

4019479

משרד הפנים
מחוז מרכז
7. 01. 2013
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רנ/2/2003/א'

שם תכנית: בית כנסת גבעת טל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ראש העין
סוג תכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

חוק התכנון והבנייה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 2/9/12 לאשר את התכנית	הפקדה
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית: ג. יוסף תאריך: 7.1.2013	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית היא להרחבת שטח לבנייני ציבור בתי כנסת ומועדון נוער

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית הכנסת גבעת טל
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	רנ/2003/2 /א'
1.2	שטח התוכנית	1725 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	שלב	3
	מספר מהדורה בשלב	3
	תאריך עדכון המהדורה	31.12.12
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	:
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 666/750
קואורדינטה Y 196/925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ראש העין יישוב שכונה רחוב מספר בית
גבעת טל
משה דיין
2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5488	• מוסדר	• חלק מהגוש		120
5488	• מוסדר	• חלק מהגוש		119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רנ/2003/2	• שינוי	הוראות התכנית רנ/2003/2 חלות בתחום תכנית זו למעט השינויים שאושרו בתכנית זו	4828	01.12.99
אפ/2003/1	• שינוי	הוראות תכנית אפ/2003/1 חלות בתחום תכנית זו למעט השינויים שאושרו בתכנית רנ/2003/2 ובתכנית זו.	3775	24/6/1990

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מ.מרידור אדריכלים	09.03.11		17		מחייב	הוראות התוכנית
		מ.מרידור אדריכלים	24.12.12	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אינג' דוד בזרנו		1		1:250	מחייב	נספח תנועה וחניה
		מ.מרידור אדריכלים	09.03.11	1			מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית ראש העין			עיריית ראש העין		רח' שילה 21 ראש העין	03-9007289 (וועדה מקומית)		03-9008814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עיריית ראש העין		עיריית ראש העין		רח' שילה 21 ראש העין	03-9007289 (וועדה מקומית)		03-9008814	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלולרי	טלפון	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	משה מרידור	4448003			תל אביב בלקינד 1	054-4493322	036046230		
• מודד	מודד	ליפמן ליאוניד	855			ת.ד. 9321 פתח תקוה				
• יועץ תנועה	מהנדס תנועה	בזרנו דוד				ת.ד. 1709 רעות				

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת מגרש לבנייני ציבור שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות הבניה לצורך הקמת בית כנסת ומועדון נוער, לרבות קביעת השימושים המותרים במגרש לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור כך שהמגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור גדל מ 1160 מ"ר ל 1465 מ"ר.
2. תוספת 500 מ"ר זכויות בניה למטרות עיקריות ו 430 מ"ר למטרות שטחי שירות בייעוד השב"צ.
3. שינוי קווי בניין, לצורך הקמת מבנה בית כנסת.
4. הגדלת תכסית מ- 30%, ל- 45%.
5. תוספת קומה.
6. קביעת הוראות בינוי לכל התכליות.
7. קביעת נספח תנועה מחייב וקביעת תקן חניות ומיקומן.
8. קביעת התכליות המותרות בייעוד שב"צ: בית כנסת, מועדון נוער, גני ילדים ומעונות יום.
9. קביעת הוראות בנוגע למיגון אקוסטי במבנים.
10. חלוקה לתאי שטח וחלוקת זכויות הבניה לתכליות השונות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1725 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1000 מ"ר	500 מ"ר	500 מ"ר	מ"ר	שב"צ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שבי"צ- בית כנסת	1200א	
שבי"צ- מועדון נוער/ גני ילדים/מעונות יום	1200ב	
שצ"פ	80	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	בית כנסת. לא יותר שימוש בבית הכנסת כאולם אירועים.
ב.	מועדון נוער.
ג.	גני ילדים ומעונות יום.

