

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית
20.08.2013	תכנית מס' רנ/מק/9/ב'
נתקבל תיק מס'	שכונת נתן (החורשים)

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראש העין
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

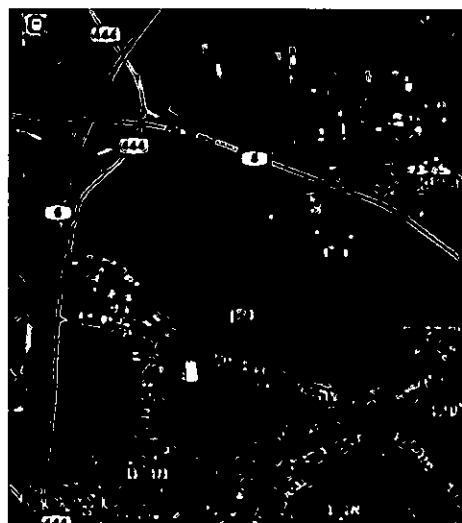
מתן תוקף	14/8/13
<p>אריה גלברג מהנדס תכנון והתכנון המקומית עיריית ראש העין</p> <p>ועדה מקומית אישור תוכנית מס' מ/תנ/9/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 13004 תאריך: 18.11.2013</p> <p>החלטת הוועדה לתכנון והתכנון המקומית (עיריית ראש העין)</p>	<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p> <p>18.11.2013</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>

דברי הסבר לתוכנית

תאור הסביבה:

המיזם מהווה חלק מחטיבת קרקע לא מפותחת הממוקמת ברביע הדרום-מזרחי של צומת קסם. פני הקרקע בשיפוע מתון ממזרח למערב. החלק הדרומי של חטיבת הקרקע נכלל במסגרת תכנית רנ/9/א' ומיועד בעיקרו להקמת שכונת מגורים הכוללת 1,190 יח"ד, בתוספת שירותים נלווים.

לאור מיקומה היחסי של חטיבת הקרקע בסמיכות לצומת קסם, קיימת קירבה לצירי תחבורה מרכזיים כדוגמת כביש 5, כביש 6 וכביש 444.



התכנית המוצעת:

תכנית זו מהווה שינוי בינוי לחלק הדרומי בו מיועדת לקום שכונת המגורים, הכלל במסגרת השטחים המאושרים על פי תכנית רנ/9/א'.

עיקרון הבינוי המוצע בתוכנית זו עונה על מטרות תוכנית רנ/9/א' ועקרונותיה (להלן - התוכנית הראשית): הקמת שכונת מגורים חדשה המתבססת על בניה רוויה ואיכותית סביב שטחים ציבוריים פתוחים, תוך שיפור הבינוי המאושר בתכנית הראשית על ידי הקמת בנייני מגורים מסביב לשצי"פ משותף גדול עם נגישות נוחה וזמינה לכלל הציבור וזאת במקום התכנון המקורי בתכנית הראשית, שהציעה מספר מתחמי מגורים הבנויים סביב שצי"פים קטנים ופחות זמינים לכלל הציבור.

המיזם לפי תוכנית זו מציע שטחים ירוקים גדולים ורציפים המאפשרים חיבור טבעי של הפרוייקט לשמורת נחל רבה ויצירת פארק רציף לרווחת הציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת נתן (החורשים)	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רנ/מק/9/בי	מספר התוכנית		
כ-223 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
18.06.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מכורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיפים קטנים (1)-(8)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרכז

קואורדינטה X 195125
קואורדינטה Y 668125

1.5.2 תיאור מקום מדרום מזרח לצומת קסם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראש העין

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות פתח תקוה ראש העין

נתן-החורשים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8866	מוסדר	חלק מהגוש		49,46
4252	מוסדר	חלק מהגוש		120,121,123 125,126,110,9
4253	מוסדר	חלק מהגוש		199,202

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
R1-R8 ,R14-R15 C2 , P1,P4,P6-P8 ,24-28 ,1-19	רנ/9/א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09.04.2002	5065	כל הוראות תוכנית רנ/9א ימשיכו לחול למעט האמור בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית רנ/9א לתוכנית זו יחולו הוראות תוכנית זו.	שינוי/כפיפות	רנ/9א'
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה - מגנל"ה ומיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	18.06.2013		20		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	26.05.2013	1		1:1250	מחייב למעט רקע המדידה	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	26.05.2013	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	הועדה המקומית- משרד התחבורה	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	10.12.2012	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה: שלב סופי
	הועדה המקומית- משרד התחבורה	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	10.12.2012	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה: שלב מיידי
	הועדה המקומית	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	04.06.2013		3		מחייב	טבלת הקצאה

