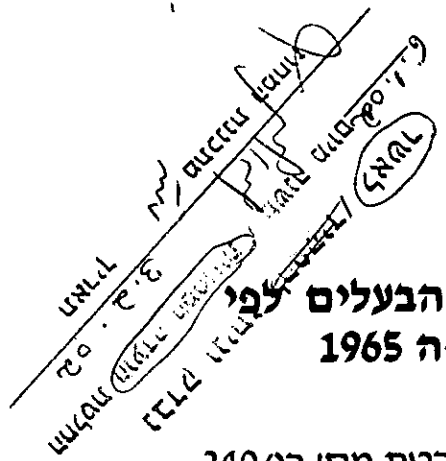


**מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין**



1. **תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רנ/240 שינוי לתכנית מתאר מס' רנ/201**

**תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**

2. **שם התכנית:** תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רנ/240

3. **תחום התכנית:** גוש 5497 חלקה 134 מגרשים 2811,

2462, 2205

4. **גבולות התכנית:** מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

5. **שטח התכנית:** 27,000 מ"ר.

6. **יזם ומגיש התכנית:** נוה איתנים בע"מ רח' וולפסון 22 פי"ת

טל' 03-9042727

7. **בעלי הקרקע:** מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

8. **מחבר התכנית:** אדריכל שולמן וולדמיר + אדריכל קוגן סבליו -

וולפסון 22, פתח-תקוה. טל.: 03-9048787.

9. **מסמכי התכנית:** מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

(א) תקנון הכולל 9 עמודים

(ב) תשריט - ערוך בקני"מ 1:500

(ג) נספח חניה ותחבורה, כולל תכנון המשך שבזי מעבר לגבולות התכנית.

(ד) נספח ניקוז בקני"מ 1:250

(ה) נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250

(ו) נספח גינון ופתוח לשצ"פ בקני"מ 1:500

משרד התכנון ומרחב המחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור התכנית (נס. 240)

הועדה המנהלית לזכרון ולבניה החליטה ביום 23.12.91 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המנהלית

כל מסמכי בתכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.  
במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יגברו הוראות  
התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט  
והנספחים יגבר האמור בתשריט.

## 10. יחס לתכניות אחרות:

(א) יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ר/מ/201 על  
תיקונה, להלן: "תכנית המתאר", למעט השינויים שנקבעו בתכנית  
זו.

היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית  
זו עדיפות.

(ב) יחס לתכניות מפורטות בתוקף:

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף  
לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו  
בתכנית זו.

## 11. מטרות התכנית:

(א) הגדלת מספר יח"ד מ-24 ל-66

(ב) הגדלת מספר הקומות מ-3 מעל קומה מסחרית ל-11 ע"ע וקומה  
מסחרית.

(ג) הגדלת השטח המסחרי מ-1,000 מ"ר ל-1,338 מ"ר.

(ד) הרחבת דרך קיימת ע"י שינוי יעוד משצ"פ לדרך.

(ה) שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ.

(ו) איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

(ז) קביעת תכליות ושימושים, הוראות וזכויות בניה.

## 12. תכליות ושימושים מותרים :

### (א) מגורים

#### א.1 קומת מרתף

תותר הקמת קומות מרתפים בכל שטח המגרש אי עפ"י התוכנית תוספת של קומת מרתף לצורכי חניה בלבד לא תחשב לסטייה מהתוכנית. המרתפים ישמשו למטרות חניות ואחסון ומערכות לתשתיות הבניין.

תותר הקמת ממד"ים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות מחסנים, בשטח נטו של עד 6 מ"ר ליחידת דיור אשר ירשמו על שם כל הדיירים כלולים בשטח' השרות.

#### ב.1 קומת הכניסה

בקומת הכניסה יותרו שימושים למסחר, חניה ומחסנים.

#### ג.1 שאר הקומות

דירות ג, דירות בנות 4, 4.5 ו-5 חדרים.

#### ד.1 קומת הגג

דירות גג ופנטהאוז.

תותר הקמת חדרים על הגג בשטח של 40 מ"ר נטו ובתנאי שהגישה לחדרים אלו תהיה מתוך יחידת הדיור התחתונה הצמודות בלבד לא ותאפשר גישה נפרדת לחדר על הגג. אופי חדרי הגג כדלקמן: הבניה של חדרים יהיה במרחק של לפחות 2.0 מ' מהיקף הבניין מכל הכיוונים.

ה.1 מתקנים הנדסיים - על פי תכנית הבינוי.

ו.1 פיתוח סביבתי - על פי תכנית הפיתוח.

#### ז.1 זכות מעבר לציבור

1. בתחום זיקת הנאה לציבור יתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב חירום דרך ה- ש.פ.פ ודרך רצועת המעבר.

2. ניתן יהיה להעביר תשתיות עירוניות ותרשם זיקת הנאה לעיריה לצורך טיפול ותחזוקת המערכות.

