

ⓐ

עמוד השער של הוראות התוכנית

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7/17

הוראות התוכנית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז  
24-06-2020  
נתקבל

תוכנית מס' רנ/25'א'

איזור התעשייה הישן - ראש העין

מחוז	מרכז	נבדק וניתן להפקיד / לאשר
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון ראש העין	החלטת הועדה המחוזית / מענה מיום 10.11.2019
סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת	מחלקת המחוז

Handwritten signature and scribbles.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ראש העין  
24-06-2020  
אריה גלר

מהנדס העיר  
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין

24/6/20

עו"ד ישי אדוארד  
סגן ומ"מ ראש-העיר  
יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה  
עיריית ראש-העין

24-06-2020

מינהל התכנון-מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 4125/17  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10/11/19 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנכ"לית מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית משתרעת בשטח אזור התעשייה הישן במערב ראש העין דרומית מזרחית לצמת קסם. האזור מיועד לתעשייה ומתפקד כאזור תעשייה ירוד הסובל ממחסור של תשתיות. מטרת התכנית שדרוג וחידוש אזור התעשייה ע"י תוספת זכויות בנייה ומתן מענה לתשתיות ולדרישות איכות הסביבה. שימושי הקרקע יהיו שימושי קרקע מעורבים הכוללים: מסחר, משרדים, תעשייה שאינה בעלת פוטנציאל לזיהום, אולמות אירועים ומקומות בילוי. האזור נמצא בתחום רדיוס המגן של מעינות ראש העין ולכן נבחרו שימושים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום שיעמדו בדרישות המחמירות של איכות הסביבה. מתן אחוזי בנייה גבוהים יותר יהוה תמריץ להריסת מבנים ישנים ורעועים והקמת מבנים חדשים במקומם. התכנית מעודדת איחוד מגרשים ע"י תוספת אחוזי בנייה כדי לאפשר בניית מבנים מודרניים רב תכליתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מחוז מרכז**

**תכנית מס' רנ/25/א'**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

אזור התעשייה הישן בראש העין	שם התכנית	1.1
141.551 זונם	שטח התכנית	1.2
אישור התכנית	שלב	1.3 מהדורות
6	מספר מהדורה	
יוני 2020	תאריך עדכון	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</li> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>	
לא	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי</li> </ul>	
ועדה מחוזית	<ul style="list-style-type: none"> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף</li> </ul>	
ל"ר	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתרים או הרשאות</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 668325  
קואורדינטה Y 194500

1.5.2 תיאור מקום

האזור משתרע בצפון מערב ראש העין. תחום במערב על ידי דרך ארצית מס' 444, בצפון ע"י נחל רבה, בדרום רח' המרץ המהווה את הגישה לראש העין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

ראש העין

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

התכנית גובלת בתכנית מתאר דרום השרון

ראש העין

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

שכנה

רחוב

מספר בית

רח' המרץ, רח' העבודה, רח' היצירה, רח' התעשייה.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4252	• מוסדר	• חלק מהגוש	39-42, 46-48, 50-66, 69-72, 79, 80, 84-90, 92-96, 98, 100, 102, 105, 106, 131-133, 139, 140, 159, 160	78, 81-83, 112, 127, 142, 144, 161, 162
4253	• מוסדר	• חלק מהגוש		200, 202, 214, 229

הכל על-פי הגבלות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
אמ/199	500-504 108-110, 56, 39-51, 13-18, 25-32, 34
אמ/199/א'	101, 105
אמ/199/ב'	900

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

התכנית גובלת במרחב תכנון קסם ובמרחב תכנון דרום השרון.

