	2640	8250	240	240	2640	8250	8730	2640	
21	2777	1	A	17	5	20	20	40	125	800	2500	-	-	800	2500	2500	800	
22	3048	1	A	17	5	20	20	40	125	800	2500	-	-	800	2500	2500	800	
23	3479	1	A	17	5	20	20	40	125	800	2500	-	-	800	2500	2500	800	
24 (8)	1610	1	A	17	5	20	20	40	125	800	2500	-	-	800	2500	2500	800	
25 (8)	1610	1	B	23	7	18	18	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
26 (8)	1610	1	B	23	7	18	18	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
27 (8)	1605	1	B	23	7	18	18	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
28	1492	1	B	23	7	18	18	40	125	720	2250	-	-	720	2250	6500	2080	
	77,981		C	32	10	28	28	40	125	1120	3500	-	-	1120	3500	3500	1120	
141,946	42,880	137,840					1072											
	322,666																	

הערות

- (1) כולל קומת קרקע.
- (2) התפלגות סוג וגודל יחידות הדיוור.
 - (2.1) דירות מיוחדות - דירות דופלקס, דירות שלהן צמודות גינה/גג לא מקורה (גם מעל 2 קומות) בשטח מינימלי של 30 מ"ר. לצורך הענין הצמדה של מרפסת לא מקורה (גזוזטרה) לא תחשב לדירה מיוחדת. 80% מהדירות המיוחדות (לפחות) תהיינה בשטח עיקרי של 100 מ"ר ומעלה.
 - במגרשים שבהם בניינים מטיפוס A - 100% מסך היחידות במגרש, ע"פ תוכנית זו.
 - B, B* - 75% מסך היחידות במגרש לפחות, ע"פ תוכנית זו.
 - C*+B, C+B*, C+B - 50%
 - C, D - 75%
 - E - 25%
 - (2.2) ניתן להעביר יחיד מבנין לבנין באותו מגרש בכפוף למגבלות גובה וקווי בנין. התפלגות הדירות המיוחדות תשאר קבועה לגבי כל מגרש בנפרד.
 - (2.3) התפלגות גדלי הדירות במגרש - שטח עיקרי של 80 מ"ר (5% +/-) - 20% מסך יחיד במגרש לפחות, ע"פ תוכנית זו.
 - " " מעל 125 מ"ר - 40% מסך יחיד לפחות, ע"פ תוכנית זו.
 - (2.4) בדירה עליונה - השטח מקסימלי לבניה על הגג - 40 מ"ר - הגישה לשטח הבנוי בגג דרך הדירה בלבד.
- (3) אופן מדידת הגובה - מזה +/- 0.00 עד קצה עליון של מעקה גג דירה עליונה.
- (4) רווחה - שטח עיקרי בקומת קרקע במגרשים 4, 7, 12, 15 - מיועד ל-2 כיתות פעוטון בכל מגרש. סה"כ 8 כיתות פעוטונים. במגרשים שבהם בניינים מטיפוס E, D השטח מיועד לפונקציות רווחה כגון חדרי כושר, סאונות, בריכת שחיה, מועדונים ואולמות ספורט לרווחת דיירי השכונה כולה. ניתן להשתמש בשטחי המרתף לצרכים אלו, בהיקף של עד 50% מהשטח העל קרקעי. כאשר שטחים אלו יחשבו כשטחים עיקריים על חשבון ובקיווה שטחי השרות התת קרקעיים.
- (5) בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והתרים) התשנ"ה 1992 על תיקונה/ין.
- (6) שטחי שרות למסחר ומשרדים בקומת קרקע יהיו עד 30% משטחם העיקרי.
- (7) ראה נספח ייצוב אדריכלי - להנחייה בלבד.
- (8) מגרשים אלו יבנו בשלב ב' - סה"כ 556 יחיד.
- (9) תוספת לשטחי השרות התת קרקעיים ושינוי בעודם יחשב לייסטיה ניכרת" כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

משרד המבנים והתשתיות
 תל אביב 5 ת"ד
 44502 תל אביב
 744-989
 744-989

18.1.12 גינות, גוזזטראות, מרפסות גג - לכל יחיד יש להוסיף גינה, גוזזטראה, מרפסת גג בהתאם למיקומה במבנה, בשטח של 12 מ"ר לפחות. עומק מרפסת גג / גוזזטראה (נטו) לא יקטן מ- 2 מ'.