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				מפעלי תחנות בע"מ		גרניט 8, פתח תקוה	073-2333900		073-2333999		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				לא רלוונטי						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מדינת ישראל ורשות הפיתוח על ידי מנהל מקרקעי ישראל		מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246 תל-אביב 67012				
בעל הזכויות להירשם כחוכר				מפעלי תחנות בע"מ		גרניט 8, פתח תקוה	073-2333900		073-2333999	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	משה צור	00532948	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	512268988	הירקון 323 ת"א	03-5450500		03-5450505	office@mz-a.com
יועץ תנועה	רן זילברשטיין	028009207	00103099	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	510648270	יגאל אלון 55 תל אביב	03-6363500		03-6363501	ran@amymetom.co.il
יועץ ביוב	מהנדס ארז גלבוע	028756161	107047	ש. גלבוע מהנדסים בע"מ	51-2319831	בן גוריון 22 הרצליה שער העיר 1	09-9504021		09-9585601	office@s-gilboa.co.il erez@s-gilboa.co.il
יועץ ניקוז	מהנדס אורח זילברשטיין	028009207	00103099	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	510648270	יגאל אלון 55 תל אביב	03-6363500		03-6363501	ran@amymetom.co.il
יועץ נוף	אדריכל נוף מרגלית סוכי	012274270	80929	סוכי מרגלית אדריכלות נוף בע"מ		היזומה 2 טירת כרמל	04-8580852	052-5830033		margalit@margalit-s.com
מודד מוסמך	נתן שלסינגר	017029802	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ		רח' היזומה 12 ראשלי"צ	03-9523332			office@dnts.co.il

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.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מפורטת רנ/9/א'
תוכנית בינוי ופיתוח	תוכנית שתוכן כתנאי למתן היתר בניה בהתאם למפורט בסעיף 6.1 להלן

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של אזור המיועד לשכונת מגורים חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק למעט הגדלת דרכים לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק ותוך הקטנת השטח המיועד למגורים.
- ב. שינוי בקו בניין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ג. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ד. העברת שטח בניה עיקרי של 1,440 מ"ר המיועד לחזית מסחרית ממגרשים המיועדים למגורים וחזית מסחרית אל תא שטח המיועד למסחר ותעסוקה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ה. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.
- ו. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות; לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק ותוספת שטחי שרות.
- ז. שינויים הנובעים מכל האמור לעיל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ שטח התוכנית – כ- 223 דונם			מצב מאושר שטח עיקרי	ערב	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית שטח עיקרי		שינוי (+/-) למצב המאושר			
	מפורט	מתארי				
	124,000		0	124,000	מ"ר	מגורים
	1,190		198+	992	מס' יח"ד	
	7,025		0	5,585 1440+ (חזית מסחרית)	מ"ר	מסחר ותעסוקה
	55,170		0	55,170	מ"ר	מבני ציבור

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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר הולכי רגל		
	101-108	מגורים ד'
	301-307	מבנים ומוסדות ציבור
	501-511	שטח ציבורי פתוח
	512	פרטי פתוח
	601-605	דרך מאושרת
	650-652	דרך מוצעת
201	201	מסחר ותעסוקה

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
29.2%	65,012	מגורים ד'	29.3%	65,222	מגורים ג' (*) כולל מגורים + חזית מסחרית
0.2%	452	פרטי פתוח	0.2%	452	שטח פרטי פתוח
24.7%	55,170	מבנים ומוסדות ציבור	24.7%	55,170	שטח לבנייני ציבור
22.9%	51,005	שטח ציבורי פתוח	22.9%	51,005	שטח ציבורי פתוח
20.2%	38,635	דרך מאושרת	20.1%	44,900	דרך מאושרת
	6,475	דרך מוצעת			
2.8%	6,205	מסחר ותעסוקה	2.8%	6,205	שטח למסחר ועסקים
100%	222,954	סה"כ	100%	222,954	סה"כ