4.1.2	הוראות- מבנה בית הכנסת- תא שטח 1200א
א.	תותר הקמת מבנה בית כנסת נוסף למועדון הנוער הקיים בהיתר במגרש. מיקום המבנה בהתאם למצוין בנספח הבינוי המנחה.
ב.	המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מ- 3 מטר, ובתנאי שהמרחק בין חלונות מקבילים בשני המבנים לא יפחת מ- 5 מ'.
ג.	יותר חיבור בין מבנה מועדון הנוער למבנה בית הכנסת לפי תכנית בינוי מפורטת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.
ד.	גמר מעטפת מבנה בית הכנסת יהיה בחיפוי אבן נסורה טבעית.
ה.	יותר שילוב חומרי גמר עמידים אחרים בחזיתות המבנה לפי אישור מהנדס העיר, ובתנאי שרוב המבנה יחופה באבן נסורה כנייל.
ו.	גובה מקסימאלי של מבנה בית הכנסת- 3 קומות מלאות, ובנוסף חדר יציאה לגג.
ז.	גובה המבנה הכולל לא יעלה על 14.5 מ' ממפלס קומת הקרקע.
ח.	שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 50 מ"ר כולל שטח היטל חדר המדרגות, ויחושב כחלק מזכויות הבניה העיקריות הכוללות.
ט.	ניתן יהיה לבנות את מבנה בית הכנסת בשלבים, ובתנאי שבסוף כל שלב יראה הבניין כגמור.
י.	חדר היציאה לגג יהיה צמוד לחדר המדרגות הראשי של הבנין.
יא.	גובה קומה לא יעלה על 4 מ' בין רצפה לתקרה, למעט גובה קומה המכילה עזרת נשים. גובה החדר שעל הגג לא יעלה על 3 מ' נטו. כל הנייל בתנאי עמידה במגבלת גובה מבנה מקסימאלי כמפורט בפרק זה- סעיפים ו, ז, יב, יג.
יב.	גג מבנה בית הכנסת יהיה שטוח. יותר שילוב אלמנטים משופעים/גאומטריים אחרים עם הגג השטוח, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
יג.	תותר הקמת מעקות בנויים בגובה כולל של עד 1.70 מ' מעל פני גג הקומה האחרונה, לצורך הסתרת המערכות הטכניות, ובתנאי שגובה המבנה הכולל לא יעלה על 14.5 מ'.
יד.	תותר הקמת מעקות בנויים בגובה כולל של עד 0.50 מ' מעל פני תקרת החדר שעל הגג ובתנאי שגובה המבנה הכולל לא יעלה על 14.5 מ' לרבות הבניה הנייל.
טו.	מערכות טכניות תוצבנה על גג המבנה ותוסתרנה בהתאם לאישור מהנדס העיר.
טז.	תותר הצבת מערכות פוטוולטאיות ע"י גג המבנה ובתנאי שלא תיראנה כלפי חוץ.
יז.	תנאי להצבת המערכות הנייל- אישור בקשה להיתר נפרדת התואמת להוראות תמ"א 10/ד/10 ע"י מהנדס העיר.
יח.	לא תותר הצבת מדחסי מזגנים ע"י החזיתות.
יט.	לא תותר התקנת צנרת גלויה חיצונית מכל סוג ולכל מטרה שהיא ע"י חזיתות המבנה החיצוניות.
כ.	גמר משטחי החניה בריצוף מחלחל המאפשר החדרת מי נגר.
כא.	בתחום מגרש השבי"צ ובסמוך לבית הכנסת יינטעו לפחות שני עצים בוגרים לפי תכנית פיתוח נופית.
כב.	התכסית הכוללת המותרת במפלס הקרקע לא תעלה על 45% לכל המבנים ביעוד השבי"צ.