18.1.13 פרגולות - בגינות ומרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות שתי וערב אופקיות (שיפוע - 0% הצללה מקסימלית - 50%) בלבד על פי תכנון מתואם לגבי כל בניין. לא יותר קרוי אחר כל שהוא. פרגולות אלו יבנו מחומרים עמידים ויצבעו בגוון זהה לגוון הבניין. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

18.1.14 מערכות סולריות - הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיו מוסתרים. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

18.1.15 חומרי גמר - חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים בגווני אדמה בהירים, כגון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט אריחים קרמיים וכדומה. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני. סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון באישור מהנדס הוועדה המקומית.

18.1.16 סוג גגות - גגות שטוחים בלבד. חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר, נטיעת צמחיה או ריצוף.

18.1.17 מזגנים, מסתורי כביסה - לא יותקנו יחי חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטריד לדיירים. הפתרון למסתור מזגנים וכביסה זהה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או מפלסטיק. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

18.1.18 גינות - הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקיה יהיו בתכנית הפיתוח המפורטת בקני"מ 1:500. אדניות - באזור מגורים, לפחות 1/2 מאורך המעקה של הגוזזטראות / מרפסות גג, יהיה משולב באדנית בנויה כחלק מהמעקה.

18.1.19 קרוי חניות - לא יותר קרוי חניות על קרקעיות, הצללת חניות על קרקעית על ידי צמחיה טבעית בלבד.

18.1.20 תריסים - יאסר שימוש בתריסי פלסטיק למעט גלילה.

18.1.21 צנרת - כל צנרת בבנין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים.

18.1.22 מערכות תשתית - גז, ביוב, מים, חשמל, כולל המונים הראשיים ימוקמו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבנין כמפורט בתכנית בנין ופיתוח המפורטת.

18.1.23 גדרות - באזורי מגורים תותר בניית גדר בנויה בלבד עד גובה של 1.1 מ' בגבולות המגרש. הגדרות יבנו מיציקת בטון ויצופו בציפוי קשיח הזהה לציפוי הבניינים לגבי כל מתחם התכנון.

18.1.24 פינוי אשפה - חדר אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין כמבנים למגורים עם חזית מסחרית תבוצע הפרדה בין חדרי האשפה למגורים לבין חדרי האשפה למסחר. מידות ופרטי חדר האשפה ותואמו עם מחלקת אכות הסביבה בעיריה.

ניתן למקם אתרים לאצירת פסולת למיחזור בכל שטח משטחי התכנית. תכנון מפורט של האתר יתואם עם מחלקת אכות הסביבה של העיריה ובאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

20. סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות:

- 20.1 באם תתגלק סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות בשטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 20.2 הוראות תכנית אפ/ 2000, מ.מ/ 830, אפ/ 1428/ 1, אפ/ 191, אפ/ 199, מ.מ/ 1197, שד/ 1000 ו- רנ/ 2 על תיקוניהן, תשארנה בתקפן, כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

21. סטייה של עד כ - 5% בשטחי המגרשים באותו יעוד לא תהווה סיבה לשינוי התכנית.

תכנית בניה מקסי	תקן תניה	מרווחים מינימליים למגורש (7)		יחיד למגורש	סה"כ	אזורי בניה מירביים			גובה מירבי		סימון בתשריט	אזור (1)
		אחורי	צדדי			שורות	על קרקעי	תת קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי		
(2)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	צהוב	מגורים ג'
(2)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	צהוב + חזית אפורת	מגורים ג' + חזית מסתרות
(2)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	אפור - C2	מסתרים
50	(3)	(6)10	4	4	320	200	30	--	90	(4) 17	4	מסתרים
50	(3)	(6)5	4	4	460	300	40	--	(9) 120	(4) 17	4	מסתרים
40	(3)	(8)5	(8) 4	4	330	200	30	--	100	(5) 17	4	מסתרים
40	(3)	(8) 5	(8) 4	4	140	100	10	--	30	(5) 10	1	מסתרים
לפי תכניות בנייה ופיתוח באישור הועדה המקומית												
לפי תכניות בנייה ופיתוח באישור הועדה המקומית												
לפי תכניות פיתוח באישור הועדה המקומית												
לפי תכניות פיתוח באישור הועדה המקומית												