על השטחים הנ"ל יחולו הוראות סעיף 21 להוראות התוכנית הראשית הקובע כי סטיה של עד כ- 5% בשטחי המגרשים באותו יעוד לא תהווה שינוי לתכנית וכן יחולו תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשנ"ח-1998.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	על פי סעיף 9.8 להוראות התכנית הראשית.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. <u>שטח מרפסות:</u></p> <p>א. מרפסת מקורה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>ב. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.</p> <p>ג. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. מרפסת או גג מקורה בגובה 2 קומות לפחות וכמו כן מרפסת לא מקורה לא תחשב כשטח בניה. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/ מדלגות".</p> <p>2. <u>שטחי רווחה למגורים:</u></p> <p>בתא שטח 108 ירוכזו שטחי רווחה לטובת תאי שטח 101-108 לגבי שטחי רווחה אלו יחולו ההוראות הבאות לפי המפורט להלן:</p> <p>א. 1,440 מ"ר שטח עיקרי עבור שימושים כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, סאונה, סקוואש וכיו"ב. בנוסף ניתן להשתמש בשטחי המרתף לצרכים אלו, בהיקף של עד 50% מהשטח העל קרקעי, כאשר שטחים אלו יחשבו כשטחים עיקריים על חשבון ובקיצוץ שטחי השרות התת קרקעיים.</p> <p>ב. 960 מ"ר שטח עיקרי עבור 8 כיתות פעוטונים.</p> <p>ג. השטחים ירוכזו במבנה נפרד.</p>
ב.	זכויות הבניה בחזית המסחרית בהיקף של 1,440 מ"ר מועברות לתא שטח 201 המיועד למסחר ותעסוקה בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
א.	<p>במקום סעיף 18 להוראות התוכנית הראשית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. <u>גינות, גזוזטראות, מרפסות גג:</u> מידות הגינות הגזוזטראות ומרפסות הגג יפורטו בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. <u>פרגולות:</u> בגינות ובמרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות. הפרגולות יהיו בהתאם לתקנה 4(נ) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 ושטחן יהיה בנוסף לשטחים המותרים על פי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5. הפיתרון התכנוני יהיה כמפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. <u>מערכות סולריות:</u> מערכות סולריות יהיו בהתאם להוראות החוק.</p> <p>4. <u>חומרי גמר:</u> חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים ו/או טיח איכות שיפורטו בתוכנית הבינוי והפיתוח. לפחות 60% יהיה חומר קשיח.</p> <p>5. <u>סוג גגות:</u> גגות שטוחים.</p> <p>6. <u>מזגנים, מסתורי כביסה:</u> לא יותקנו יחידות חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרד לדיירים. הפיתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע. הפיתרון התכנוני יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. <u>גינן:</u> הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקיה יפורטו בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>8. <u>קירוי חניות:</u> לא יותר קירוי חניות על קרקעיות, אלא על פי פיתרון המפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח. הצללת חניות על קרקעיות תעשה על ידי צמחיה טבעית בלבד.</p> <p>9. <u>תריסים:</u> יאסר שימוש בתריסי פלסטיק למעט גלילה.</p> <p>10. <u>צנרת:</u> כל צנרת הבניין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת על גבי הקירות החיצוניים.</p> <p>11. <u>מערכות תשתיות:</u> הפיתרון התכנוני עבור מיקום מערכות הגז, הביוב, המים, והחשמל, וכד' יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח, ובכלל זה המונים הראשיים אשר ימוקמו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבניין.</p>

12. גדרות: תותר בניית גדר מחופה אבן או כל חומר אחר או גדר חיה או סבכה עדינה ככל האפשר, עד גובה של 1.1 מ' בגבולות המגרש. הפיתרון לציפוי יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.		
13. <u>פינוי אשפה</u> : אופן פינוי האשפה יתואם עם מחלקת איכות הסביבה של העיריה.		
14. גיוון בין המבנים יוגדר באמצעות אלמנטים של חומרי גמר שונים כגון: הצללות, צבע ואלמנטים מבניים אחרים ו/או הבדלי גובה. פיתרון ינתן במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמו כן תמהיל וגודל יחיד יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.		