3. הפיתוח בתחום זיקת הנאה יאושר במסגרת תוכנית הפיתוח ועיצוב נופי למגרש.

2. זכויות הבניה, מספר הקומות וכדי יהיה כמפורט בטבלת הזכויות.

**ב) מסחר**

1. השימושים המותרים מסחר קמעונאי בתי אוכל, חנויות, מזנונים. אחסנה הקשורה למסחר בלבד.
2. לא תותר בניית גדרות בגבול המגרש הפונה לחזית המסחרית.
3. שילוט לעסקים יהיה ע"י אותיות בודדות מוצמדות ישירות לחזית ובמקומות המיועדים לכך בנספח הבינוי (בתשריט).
4. פתרונות לאשפה פריקה וטעינה יהיו בחזית האחורית ובהפרדה מהמגורים. גובה החזית המסחרית יהיה 5,00 מטר.

**ג) שצ"פ**

1. השימושים המותרים גינון, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק, ומעבר למערכות תשתית, מתקני ספורט בהתאם לתכנית מפורטת.

אין חניה בתחום השצ"פ.

**ד) שפ"פ**

ישמש לשביל מעבר. ירשם במשותף באופן יחסי לכמות יחידות הדיור של המגרשים הגובלים. תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי לטובת הציבור.

## 13. זכויות הבנייה:

(A) טבלת זכויות הבנייה:

אחוז שטח פנוי לגינון	קווי בניין			מס' יחיד' פולל	גובה	מס' קומות	סה"כ שטחי בנייה שרות + עיקרי	שטח שרות		תפסית בנייה	שטח חומרי/ש/חיעוד	סימון חיעוד (צבע)	חיעוד בתכנית
	אחורי	צדדי	קדמי					מותחן למפליס הכניסה	שטח עיקרי מותחן למפליס הכניסה				
30%	11 מ'	4 מ'	5 מ' לשבוי	66	40.82 מ'	11 עיני קומות מסחריות ומרתמי תניה	-	45 מ"ר לוחדת דויר 30% + למסחר	120 מ"ר לוחדת דויר 40% + למסחר	35%	3,347 מ"ר	צחוב עם סט סוגל בחיות	גורמים ג' מותרות + חיות מסחריות
											19,000 מ"ר	גרום	שצעים
											249 מ"ר	יוריס מותרים יוריס בחח	שצעים
											3,400 מ"ר	חום	דרך קיבועת
											1,000 מ"ר	אדום	דרך מוצעת

## הערות לטבלה

שטח השרות בקומות המרתף המשותף לאזור מגורים ג' מיועד לשימושים הנאים: תניות, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים והנדסיים.

## 14. הוראות בניה :

(א) קווי בניין

1. כמסומן בתשריט.
2. תותר הקמת מבני טרנספורמציה וחדרי אשפה בהיקף הבניין המוצע בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח ובאישור מחלקת איכות הסביבה.

(ב) חניה :

1. תקן החניה יהיה לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ע"פ השימושים המבוקשים בתוך גבולות אזור המגורים, ובכל מקרה לא יפחת מהתקן המוצע בטבלת מאזן החניה הכלול בנספח התנועה.
2. תהיה גישה לפריקה וטעינה דרך רצועת המעבר למרכז המסחרי.
3. פתרון החניה וחצר הפריקה יהיו בתחום המגרש.
4. יידרש פתרון לאזור פריקה וטעינת סחורה מקורה אשר יבטיח מניעת מטרדים סביבתיים באישור היחידה לאיכות הסביבה.
5. אזורי החניה למגורים יהיו בחניון התת קרקעי ובחניה העילית הנמצאת בקומת הכניסה הקובעת בבניין המגורים.
6. הגישה למרכז המסחרי תהיה נפרדת מהגישה לבנין המגורים.
7. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה התחלת ביצוע הסדרי תנועה אלה (בנוסף לתנאי המתנה מתן טופס 4 - אכלוס בביצוע בפועל של הצומת המוצעת).

(ג) תשתיות

1. כל מערכות התשתית תחוברנה למבנה בצורה פנימית ותת קרקעית.
2. חדר הטרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתף, בתנאי שלא יחרוג מקונטור הבניין, בתאום ואישור חברת החשמל.

## 15. הנחיות אדריכליות:

על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית, על פי הסעיפים הבאים:

(א) מרפסות:

בכל דירה תהיה מרפסת שמש וכן מרפסת שרות בשטח של כ-10 מ"ר.

(ב) מזגנים:

1. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת הכוללת צנרת חשמל, וניקוז.

2. יותקן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת חזותית ואקוסטית כך שלא יגרמו מטרדי רעש לדירות השכנות וישתלבו בחזית הבניין.

3. תיאסר התקנת מזגני חלון.

(ג) חומרי גמר:

1. כל החזיתות יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת אבן טבעית, ציפויים קרמיים ציפוריים מתכתיים וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.