תערוכת

- (1) אזור מגורים א - 2 - ע"פ אפ/2000. איזור מגורים ב - ע"פ אפ / 1428 / 1. מגרשים 38 - 43 באיזור מגורים ג - ע"פ אפ / 1428 / 1.
- (2) ראה טעימים 1, 12, 18.
- (3) ראה טעיף 14.
- (4) גנות שטוחים - מדידת הגובה מה - 0.00 +/- עד מעקה ג קומה עליונה, מתקנים טכניים, קולטי שמש, חדרי מעליות, יכולים לחרוג מחגובה המרבי.
- (5) גנות רעפים - מדידה מה - 0.00 +/- עד הנקי הגובהה בגג חלופים.
- (6) ראה נספח בניין.
- (7) קוי בניין על קרקעיים, ניתן לבנות מרתפים בקו בנין - 0.
- (8) ניתן לבנות בקו בנין - 0, על פי תכנית בנייה מאושרת על ידי הועדה המקומית.
- (9) מסחר - 70% מזכויות הבניה, יתר הזכויות (30%) מיועדים למשרדי הייעוץ המקומי "כהנדרתו בתכנית האב לראש העין.

77,306		193,160	
77,306	77,306		
77,306			
28,994		28,994	
28,994	28,994	RC	
28,994			
8,269		8,269	
8,269	8,269	C2	
	2,706	C3	
8,269			
4,222		4,222	
4,222	4,222	29	
	1,933	30	
4,222			
74,369		74,369	
74,369	74,369	R1	
	4,185	R2	
	5,284	R3	
	5,334	R4	
	6,814	R5	
	4,451	R6	
	1,269	R7	
	1,382	R8	
	569	R9	
	1,240	R10	
	1,093	R11	
	2,044	R12	
	1,598	R13	
	315	R14	
	468	R15	
	21,523	R16	
	14,277	R17	
	46	R18	
	42	R19	
	127	R20	
	120	R21	
	132	R22	
	1,189	R23	
	867	R24	
74,369			
74,369	74,369	R25	

החשבון המפורט להלן

(18.1.11 יום ראשון 82-1 תלמידי חינוך מכללי ישראל (החל מ-1982)
 תלמידי חינוך מכללי ישראל (החל מ-1982) מכללי ישראל (החל מ-1982)
 תלמידי חינוך מכללי ישראל (החל מ-1982) מכללי ישראל (החל מ-1982)
 תלמידי חינוך מכללי ישראל (החל מ-1982) מכללי ישראל (החל מ-1982)

פרטי שטחים ויעודים (אפ/1428/1)

יעוד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	סה"כ ליעוד (מ"ר)
מגורים ג'	38	1,852	
	39	1,698	
	40	1,471	
	41	1,662	
	42	1,627	
	43	1,696	
		סה"כ:	
מגורים ב'	31	1,348	
	32	1,733	
	33	1,420	
	34	1,406	
	35	1,210	
	36	1,291	
	37	1,231	
		סה"כ:	
			19,645

פרוט שטחים ושימושים לבניני ציבור.

הערות	שימושים	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
	גן ילדים עד גיל 5 (2 כיתות), פעוטון (2 כיתות), מרכז קהילתי משולב, מתנס + מועדוני תנועה.	3,745	P1
	גן ילדים קיים.	1,290	P2
	מרכז בריאות - מרפאה כללית / מקצועית. תחנה לבריאות המשפחה.	2,662	P3
	גן ילדים עד גיל 5 (2 כיתות), מועדון קשישים כפול, ספרייה, מרכז מדעים לבתי ספר יסודיים.	2,702	P4
	בית ספר יסודי 14 כיתות כולל חטיבה צעירה + פונקציות משותפות (אולם ספורט וכדומה) ל-2 בתי הספר היסודיים.	7,887	P5
	בית ספר יסודי 21 כיתות כולל חטיבה צעירה.	10,333	P6
	גן ילדים עד גיל 5 (2 כיתות), פעוטון (2 כיתות), 2 בתי כנסת בנויים, מקווה.	3,971	P7
	גן ילדים עד גיל 5 (4 כיתות), קריית חינוך 36 כיתות (כולל ספרייה עירונית).	34,140	P8
	בית כנסת	1,126	P9
		67,856	סה"כ:

המגרשים המצוינים ע"ג תשריט התכנית כ- C2, R15, מוחזקים ותפוסים. תנאי להיתר בניה במגרש C2 הינו פינוי המחזיקים והריסת המבנים במגרשים C2, R15 וכן פינוי המחזיקים והריסת המבנים בצומת הדרכים מס' 2 ומס' 3.

24. תנאים למתן תוקף.