31/12/12

עמוד 10 מתוך 17

4.1.3	הוראות - מועדון נוער/גני ילדים/מעונות יום - תא שטח 1200ב
א.	תותר הרחבת מועדון הנוער הקיים בהיתר, בעד שתי קומות נוספות ובגבולות קונטור קומת הקרקע.
ב.	ניתן יהיה להוסיף קומות למבנה מועדון הנוער בשלבים, ובתנאי שבסוף כל שלב יראה הבניין כגמור.
ג.	גמר מעטפת התוספת יהיה מחומרי גמר עמידים שישתלבו בגמר המבנה הקיים לפי אישור מהנדס העיר.
ד.	גובה מקסימאלי של מבנה מועדון הנוער 3 קומות מלאות+מבנה יציאה מחדר המדרגות.
ה.	המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מ- 3 מטר, ובתנאי שהמרחק בין חלונות מקבילים בשני המבנים לא יפחת מ-5 מ'.
ו.	שטח מבנה היציאה לגג לא יעלה על 20 מ"ר כולל שטח היטל חדר המדרגות, ויחושב כחלק מזכויות הבניה העיקריות הכוללות.
ז.	יותר חיבור בין מבנה מועדון הנוער למבנה בית הכנסת לפי תכנית בינוי מפורטת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.
ח.	גובה קומה לא יעלה על 3 מ' בין רצפה לתקרה, גובה מבנה היציאה מחדר המדרגות אל הגג השטוח לא יעלה על 2.5 מ' כנ"ל.
ט.	הגג הסופי של מבנה מועדון הנוער יהיה שטוח, או בקירוי רעפים. גובה מקסימאלי של המבנה עם גמר גג רעפים או גג שטוח- 14.5 מ' מעל מפלס הכניסה הראשי.
י.	יותר שילוב בין גג שטוח לבין גג רעפים באותו מפלס גג, ובלבד ששיפועי גג הרעפים יראו כשלמים מכל חזית של המבנה.
יא.	קירווי למבנה היציאה לגג יותר בגג שטוח בלבד, לחלופין תשולב היציאה אל הגג כחלק מגג הרעפים.
יב.	גמר גג שטוח חדש של מועדון הנוער בכל שלב בניה יהיה בחיפוי חצץ או ריצוף.
יג.	לא יותר גמר גגות שטוחים חדשים ביריעות ביטומניות/מערכות איטום אחרות גלויות.
יד.	תותר הקמת מעקות בנויים בגובה כולל של עד 1.70 מ' מעל פני גג שטוח, לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
יז.	תותר הקמת מעקות בנויים בגובה כולל של עד 0.40 מ' מעל פני תקרת חדר היציאה מחדר המדרגות.
טו.	מערכות טכניות תוצבנה על גג המבנה ככל הניתן, ותוסתרנה בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
טז.	תותר הצבת מדחסי מזגנים ע"ג החזיתות הפונות לשצ"פ או למבנה בית הכנסת, ובלבד שיוסרתו ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר, ובלבד שפרט המסתור הנ"ל ימנע מפגעי רעש מהסביבה, בהתאם לחו"ד אקוסטית.
יז.	לא תותר בכל מקרה הצבת מדחסי מזגנים על החזיתות הפונות לכיוון הרחובות הגובלים.
יח.	לא תותר התקנת צנרת גלויה חיצונית מכל סוג ולכל מטרה שהיא ע"ג חזיתות המבנה החיצוניות.
יט.	תותר הצבת מערכות פוטוולטאיות ע"ג גג המבנה ובתנאי שלא תיראנה כלפי חוץ.
כ.	תנאי להצבת המערכות הנ"ל- אישור בקשה להיתר נפרדת התואמת להוראות תמ"א 10/ד/10 ע"י מהנדס העיר. התכסית הכוללת המותרת במפלס הקרקע לא תעלה על 45% לכל המבנים ביעוד השב"צ.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	כל השימושים המותרים בסעיף 17.6 בתכנית אפ/2003/1.
ב.	מערכות תשתית תת קרקעיות בלבד ופילרים נקודתיים לטובת מבני הציבור במגרש השב"צ הגובל בלבד.
ג.	פתרונות נגישות נקודתיים למבני השב"צ.
4.2.2	הוראות
א.	הקמת פילרים בתחום השצ"פ תותר על הגבול בין מגרש השב"צ למגרש השצ"פ ותותנה בשילובם בפיתוח הנופי הכולל בתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, ובכפוף לחו"ד יועץ התנועה לוועדה המקומית.
ב.	הקמת פתרונות נגישות נקודתיים כגון מהלכי מדרגות ו/או רמפות ממגרש השצ"פ למגרש השב"צ בהתאם לנדרש בתקנות הבטיחות או בתקנות הנגישות, יותנה בשילובם בפיתוח הנופי הכולל בתכנית פיתוח לרבות התייחסות לחומרי גמר שתאושר ע"י מהנדס העיר, ובלבד שמיקומם יאושר ע"י יועץ התנועה לוועדה המקומית.
ג.	תותר הקמת מדרגות/רמפות כנ"ל אשר נמצאים חלקם בתחום השב"צ וחלקם בתחום השצ"פ לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
ד.	מינימום 15% משטח השצ"פ יהיה בפיתוח נופי הכולל עצים בוגרים, צמחיה, ריהוט גן וכד'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית משטח תא (השטח)	גובה מבנה כולל מעקות (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ***		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-לכוון ממזרח	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שבי"צ בית כנסת	1200א	787 מ"ר	620 מ"ר	230 מ"ר	100*	950 מ"ר	120.71%	45%	14.5	+3 חדר יציאה לגג	1	3	4	**1	4 חשצי"פ לכוון חשצי"פ
שבי"צ מועדון נוער/ גני ילדים מעונות יום	1200ב	678 מ"ר	380 מ"ר	200 מ"ר	-	580 מ"ר	100.00%	45%	14.5	+3 חדר יציאה לגג	-	3	4	**1	3 לרח' דן