4.2 שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	
4.2.1 שימושים	
א. על פי סעיף 9.5 להוראות התכנית הראשית.	
4.2.2 הוראות	
א. על פי סעיף 9.5 להוראות התכנית הראשית למעט סעיף 9.5.3	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
א. על פי סעיף 9.1 להוראות התכנית הראשית.	
4.3.2 הוראות	
א. על פי סעיף 9.1 להוראות התכנית הראשית.	
ב. יש לאשר תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. בתכנית יכללו הסדרי חניה, והסדרי הורדת והעלאת נוסעים/תלמידים, הכל בהתאם להנחיות משרד התחבורה.	

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
א. על פי סעיף 9.2 להוראות התכנית הראשית.	
4.4.2 הוראות	
א. פיתוח סביבתי	1. אופן הפיתוח יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח. 2. לא תותר חניה על קרקעית בשצ"פ. 3. יותר מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה. 4. במידה ותיבנה חניה תת קרקעית על פי סעיף 14.2.2 להוראות התכנית הראשית, תובטח רצועת תשתיות בתיאום עם מהנדס הועדה או מי מטעמו.
ב. הרשות המקומית שתפעיל את שטחי השצ"פ תאסור שימושים ותקבע זמני פעילויות על פי שיקול דעתה.	

4.5 שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת	
4.5.1 שימושים	
א. מעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, תשתיות וגינון.	
4.5.2 הוראות	
א. פיתוח סביבתי	אופן הפיתוח יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.

4.6 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.6.1 שימושים	
א. על פי סעיף 9.4 להוראות התכנית הראשית	
4.6.2 הוראות	
א. פיתוח סביבתי	אופן הפיתוח יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח
			עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת	מ"ר										
												קדמי	ציד- מזרח			
מגורים ד'		10,341	18,965	9,100	21,036			182						101		
		6,439	12,921	6,200	13,426			124						102		
		6,424	12,921	6,200	13,426			124						103		
		6,627	13,755	6,600	13,908			132						104		
		9,800	18,965	9,100	21,388			182						105		
		6,846	12,921	6,200	14,426			124						106		
		6,716	12,921	6,200	14,424			124						107		
		11,819	20,632 (3) 2,400+	10,620	24,160			198						108		
שטח פרטי פתוח	512	452		900			---									
סה"כ מגורים + שפ"פ		65,464	126,400	59,500	137,094 ⁽⁴⁾	80%	18.4%	1,190		388,580						
מסחר ותעסוקה	201	6,205	90% (5,585) 1,440+	12,410		80%										
מבנים ומוסדות ציבור	301	55,170	100%	200%		40%	2	4								
	302-303															
	304-305															
	306															
	307															

הערות לטבלה:

- (1) מספר הקומות בטבלה כולל קומת קרקע. תותר תוספת של קומה טכנית ומתקנים טכניים מעבר למספר הקומות המופיע בטבלה, ובתנאי שלא יחרגו מהגבלות הבניה לגובה, לרבות מיכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/24. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.8 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ', גובה קומה טכנית על הגג לא יעלה על 7 מ'.
- (2) ניתן יהיה להעביר עד 15 יחידות דיור וזכויות בניה, בין תאי שטח המיועדים למגורים, במסגרת קווי הבניין המותרים עם תוספת של עד קומה אחת לבניין, אשר יפורט בהוכנית הבינוי והפיתוח.
- (3) שטחי רווחה על פי סעיף 4.1.2 א 2
- (4) ניתן יהיה להעביר שטחי בניה תת קרקעים בין תאי שטח המיועדים למגורים.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: רנ/9/א'

מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
	7-14	15%	992			297,256	129,736		39,680	124,000	65,674	24-27, 1-19	מגורים ג' + שפ"פ חזית למסחר רווחה
	4			50%			200%		30%	90%	6,205	C2	מסחר ועסקים
	4			40%			200%		30%	100%	55,170	P1,P4,P6-P8	בנייני ציבור

6. הוראות נוספות**6.1 תוכנית בינוי ופיתוח**

הוראות סעיף 12 להוראות התוכנית הראשית ימשיכו לחול בהתאם למפורט בהמשך :

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה ביחס לעקרונות הבינוי שבו. הבינוי ייקבע בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתוכן בקני"מ של 500:1. אישורה של תוכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתר בניה בשטחים המיועדים למגורים, לשטחים פתוחים. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תוכנית פיתוח ותוכנית בינוי כמפורט להלן :

א. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים: ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מיקום ארונות חשמל, תקשורת, טל"כ, מונה מים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה וחניה, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון, ויתר התשתית הדרושה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