- 24.1 אישור תכנית אב לביוב ראש העין ע"פ סעיף 13 לחוק הביוב (תכנית אב לביוב - משמעה התכנית המאושרת ע"י הרשויות המוסמכות, שתוגש לאישור ע"י נציגי ראש העין).
- 24.2 אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.
- 24.3 הגשת נספח בינוי מפורט לאישורה של הועדה המקומית..

25. חתימות

- היזם:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תכנית מתאר מפורטת מס' 200/002
 כ"ט/9/01

בישיבה מס' 200/002 מיום 17/2/01
 הוחלט להמליץ בפני הועדה המקומית

יושב ראש _____
 מהנדס _____

- בעלי הקרקע:

- המתכנן:

אלעזר מליחי - אדריכלים בע"מ
 חלמיש 5 א' הוד השרון 48502
 טל: 09-7444989 פקס: 09-7444996

אמנת המהנדס
אדריכל

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית זו, בהתאם לטענתו של תלמידינו
 ונאמרת עם רשויות התכנון המוסמכות. אמנת משום הסכמה
 התיימרתו הינה לצדפי ולבנות כלמדי. אין זה אחר, אין בה
 לשימוש התכנית על-ידי היוזם או על ידי אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם, האמנתנו אינה מטילה עליו
 אחר בשטח התכנית כל עול או אחריות כלשהי. אמנתנו מטילה
 עמנו חשבון מתאריך תחילתה ועד סופה. אמנתנו מטילה על
 השכמת כל העל זולתנו, כל זכות או חובה כלשהי. אמנתנו מטילה
 לפי כל הודעה ועסקאות אחרות כולל כולל. אמנתנו מטילה על
 למען השר שבין השכמת הכולל ביננו. אמנתנו מטילה על
 ידיו השכמת הכולל או חלקה בשטח המיועד לנו. אמנתנו מטילה על
 על התכנית הכרה או חובות כלשהן בגלל תכניתנו. אמנתנו מטילה על
 ויתור על זכותנו לבטל בגלל תכניתנו. אמנתנו מטילה על כל זכות אחרת
 על פני זכויות כלשהן בגלל תכניתנו. אמנתנו מטילה על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכח החשבון. אמנתנו מטילה על כל זכות אחרת
 חובותינו ניתנת אף היא. אמנתנו מטילה על כל זכות אחרת.
 2001

אלעזר מליחי - אדריכלים בע"מ
 חלמיש 5 א' הוד השרון 48502
 טל: 09-7444989 פקס: 09-7444996

גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני
 ת"א, רמת החייל, הברזל 24 טל. 03-6488585 פקס. 03-6488787

נספח ב' - פיתוח ואדריכלות נוף.

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת רנ/9 א'
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.מ/830 ותכנית מתאר מקומית אפ/2000 על תיקוניהן
 שינוי לתוכניות אפ/1428, אפ/191, אפ/199, ממ/1197, שד/1000, רמ/2
 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק

הנחיות לתכנון כללי ומפורט
 לעבודות הפיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין	
תכנית מתאר מפורטת מס'.....	כ"ט/9/א
כישורה מס'.....	200/002 מיום 17/7/01
הוחלט להמליץ לפני הועדה המקומית	
יושב ראש	מהנדס

הוראות לפיתוח נוף וגינון

הנחיות התכנון מתייחסות לתכנית מפורטת רכ 9/א מעודכנת לאוגוסט 1999 ומשלמות את מסמכי תכנית האדריכל.

השטחים הציבוריים הפתוחים כוללים את מערכת הכבישים, מדרכות, איי תנועה וכיכרות, שבילי הולכי רגל, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים.

1. מערכת הכבישים - מדרכות, איי תנועה וכיכרות

שטחי דרך המיועדים לחניה, מדרכות ומעברי חציה ירוצפו ריצוף משתלב ואו בשילוב עם מרצפות אבן.

1.1 שדירות גישה האשיות - כבישים 4,5 :

השדירות יאופיינו במדרכות ברוחב 3 מטר בהן לסירוגין עצי רחוב נשירים מומלץ דולב מזרחי ודקלי ונשינגטוניה. באיי תנועה דקלי תמר ובתחתיתם צמחי כיסוף. המרחק בין עץ לעץ יהיה כ-8 מ'. המדרכה והריצוף מתחת לקולונדה יעשה מאותם חומרים ובאותו מפלס כד, שסך כל שטח המדרך יתפס כיחידה אחת.