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
6.11.1990	3812	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• החלפה	אפ/199
12.12.1991	3953	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• החלפה	אפ/199א
26.9.1991	3924	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• החלפה	אפ/199ב
22.12.2004	5352	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• החלפה	רממק/91
9.4.2002	5065	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת למעט הוראות תכנית רמ/150 ונספחי הניקוז וההנחיות לפיתוח המתחמים לנושא טיילת נחל רבה.	• החלפה	רמ/150
23.7.1970	1645	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• החלפה	ממ/448/23ב
9.4.2002	5065	תכנית זו גוברת על התכנית המאושרת	• החלפה	רמ/9א
		על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	• כפיפות	תמ"א 2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

מס'	סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
1	הוראות-התוכנית	מחייב		23		15.06.2020	אילה רונאל
2	תשריט התוכנית	מחייב	1:1250		1	15.06.2020	אילה רונאל
3	נספח בינוי	מנחה, מחייב לעניין קווי בניין	1:1250		1	10.05.2020	אילה רונאל
4	נספח ביוב, מים וניקוז	מנחה	1:1000		2	01.06.2020	דור-אין מהנדסים יועצים בע"מ
5	נספח ניקוז	מנחה		21		16.06.2020	דור-אין מהנדסים יועצים בע"מ
6	נספח תנועה	מנחה	1:1000		1	26.05.2020	יגאל מרגלית חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ
7	סקר מבנים ועסקים	רקע		61		24.03.2019	אילה רונאל

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

**1.8.1 מגישי התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגישי התוכנית		500101761	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין 125, ת"א	03-5638040		03-5614714	www.mmi.gov.il
			עיריית ראש העין	השילה 21, ראש העין	03-9007262			

באמצעות חברה מתכנתת ניסים שוקר מהנדסים ויועצים בע"מ

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם במועל				רשות מקרקעי ישראל + עיריית ראש העין					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית: התכנית כוללת בתחומה קרקעות בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אילה רונאל	51565687	27790		המרץ 6, תל אביב	03-5248806		02-6738570	ronela@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יגאל מרגלית	1218437	25016		הירדן 29, רמת-גן	03-6772001		03-6776661	
מודד	ברני גטניו	052602984	570		היצירה 14, רמת-גן	03-7541000		03-7516356	
מהנדס אינסטלציה	דורין לופ	15631468	90619		יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6466321		08-6466324	
ניהול	ניסים שוקר				בית הדמוס 22	02-6541735		02-6541738	

**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

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 תעשייה קיים על מנת לשדרג את האזור בהתאמה לדרישות איכות הסביבה, התאמת השימושים לדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה נוכח קרבת אזור התעשייה למקורות מים – מעיינות ראש העין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעסוקה ולאזור מסחר ותעסוקה.
- שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מסחר ותעסוקה ולשטח ציבורי פתוח.
- התווית דרכים
- קביעת השימושים המותרים לכול יעוד קרקע
- קביעת הוראות וזכויות בניה
- קביעת הוראות לפיתוח
- קביעת הנחיות סביבתיות

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאשר	מצב מאשר	סוג נתון כמותי
			141.551	שטח התוכנית – דונם
במצב מאשר כל האזור הוגדר כאזור תעשייה המאפשר בתוכו שימושים לתעשייה, מסחר ותעסוקה	68,377	68,377	0	מסחר ותעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	81,869	81,869	0	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	-114.229	114.229	תעשייה
	2,899	769	2130	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית 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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רכב	רדיוס מגן		
36-38, 31-32	10-20, 41, 1, 31-38	1, 10-18, 20-22, 31-38, 41, 42	מסחר ותעסוקה
30, 39, 40	23-30, 2-9, 39, 40	2-9, 23-30, 39, 40	תעסוקה
100	100	100	מבני ציבור
	400	400	דרכים
	121, 120	121, 120	טיילת

טבלת ייעודי קרקע				
מצב מוצע		מצב מאושר		ייעוד קרקע
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
0	0	68	95,958	אזור תעשייה
36.5	51,170	0	0	אזור תעסוקה
30.5	42,735	0	0	מסחר ותעסוקה
1	1,812	1	1,803	מבני ציבור
28	39,825	26	37,227	דרכים
4	6,009	0	0	טיילת
0	0	3	4,422	שטח ציבורי פתוח
0	0	2	2,141	אזור נחל רבה
100	141,551	100	141,551	סה"כ

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.