בנוסף, תוכנית הפיתוח תכלול פירוט ביחס לנושאים הבאים :

1. גיוון ופיתוח לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, אפיון גודל, אופי ותפקוד במערך העירוני, נטיעות לאורך המדרכות והגדרות, הצללות חניה, מערכות השקייה 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 עצים בוגרים מהקרקע בעלי קוטר גזע 3" לפחות וינטעו במרחקים של 8 מטרים לפחות. סוגי העצים יתואמו עם הרשות המקומית. כל העבודות הפיתוח, הריהוט הגנני, אביזרי המשחקים וכיו"ב בתחומי השצפ"ם שלאורך נחל רבה יבנו מחומרים העמידים בהצפות. במגרשי המגורים בשטחים המגוונים המשותפים ינטעו עצים בוגרים מהקרקע בעלי קוטר גזע 3" לפחות בהתאם לחוברת הנחיות משרד החקלאות בצפיפות של 7 עד 12 עצים לדונם.
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 מטר על מנת לאפשר את השימוש במיכון לניקוי רחובות.
3. רחבות כניסה למבנים יתוכננו ברצף המשכי לרחוב ולמדרכה הציבורית, תוך שימוש בחומרי ריצוף וגן דומים.
4. בדרכים אשר לאורךן יתוכננו מקומות חניה, ינטעו עצים במפריצי הדרך בין החניות במרחק מקסימלי של 10 מטר. וזאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות.
5. בכל מגרשי החניה, הן הציבוריות והן אלו הממוקמים במגרשים המיועדים לבניה, ינטעו עצים מחוטבי גזע בצפיפות של עץ לכל 75 מ"ר (עץ לכל 3 חניות).
6. תותר הקמת חניה תת קרקעית ציבורית או פרטית מתחת לשטחים לבנייני ציבור, כבישים, כיכרות וכיו"ב. לא תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית בשצ"פ המרכזי (תא שטח 501).
7. לפחות 30% מהמגרש לבנייה יוותרו פנוי מבינוי, מאספלט וממרתפי חניה כדי לאפשר מניעת זרימת נגר עילי מהמגרש.
8. התכנית הפנויה לצורך נניעת זרימת נגר עילי מהמגרש תגונן במסגרת בית גידול טבעי.
9. כל ממצא בשטח המהווה ערך טבע ונוף או ערך היסטורי, יש לשלבו בתכנון 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.
10. איכות 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 מחזור, קביעת דרכים לסילוק עודפי עפר כולל יעד מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. הנחיות אלו יאושרו ע"י מחלקת איכות הסביבה בעיריה.
11. הבטחת אפשרות גישה לתחזוקת השטחים הציבוריים בלב הפרויקט.

ב. תכניות בינוי - תכנית הבינוי תכלול התייחסות לנושאים הבאים :

1. העמדת מבנים ;
2. פרוט קווי בנין ומרווחים בין הבניינים ;
3. פרוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים ;
4. פרוט חומרי גמר המבנים ;
5. דרכי גישה להולכי רגל ;
6. חתכים בכל הקשור למספר הקומות ;
7. פתרונות חניה על ותת קרקעית ;
8. פתרון תשתיות במגרשים - גז, חשמל, מים, ביוב, אשפה וכיו"ב ;

10. תכנית עיצוב ארכיטקטוני מוצע בקני"מ 200:1 לפחות של חזיתות הבניינים ברחוב. כן תכלול תכנית זו פרוט (בקני"מ 20:1 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;
11. סעיף 12.2.11 להוראות התכנית הראשית מפורט בסעיף 7.1 שלבי ביצוע, להלן.
12. סעיף 12.2.12 להוראות התכנית הראשית מפורט בסעיף 6.10 תחזוקה וניהול, להלן.
13. באזור המיועד למסחר ותעסוקה: הוראות לתכנון מיקום ומידות לשילוט מואר תהיינה בהתאם להנחיות מחלקת איכות הסביבה בעירייה ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
14. פתרון לניטור ומניעת זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים בתאום עם מחלקת אכות הסביבה בעירייה;
15. פתרונות למניעת רעש מחוות מגדלי קרור ומתקנים הנדסיים, ככל שיוקמו בשטח התוכנית.
16. הבטחת מעבר לציבור בתא שטח 201 המיועד למסחר ותעסוקה.