1.2 כבישים פנימיים - 6,7,8,9 :

יינטעו בהם עצי רחוב נשירים במרחקי נטיעה של כ-8 מ'. בנוסף יינטעו עצים בתחום השטח הפרטי של המגרשים הגובלים ברחובות לעבוי הצל והחזית הירוקה ברחוב. העצים המומלצים: פלטרפורוס, מכנף נאה, צאלון.

1.3 כיכרות תנועה -

1.3.1 כיכר מפגש כביש 4 ו-5 - מוקד ויזואלי ובו צמחיה. סביב הכיכר מתוכנן בינוי מסחרי עם קולונדות צמודות לבניין בקומת קרקע. תכנון המדרכה הצמודה לקומת המסחר ייעשה במפלס אחד עם הקולונדה כך שסה"כ השטח יתפס כיחידה אחת.

1.3.2 כיכר מפגש כבישים 5 ו-9 - בתכנית המצורפת תשמש כמוקד פעילות, כיכר מרוצפת וכמוקד ויזואלי.

2. גנים ציבוריים

2.1 גנים ציבוריים שכונתיים, שצ"פים R1, R2, R3, R4:

הפיתוח כולל צירי הולכי רגל המחברים את מבני המגורים והכבישים, שבילי טיול, רחבות, מקומות ישיבה, אזורי משחק ומתקני משחק ליצירת רצף של שטחים פתוחים. כמו כן, הפיתוח כולל דרכי גישה בין חצרות המבנים הסמוכים לגנים הציבוריים לצירי הולכי הרגל. בשטחי הגנים ינטעו עצים, שיחים, צמחי כיסוף, פרחים ודשא.

2.2 את הגנים יקשרו מעברים ציבוריים המוגדרים בתכנית אב לפיתוח וגינון כשבילי הולכי רגל ראשיים ומשניים, בהם יינטעו עצים וימוקמו ספסלים וגופי תאורה.

2.3 שצ"פ R-2 ו- R-15 יקושרו באמצעות מעבר תת - קרקעי מתחת לכביש מס' 5. המעבר התת - קרקעי יהיה בגובה מינימלי של 3.5 מ' וברוחב של 5 מ' מינימום, ויאר בתאורה מלאכותית. בתחום אי - תנועה שבמרכז המעבר יהיה פתח אוורור.

2.4 גן - טיילת נחל רבה, שצ"פ R15:

2.4.1 תתוכנן כטיילת המקשרת את אזור התעסוקה צומת קאסס וגן לאומי מקורות הירקון, ואת טיילת פארק נחל רבה.

2.4.2 הטיילת תכלול שביל טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב מינימל של 3 מטר מצופה אספלט, רחבות אבן מסותתת, נטיעות המורכבות מעצים, שיחים, צמחי כיסוף ומדשאות, אמצעי תאורה והצללה, ספסלים, אשפתונים ומתקני שתייה. בנוסף, יהיו מספר שבילים החוצים את הנחל ומחברים את שני עבריו.

2.4.3 בתחום הגן-טיילת תמוקם רחבת החלקה ואירועים ומתקני משחק הרפתקאות.

2.4.4 ערוץ הניקוז ודפנותיו יוסדרו באמצעות שיפועים של 1:3 המאפשרים שתילת דשא ואחזקתו. עצים ושיחים יינטעו בשולי הדפנות.

גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני

ת"א, רמת החייל, הברזל 24 טל. 03-6488585 פקס. 03-6488787

- 2.4.5 נטיעות בטיילת יכללו אקליפטוס, פיקוס שיקמה, ערבה ודולב, תאנה, זית, רימון ועוד.
- 2.4.6 עמודי התאורה שישולבו יהיו בגובה 5 מ' ובעלי גופי תאורה המאפיינים את כל שכונת החורשים.
- 2.4.7 "שוק סוף שבוע" יקושר באמצעות טיילת - לפארק נחל רבה תורחב רצועת הפארק הצמודה לשוק - פארק, בינו לבין נחל רבה ל- 20 מ' מצור הנחל.
- 2.4.8 שני חלקי פארק ואדי רבה שבתחום השכונה מצפון ומדרום לרחוב יהושע בן-נון יחוברו, מתחת רחוב יהושע בן-נון במעבר להולכי רגל המשולב במעביר מים המתוכנן - ראה נספח ניקוז נחל רבה. רוחב המדרך יהיה 3 מ'. עיצוב המעבר ופרטי הגמר יתואמו עם אדריכל הנוף.