3. כל הגדרות הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

## 16. גינון ותכסית:

(א) הגינון במגרש לא יפחת מ- 20% משטח המגרש הכולל את הש.פ.פ. שמסביב לבנין המגורים והמסחרי.

(ב) בשטח המגוון בשפ"פ ובשצ"פ לא תתאפשר חניה ומסעות.

(ג) במסגרת השטח תותר הקמת מזרקות ומתקני מים, שירותים נלווים לרווחת הציבור.

(ד) היזם ישא בעלויות פיתוח השפ"פ והשצ"פ הנמצאים מסביב לבנין בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח על פי עקרונות נספח הגינון והפיתוח ופיתוח השצ"פ.

## 17. איכות הסביבה:

- (א) יש לתכנן לקומת המסחר מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מכל חלקיה ע"י יועץ אוורור מטעם היזם ובתאום עם מחלקת איכות הסביבה. המערכת תחובר בפירים פנימיים אל גג המבנה.
- (ב) כלי האצירה לאשפה של העסקים יופרזו ויהיו מקורים ונסתרים מהדיירים.
- (ג) לא תותר הקמת והפניית מתקנים טכניים עבור שטחי המסחר בצורה שתהווה מטרד לבניני המגורים ולא יותרו שימושים שלדעת הוועדה המקומית מהווים מטרד לבנין.
- (ד) תובטח איכות הסביבה לדיירי מבני המגורים הגובלים בשטח המסחרי.
- (ה) מיקום, מידות ופרטי חדרי האשפה המופיעים בתשריט (בנספח הבינוי) ניתנים לשינוי בהתאם להנחיות שיקבעו ע"י מחלקת איכות הסביבה טרם מתן היתר בניה ובהתאם לפינוי האשפה העירוני.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה.
- (ו) לחניון התת קרקעי תתוכנן מערכת ניטור ואוורור ע"י יועץ אוורור מטעם היזם למניעת חריגה מתקני איכות האוויר למניעת ובהתאם עם מחלקת איכות הסביבה.
- (ז) טרם הוצאת היתר בניה יש להגיש למחלקת איכות הסביבה נספח סביבתי לעניין מטרדים סביבתיים שעשויים להיגרם בשטח התכנית לרבות הפתרונות המוצעים למניעתם בהתאם להנחיות המחלקה.

## 18. תכנית פיתוח ועיצוב נופי:

תכנית פיתוח ועיצוב נופי לכל התכנית תוגש בתכנית פיתוח ועיצוב נופי מפורטת, לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח בתחום הקו הכחול.

יושם דגש מיוחד על פיתוח נופי וגינון כך שהרצועה מקיר הרמפה ואו החניה הפונה לחזית הרחוב תפותח כסוללה מגוננת המשתפלת בהדרגה לכיוון הרחוב. התכנית תפרט את כל פלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי האדריכל כפי שמופיע בתקנון.

## 19. תנאים למתן תוקף:

הכנת נספח פיתוח וגינון בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ונספח מפורט למוקדי הפיתוח והמתקנים בשצ"פ.



**20. תנאים להיתרי בניה לקומות המגורים:**

1. הקמת חברת ניהול ואישור תכנית תשתיות ממהנדס העיר.
2. ביצוע בפועל של המוקדים בשצ"פ על פי נספחי הפיתוח המפורטים.

**21. תנאים לאכלוס:**

הסדרה בפועל של הצומת ממזרח, עפ"י נספח התנועה המאושר ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון.

**22. אחזקת רכוש משותף:**

א) שטח הרכוש המשותף יתחזקו במשותף בכל הפרוייקט באמצעות חברת אחזקה מקצועית ובאחריות חברת האחזקה יכללו השטחים הפתוחים והמגוננים, פינוי כל סוגי הפסולת שמקורה בקומת המסחר, אחזקת מערכות משותפות ומניעת מפגעים סביבתיים שמקורם במערכות המשותפות.

ב) קיום פעילות מסחרית תותנה בקיומה של חברת אחזקה כאמור.

**23. רישום שטחים:**

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

**24. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק. ונחתם עמנו הסכם ממדים בגיבו ואין חתימתנו זו באה להסכים כל בעל זכות בסטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, ללא כשורה ועפ"י כל דין.

**25. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסג בגין הסטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודעה מפורשת או אחרת על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י סדרש מאתנו על פני זכויות כלשהן בסטח, ואי על כל זכויות אחרות או על זכויות אחרות ממש תכנונית.

04-9-2001  
נוה איתנים  
שולמן וולדמיר  
ממנהל עיריית תל אביב  
46790 רשיון

יזם התכנית: נוה איתנים בע"מ רח' וולפסון 22 פתח תקוה.

עורך התכנית: שולמן וולדמיר + קוגן סבליו - וולפסון 22 פתח תקוה מס. רשיון 46790

קוגן סבליו  
אדריכל מ.ר. 476

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל דרך פתח תקוה 83, ת"א.