6.2 היתר בניה

הוראות סעיף 13 להוראות התוכנית הראשית ימשיכו לחול ככל שאין לגביהם התייחסות בתכנית זו בנושא תשתיות, הסדרי תנועה ופינויים, בהתאם למפורט בהמשך:

- א. סעיף 13.1 להוראות התוכנית הראשית שונה כי אין בניה במתחמים וכי ניתן להוציא היתר בניה לכל תא שטח בנפרד ויהיה כדלקמן: כל בקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגינון לגבי תא השטח בגינו מבוקש ההיתר, וכן תכנית וחתכים בקני"מ של 200:1 לפחות ועד 1:100 לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית ופירוט בכל קנה מידה אחר לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר רצועה ברוחב 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו. הבקשה להיתר תערך על-גבי תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ג. הבקשה להיתר תכלול את הפרטים הבאים:
 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.
 2. מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.
 3. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה, תחבורה ציבורית, הנחיות סלילת דרך, שטחי פריקה וטעינה.
 4. תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים.
 5. תכנית גינון בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
 6. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים קיימים, התייחסות לעצים קיימים ו/או לשרידים ארכיאולוגיים המצויים בשטח.
 7. הנחיות לבניה בשלבים: כמפורט בסעיף קטן ד' להלן.
 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'.
 9. הנחיות בענין שימור וטיפול בממצאים קיימים בשטח בעלי ערך היסטורי, נופי או ערך טבע, כגון: עצים בוגרים, טרסות קיימות, ממצאים ארכיאולוגיים, מצוקים.

ד. שלבי בניה ותוספות בניה:

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, באותו תא שטח בתחומו יבוקש היתר הבניה. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
2. יש לחייב כל תוספת לבנין קיים בהגשת בקשה להיתר לפי הוראות תכנית זו.

<p>ה. תנאים למתן היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה לאזור המגורים ולשטחים הפתוחים יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח על ידי מהנדס הוועדה המקומית על פי סעיף 6.1 לעיל. 2. תנאי למתן היתר 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. 3. תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש מדרום לרח' יהושוע בן נון יהיה תחילת ביצוע של הפיתוח הנופי בשצ"פ לאורך נחל רבה בחלק אשר מדרום לרח' יהושוע בן נון. 4. <u>ביוב</u>: אישור תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות. <ul style="list-style-type: none"> • היתרי בניה ל- 1,150 יח"ד הראשונות מותנה באישור משרד הבריאות בדבר תחילת הנחת קו המאסף הדרומי. • היתר בניה ליתרת יח"ד בתכנית מותנה באישור משרד הבריאות בדבר השלמת הנחת קו הסניקה מתחנת שאיבה ד' לקו המאסף הדרומי. • היתר בניה ליתר יח"ד מותנה באישור משרד הבריאות בדבר סיום קו המאסף דרומי וביטול הקו הישן. • הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות במשרד הבריאות, תהיה רשאית להתיר מתן היתרי בניה ו/או היתרי איכלוס עבור מספר יח"ד העולה על המפורט לעיל אם טרם מולאו התנאים שנקבעו לכך בסעיפים הקטנים האמורים, לאחר שבדקה את הצפי להקמתן ואיכלוסן של יח"ד נוספות בראש העין ואת קיבולת מערכת הביוב בהתאמה. 5. אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית התואם את החלוקה שנקבעה בתכנית זו. התכנית תערך ותוגש על ידי יזמי התכנית ועל חשבונם. 6. לא יוצא היתר בניה למבנה החורג מהנחיות תכנית זו ומתכנית בינוי ופיתוח. 7. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 201 המיועד למסחר ותעסוקה, כמופיע בתשריט. 8. <u>ניקוז</u>: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהיזם שבאחריותו פיתוח איזור נחל רבה שבתחום התכנית יגיש לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית נספח ניקוז שיוכן על ידי הידרולוג בתאום עם רשות הניקוז לעניין הסדרת הניקוז באיזור נחל רבה הכלול בשטח התכנית. נספח הניקוז יהיה כפוף להנחיות הכלליות של נספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז. 9. <u>אקוסטיקה</u>: לא יוצא היתר בניה לתאי שטח 104 ו 105 אלא לאחר אישור נספח אקוסטי ע"י מחלקת איכות הסביבה בעירייה ומהנדס הוועדה המקומית. 10. כל בקשה להיתר בתא שטח 201 המיועד למסחר ותעסוקה, יתואם עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. 11. <u>תנועה וחניה</u>: אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה על-ידי מהנדס הוועדה המקומית, על פי סעיף 6.3 להלן. 12. <u>חשמל</u>: אישור תכנית חשמל ע"י חברת החשמל לכל תא שטח בנפרד או ביחס למספר תאי שטח להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. 13. <u>מים</u>: אישור תוכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים על ידי מהנדס הוועדה המקומית. 14. <u>נוף</u>: הכנה של נספח נופי ע"י אדריכל נוף שיאושר על-ידי גורמי העירייה הרלוונטיים. 15. <u>מבני ציבור</u>: תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי עם פתרונות העלאה והורדה של תלמידים בצורה בטיחותית בתחומי המגרשים ואישורה על ידי הוועדה המקומית. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן יהיה להוציא היתר דיפון וחפירה, טרם אישור תכנית בינוי ופיתוח, בתנאים אשר ייקבעו על ידי מהנדס הוועדה המקומית. 2. <u>פינויים</u>: סעיף 23 להוראות התוכנית הראשית יהיה כדלקמן: תנאי להיתר בניה בתא שטח 201 המיועד למסחר ותעסוקה, הינו פינוי המחזיקים והריסת המבנים במגרשים R15 ו-C2 (ע"פ התשריט בתכנית הראשית); וכן פינוי המחזיקים והריסת המבנים בצומת הדרכים מס' 2 ומס' 3 (ע"פ התשריט בתכנית הראשית).
--	---