3. גן היקפי - שצ"פ R5:

- 3.1 תוכנן כחצי ירוק בין השכונה לאזור התעשייה צומת קאסם. הוא יכלול שביל היקפי, רחבות, ספסלים, עצים ירוקי עד, שיחים וצמחי כיסוי.
- 3.2 הגן יכלול שביל הולכי רגל ואופנים ברוחב 3 מ' עשוי אספלט ורחבות עשויות אבן טבעית, ספסלים וגופי תאורה בגובה 4-5 מ'.

4. חומרי גמר

4.1 קירות חומרים וגדרות:

- 4.1.1 גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח פתוח פרטי או שצ"פ ייבנו מבטון מצופה באבן טבעית כולל קופינג מאבן טבעית.
- 4.1.2 במקום שבו יעשה שימוש בגדר סבכה, תהיה זו גדר מתכת מגולוונת וצבועה.
- 4.1.3 פילרים לחשמל או לטלפון ישולבו בעיצוב קירות הגדרות.

4.2 שטחי ריצוף

- 4.2.1 מדרכות, רחבות וצירי הולכי רגל ירוצפו באבן משתלבת בשילוב אבן מסותתת.
- 4.2.2 שבילי טיול יצופו באספלט בשילוב של אבן מסותתת.
- 4.2.3 מכסי תאי התשתיות יהיו מחומרים וגוונים המותאמים לריצוף.
- 4.2.4 ספסלים, ערוגות ועצים יודגשו ע"י דוגמאות ריצוף.

4.3 תאורה

- 4.3.1 מערכת תאורת השטחים הפתוחים תהווה חלק ממערכת התאורה העירונית המפוקחת ומתוחזקת ע"י העירייה. מספר ומיקום העמודים, סוג העמוד וגוף התאורה יתואמו עם אדריכל הנוף ומתכנן התאורה.
- 4.3.2 מערכת התאורה תכלול 3 קבוצות:

*לאורך מערכת הכבישים והתחבורה, עמודי התאורה יהיו בגובה 8-10 מטר.

*בגנים הציבוריים ובשבילי הולכי רגל יהיו בגובה 5 מטר.

*זרקורים להארת מבני ציבור, מוקדים אחרים ועצים יחודיים.

גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני
 ת"א, רמת החייל, הברזל 24 טל. 03-6488585 פקס. 03-6488787

4.4 ריהוט רחוב וגן

- 4.4.1 ייבחרו בתאום אדריכל הנוף.
 ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה,
 מעצורי רכב, מעקות בטיחות, עמדות אופניים, תחנת אוטובוס, תאי טלפון, סריגים לפתחי עצים
 ושילוט עירוני.
- 4.4.2 מקום אביזרי ריהוט הרחוב יעשה ע"פ תכנית כללית לריהוט רחוב מתואם עם תכנית
 צמחיה, תשתית ניקוז חשמל וכו'.
- 4.4.3 אשפתונים יהיו בגובה 15-25 ליטר, נוחים בשימוש ובתחזוקה.
- 4.4.4 מתקני השתייה - לכל שוקת יהיה מגוף לסגירת המים וחיבור למערכת ניקוז.
- 4.4.5 עמדות אופניים יעוגנו בריצוף או בקיר סמוך, יודגשו ע"י שימוש בחומך ריצוף שונה
 מהריצוף הסובב ויקבעו במקום הקרוב ביותר למרכז הפעילות מבלי לפגוע בפעילות עצמה.
- 4.4.6 פתחים לעצי רחוב במדרכות ובמשטחים מרוצפים יכוסו בסרוג אופקי מתאים מיציקת
 מתכת.

5. שילוט

כל השלטים יתוכננו כמערכת שכונתית אחידה, ויהיו מוארים. בכניסות לרובע יוצבו שלטי זיהוי
 וכן שלטי התמצאות והכוונה. ייקבעו מידות מודולריות אחידות לשילוט עסקים בקומת קרקע של
 המבנים. מערך השילוט וההנחיות יתוכננו ע"י מעצב גרפי.

6. השקיה

- 6.1 מערכת ההשקיה מבוססת על טפטוף בשטחי השיחים וצמחי הכיסוי והמטרה בשטחי
 המדשאות.
- 6.2 ראשי מערכת ההשקיה עשויים בטון בגובה פני הקרקע או בארונות מתכת מעל פני הקרקע
 מגולוונים וצבועים. תתכן הפעלה מרכזית במחשוב.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין	
תכנית מתאר מפורטת מס' 200/002	12.7.10
בישיבה מס' 200/002	12.7.10
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית	
יושב ראש	מונדס