* 100 מ"ר לטובת חניות בלבד מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

** קו בניין פנימי בין מבנה מועדון הנוער למבנה בית הכנסת:

תותר בניה בקו בנין זה, בכפוף להוראות מס' 4.1.2(ב), 4.1.3(ה), יותר חיבור מקומי בין המבנים בכפוף להוראות מס' 4.1.2(ג), 4.1.3(ז).

*** תותר בנייה במרווחים כמפורט בתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, חלק ד' - "בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב", ובפרט לפי סעיף 4.09, תת סעיפים 1-12 לפרק זה - "בניה מותרת במרווח" תיקון:תשס"ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי תכנית רנ/2003/2

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שבי"צ	מבני חיבור	1160	250 מ"ר	50 מ"ר	50	250	52	30%	6.00	2	1	5	6	5	6

6. הוראות נוספות

6.1 תנועה וחניה.
בתחום התכנית יוסדרו 10 תאי חניה מתוכם תא חניה אחד לחנית נכים בהתאם לנספח התנועה.
הנגישות לחניה תהיה מרחוב משה דיין כמצויין בנספח התנועה.

6.2 שימור מי נגר
א. מגרשי השב"צ: • לפחות 20% משטח המגרש יישארו פנויים מבניה וריצוף, כתכנית פנויה ומגוננת וזאת במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע. השטח יהיה חדיר מים מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכדומה. • גמר פיתוח אזורי החניה והמיסעות שבתחום המגרש יהיה בחומר גמר מחלחל או בריצוף המאפשר גינון כדוגמת אבן דשא או ש"ע. • עודפי מי הנגר במגרש יועברו לשצ"פ הסמוך.
ב. מגרש השצ"פ: • לפחות 70% מפני השטח יהיה בגמר של חומרים חדירי מים כגון קרקע טבעית, כורכר, חצץ, חלוקי נחל, ריצוף אבן דשא וכדומה, או מגונן – וזאת לצורך החדרת מי נגר עילי.

6.3 תנאים למתן היתר בניה במקרקעין.
הריסת כל בניה החורגת מגבולות השב"צ ומקווי הבניין המוגדרים בתכנית זו.
אישור תכנית פיתוח נופי הכוללת התייחסות לפיתוח השצ"פ הכלול בתחום התכנית ולפיתוח מגרש השב"צ, לרבות מיקום פילרים, שערים ונטיעות.
תנאי למתן היתר למבנה בית הכנסת יהיה מילוי ההוראות לעניין מיגון לרעש המפורטות בסעיף 6.6 במבנה מועדון הנוער.
מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: • הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. • על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008 המאשרים והמוצעים. יש לכלול בסעיף זה שטחים עיקריים בלבד, בהתאם לנוהל מבא"ת.

6.4 מערכות.
תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז, בהתאם לנספח סניטרי שיאושר ע"י תאגיד המים.
כל המערכות לרבות תקשורת ראשית, המים והביוב תהיינה תת קרקעיות.

6.5 שלביות בניה.
תותר הקמת מבנה בית הכנסת בשלבים, ובתנאי שבכל שלב ייראה המבנה כמבנה גמור.
תותר תוספת קומות למועדון הנוער בשלבים, ובתנאי שבכל שלב ייראה המבנה כמבנה גמור.