<b>4.</b>	<b>ייעודי קרקע ושימושים</b>
-----------	-----------------------------

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
------------	---------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>א.</b> | מסחר – חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, רשתות שיווק מזון, רשתות פארם וכו'.<br>אולמות תצוגה ומכירה, אולמות אירועים, מועדונים, מסעדות ובתי קפה.<br>ותור חזית מסחרית לאורך רח' העבודה משני צדדיו, וגם בחזית הפונה אל הנחל.                  |
| <b>ב.</b> | משרדים – משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דואר, מרכזי שרות ללקוחות וכו'.  |
| <b>ג.</b> | תעשייה שאינה בעלת פוטנציאל לזיהום <u>בלבד</u> , ככל שעומדת בהוראות ס' 6 ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.  |
| <b>ד.</b> | עסקים משרדיים כגון: בתי תכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, עסקים נוספים כגון קווי הרכבה של מוצרים כגון ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, צעצועים, כלים אלקטרוניים. |
| <b>ה.</b> | בשל מגבלות מחמירות של איכות הסביבה ניתן למקם במקום תעשיות שאינן בעלות פוטנציאל לזיהום בלבד תוך עמידה בכל דרישות איכות הסביבה.  |
| <b>ו.</b> | לא יותר שימוש בחומרים כימיים מסוכנים ולא יותר שימושים היוצרים שפכים תעשייתיים.   |
| <b>ז.</b> | א. יותר שימור למפעלי מזון יבש ללא אחסנה של חומרים כימיים לרבות דלקים.  |
| <b>ח.</b> | לא יותר שימושים לתחנת דלק.   |

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

- |            |  |                                |
|------------|--|--------------------------------|
| <b>א.</b>  | נספח הבינוי הוא מנחה למעט קווי הבניין לגביהם הוא מחייב.  |                                |
| <b>ב.</b>  | ניתן לאחד 2 עד 3 מגרשים סמוכים. במקרה של איחוד כנייל אחוזי הבניה יעלו כמפורט בהערות לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן.   |                                |
| <b>ג.</b>  | במקרה של איחוד מגרשים קווי הבניין הצדיים הסמוכים יהיו אפס.   |                                |
| <b>ד.</b>  | היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413.  |                                |
| <b>ה.</b>  | בתחום התכנית חזיתות המבנים יבנו בבניה קשחה בציפוי חומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף ואלמנטים טרומיים אדריכליים. לא יותר השימוש בכל סוגי הטיח, בלוקי בטון חשופים, פח גלי ולוחות אסבסט. |                                |
| <b>ו.</b>  | מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ובתת הקרקע ככל שניתן.  | חניה                           |
| <b>ז.</b>  | מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בניה.  | שילוט                          |
| <b>ח.</b>  | שילוט פרסומות וזיהוי יהיו על גבי קירות המבנים בלבד. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.   |                                |
| <b>ט.</b>  | פרט השילוט יהי אחיד בכל תחום התכנית ויקבע על ידי מהנדס העיר.   |                                |
| <b>י.</b>  | יותר השימוש בגגות אבן, ומתכות כגון אבץ ואלומיניום וכן השימוש בפרגולות. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון לוחות אסבסט ופח גלי.  | גגות                           |
| <b>יא.</b> | לא תותר הצבת מערכות טכניות ומכניות גליות על גבי הגגות למעט מקרים בהם מערכות אלו מהוות חלק מהעיצוב האדריכלי הכללי של הבניין.  |                                |
| <b>יב.</b> | יותר מגדלי אנטנות לתקשורת אחת למגרש. אנטנות אלו יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ויפורטו בבקשה להיתר בניה.  |                                |
| <b>יג.</b> | כל מתקני אצירת האשפה יהיו בתחומי המגרשים במקומות מוצנעים כחלק מהמבנים או כחלק מהפיתוח.   | מתקנים לאצירת אשפה וחדרי שנאים |
| <b>יד.</b> | חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח החצר. חדרים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.  |                                |