6.3 תנועה, חניה ומרתפים	
הוראות סעיף 14 להוראות התוכנית הראשית ימשיכו לחול בהתאם למפורט בהמשך:	
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה כולל חיבור השכונה צפונה למערכת הדרכים בתכנית רנ/150, עד להתחברות לרחוב יהושע בן-נון (דרך כביש 9) כמופיע בנספח תנועה שלב מיידי. לביצוע תכנית הסדרי התנועה תתאם את העקרונות של נספח התנועה של תוכנית זו ותשתלב עמם. ניתן לשנות את מיקום הכניסות והיציאות לחניונים ו/או את כמותן המופיע בנספח התנועה של תכנית זו.	
א. חניה:	
1.	מספר מקומות החניה יהיה על פי נספח התנועה ולא פחות מהתקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
2.	החניה תהיה בתוך המגרשים. החניה למגורים תכלול חניה לאורחים.
3.	תותר חניה משותפת בין תאי שטח: 101-104 כולל מתחת לרצועות השצ"פ ביניהם: 506-508 ובין תאי שטח: 105-108 כולל מתחת לרצועות השצ"פ ביניהם: 509-511.
ג.	תכסית מקסימאלית לדרכים ושטחי חניה על קרקעית מכל תאי השטח יהיה עד 20% משטח המגרש.
ד.	סעיף 14.5 יהיה כדלקמן: הוצאת היתרי בניה לבניינים מעבר ל-516 יח"ד הראשונות ולמבני ציבור בתאי שטח 304-305 יהיו מותנים באישור הועדה המקומית לפתרונות תחבורה הולמים.
ה.	לא יוצא היתר לתא שטח 201 המיועד למסחר ותעסוקה, אלא לאחר תחילת עבודות הרחבת צומת רחובות יהושע בין נון –דרך פנימית מס 9 (רח' זלמן שז"ר). כניסת ויציאת רכב אל ומתוך מגרש מסחרי 201 יהיה אך ורק דרך הכניסות והיציאות של השטח הציבורי המיוחד הסמוך לו (RC), ללא שינוי מהמפורט בסעיף 14.6 להוראות התוכנית הראשית.
ו.	לא יותר למקם רמפת כניסה לחניה בשצ"פ.
ז.	קווי בניין למרתפים יותרו עד גבולות המגרש, כפוף לסעיף 6.1 א 7
ח.	בין חניונים תת קרקעים של תאי שטח סמוכים למגורים תהיה הפרדה פיזית.
ט.	לא תהיה כניסה למגרש מבני הציבור 304 מקטע הדרך ללא מוצא.
י.	לא יותר חיבור לכלי רכב מהרחוב הצפוני בקטע ללא מוצא עפ"י תכנית זו אל הכביש שמצפון מערב לתכנית (כביש 9).
יא.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה:
1.	פריצת דרך, סלילת מצעים וסלילת שכבה ראשונה של אספלט (ללא מדרכות) של רחוב מס' 9, ברוחב הסופי של תכנית כולל אבני שפה.
2.	פריצת דרך, סלילת מצעים וסלילת שכבה ראשונה של אספלט (ללא סלילת מדרכות או חניות בשלב זה) של רחוב מס' 4 וחיבורו לרחוב יהושע בן נון, ברוחב הסופי של תכנית כולל אבני שפה.
יב.	לעת סיום הבינוי יש להשלים את כל אלמנטי הסלילה והמדרכות בשני הרחובות 4 ו-9.
יג.	תנאי לאיכלוס יהיה השלמת סלילת הרחובות הנ"ל בסעיף יב', בהתאם לנספח התנועה שאושר על ידי משרד התחבורה.