6.6 הוראות בנוגע למיגון אקוסטי
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תציג את המערכת המתוכננת, פרטי הציוד והאמצעים המפורטים לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר תשי"ן 1990).
<p>הנחיות אקוסטיות לבית הכנסת :</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרויקט בית הכנסת לא יכלול מערכות העלולות לגרום לרעש, למעט מערכת מזוג אויר מפוצלת אשר תותקן על הגג. • רעש מפעילות יחידות המיזוג לא יחרוג מרמה של 40 דציבל בשעות השקטות ולא יעלה על רעש הרקע בשעות אלו. • רעש מפעילות יחידות המיזוג לא יחרוג מהרמה המרבית המותרת בתקנות למניעת רעש בלתי סביר, התשי"ן 1990 באזורי מגורים בשעות היום והלילה. • יש לבנות מעקות בנויים בגובה 1.3 מ' לפחות מעל גג המבנה בכדי להקטין את הרעש ממנועי המזגנים לרמה של 40 דציבל. • יש להתקין דלתות בקומת הקרקע וחלונות היצוניים בעלי כושר חסימות מעבר רעש ברמה של 30 דציבל לפחות בכדי להבטיח כי רעש מקולות בבית הכנסת לא יחרוג מרמת רעש הרקע באזור. • הבניה תהיה מקירות בלוקים ותקרות בטון בכדי להבטיח בידוד אקוסטי ברמה הנדרשת. • לא יותר שימוש ברמקולים בבית הכנסת בכדי להבטיח שהרעש שיגרם בבית הכנסת לא יחרוג מרמת רעש הרקע באזור. • נספח אקוסטי, הנספח ילווה את הבקשה להיתר ויכלול התייחסות לכל השימושים הנכללים בבקשה להיתר במסגרת מבני הציבור- לרבות מגבלות שיש להטיל בהיתרי הבניה למניעת מפגעי רעש כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים(מניעת רעש)-1992, לאישור מחלקת איכות הסביבה באגף שפי"ע. לא תותר כל פעילות רועשת במרפסות הפתוחות בגגות המבנים וברחובות שבחזית בית הכנסת(כגון פינות ישיבה והשמעת מוזיקה). <p>תיאסר הפעלת אולמות שמחה בשטח התכנית.</p>
6.7 תנאים לאכלוס.
תנאי לאכלוס בית הכנסת יהיה ביצוע פיתוח וגינון במגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

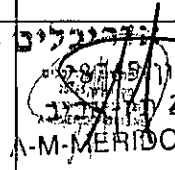
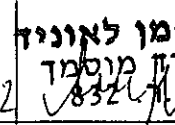
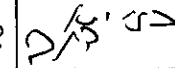
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	היתר בניה לבית הכנסת .	תנאי למתן היתר למבנה בית הכנסת יהיה מילוי ההוראות לעניין מיגון לרעש המפורטות בסעיף 6.6 במבנה מועדון הנוער.
שלב ב'	בניית בית הכנסת, לרבות הקמה חלקית.	הכללת כל עבודות הפיתוח הנדרשות בבקשה להיתר בניה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע:

- שנתיים מיום אישור התכנית : סיום מלא של לפחות קומה אחת של מבנה בית הכנסת לרבות פיתוח השטח בתחום מגרש השב"צ.
- עד 7 שנים מיום אישור התכנית : השלמת יתר נפח הבניה של בית הכנסת.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.12.12		עיריית ראש העין			מגיש התוכנית
31.12.12		עיריית ראש העין			יזם בפועל (אם רלבנטי)
31.12.12		עיריית ראש העין			בעלי עניין בקרקע
31.12.12	 נ.מ. מרידור / א-מ-מרידור מס' רישוי ת.ד. 2414 א-מ-מרידור@013.NET	44480036	אדרי' משה מרידור	עורך התכנית	
10.12.12	 לייפמן לייפמן מודן מוסמך מ.א. 8326			ליאוניד לייפמן	מודד
31/1/13	 א.א. דוד			אינג' דוד בזרנו	יועץ תנועה