6.4 תשתיות

א.	תותר הקמת של תחנת טרנספורמציה במרתף עד גבול תא השטח.
ב.	כל התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות.

6.5 איחוד וחלוקה

על תוכנית זו יחולו סעיפים 17 ו-21 להוראות התוכנית הראשית.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

על תוכנית זו יחול סעיף 10 להוראות התוכנית הראשית.

6.7 תנאים למתן טופס לאכלוס	
במקום סעיף 13.5 להוראות התוכנית הראשית יחולו ההוראות הבאות:	
התנאים למתן טופס אכלוס יהיו כדלקמן:	
א.	פיתוח הקרקע וסביבתה בתא השטח בו מבוקש טופס איכלוס ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד', לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
ב.	נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: ביטחון אזרחי, כיבוי אש, נטיעות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.
ג.	נעשו העבודות הציבוריות ונבנו המתקנים והמוסדות הציבוריים במצבם הסופי והמוגמר, לשרות האכלוסיה המתווספת.
ד.	ביצוע בפועל של קו הביוב הדרומי.
ה.	אישור משרד הבריאות בדבר סיום ביצוע המאסף הדרומי והפעלתו בהתאם לתכנון הנידרש.
ו.	תנאי לאיכלוס שלב ב' (מעבר ל-516 יח"ד הראשונות) כהגדרתו בתכנית הראשית, יהיה השלמת הדרכים כמפורט בנספח התנועה של תכנית זו.
ז.	תנאי לאכלוס מבנים במגרשים הנמצאים לאורך הכביש מצפון למעגל התנועה המזרחי בתכנית, יהיה ביצוע בפועל של תוכנית הסדרי התנועה למערכת הדרכים ההיקפית לחיבור מצפון השכונה דרך רנ/150 עד לרח' בן-נון, כפי שאושרו ע"י משרד התחבורה.
ח.	השלמת הסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה שלב סופי לביצוע לא תהיה תנאי לאכלוס.

6.8 סטייה ניכרת	
תוספת יחידות דיור וכן תוספת גובה, מעבר למאושר בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	

6.9 תחזוקה וניהול	
שטחי הרכוש המשותף בתאי השטח המיועדים למגורים לרבות חדרי המדרגות, הגינות, החצרות והתניות וכדוי יתחזקו בצורה מרוכזת על ידי חברת ניהול מקצועית.	

6.10 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.11 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

<p>א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תחא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>
<p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג, וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p>
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<p>ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע תחבורתיים**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	שלב ביצוע לבניינים מעבר ל-516 יחיד הראשונות	מילוי תנאים תחבורתיים כמפורט בסעיף 6.3
2.	סעיף 16.2 להוראות התכנית הראשית יעמוד על כנו.	

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצועה של התכנית - 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
	מפעלי תחנות בע"מ		
תאריך:	מספר תאגיד:	מפעלי תחנות בע"מ	

שם: משה צור	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		
תאריך:	מספר תאגיד: 512268988	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
	מפעלי תחנות בע"מ		
תאריך:	מספר תאגיד:	מפעלי תחנות בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע	
תאריך:	מספר תאגיד:	מדינת ישראל ורשות הפיתוח על ידי מנהל מקרקעי ישראל		
שם:	חתימה:	תאריך:		
	מפעלי תחנות בע"מ			
תאריך:	מספר תאגיד:	מפעלי תחנות בע"מ		