**4.2 תעסוקה****4.2.1 שימושים**

- ב. משרדים- משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דואר, מרכזי שרות ללקוחות וכו'.
- ג. תעשייה שאינה בעלת פוטנציאל לזיהום בלבד, ככל שעומדת בהוראות ס' 6 ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות:
- ד. עסקים משרדיים כגון: בתי תכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, בתי דפוס יבשים, מכוני גרפיקה, עסקים נוספים קווי הרכבה בלבד של מוצרים כגון ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה צעצועים, כלים אלקטרוניים.
- ה. יותר שימור למפעלי מזון יבש ללא אחסנה של חומרים כימיים לרבות דלקים.
  - ו. אולם אירועים
  - ז. בשל מגבלות מחמירות של איכות הסביבה ניתן למקם במקום רק תעשיות שאינן בעלות פוטנציאל לזיהום תוך עמידה בכל דרישות איכות הסביבה.
  - ח. לא יותר שימוש בחומרים כימיים מסוכנים ולא יותר שימושים היוצרים שפכים תעשייתיים.
  - ט. לא תותר הקמת תחנת תדלוק.
  - י. במגרש מס' 29 יותר שימוש למכון בדיקת רכב. לא תותר הקמת מוסכים המבצעים צביעות ותיקונים שמיצרים שפכים תעשייתיים.
  - יא. כל מקום שבו יש מגבלות בגין רדיוס מגן, לא יותר שימוש המייצר שפכים תעשייתיים ואו שימוש בחומרים מסוכנים או/והקמת תחנת תדלוק
  - יב. תתאפשר הקמת מסעדות לצורך שימוש האנשים במקום.
  - יג. מערכות הביוב ישודרגו בהתאם לדרישות משרד הבריאות להנחת קווים ברדיוסים מגינים.

**4.2.2 הוראות**

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>א. נספח הבינוי הוא מנחה למעט קווי הבניין לגביהם הוא מחייב.</li> <li>ב. ניתן לאחד 2 עד 3 מגרשים סמוכים. במקרה של איחוד כניל אחוזי הבניה יעלו כמפורט בהערות לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן. במקרה של איחוד מגרשים קווי הבניין הצדיים הסמוכים יהיו אפס.</li> <li>ג. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413.</li> <li>ד. מקומות התניה יהיו בתוך תחום המגרש, ככל הניתן בתת הקרקע.</li> <li>ה. בתחום התכנית חזיתות המבנים יבנו בבנייה קשיחה בציפוי חומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף ואלמנטים טרומיים אדריכליים. לא יותר השימוש בכל סוגי הטיח, בלוקי בטון חשופים, פח גלי ולוחות אסבסט.</li> <li>א. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בניה.</li> <li>ב. שילוט פרסומות וזיהוי יהיו על גבי קירות המבנים בלבד. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.</li> <li>ג. פרט השילוט יהיה אחיד בכול תחום התכנית ויקבע על ידי מהנדס העיר.</li> </ol> | <p>הוראות בינוי<br/>ופיתוח</p> <p>חניה</p> <p>שילוט</p> |
|--|---|

- גגות
- א. יותר השימוש בגגות אבן, ומתכות כגון אבץ ואלומיניום וכן השימוש בפרגולות. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון לוחות אסבסט ופח גלי.
- ב. לא תותר הצבת מערכות טכניות ומכניות גלויות על גבי הגגות למעט מקרים בהם מערכות אלו מהוות חלק מהעיצוב האדריכלי הכללי של הבניין.
- ג. יותרו מגדלי אנטנות לתקשורת אחת למגרש. אנטנות אלו יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
- מתקנים לאצירת אשפה וחדרי שנאים
- א. כול מתקני אצירת האשפה יהיו בתחומי המגרשים במקומות מוצנעים כחלק מהמבנים או כחלק מהפיתוח.
- ב. חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח החצר. חדרים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

### 4.3 מבני ציבור

#### 4.3.1 שימושים

- א. שימושים כלל עירוניים לצורכי חינוך, בריאות, דת רווחה ותרבות.
- ב. השימושים הספציפיים יקבעו ע"י הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.

### 4.4 טיילת

#### 4.4.1 שימושים

- א. טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך נחל רבה.
- ב. דרך שירות לאורך נחל רבה.
- ג. תשתיות תת קרקעיות

#### 4.4.2 הוראות

- במגרשים 120-121 יחולו הנחיות לפיתוח "מתחם נחל רבה" כפי שמופיעות בהוראות תכנית רמ/150 (סעיף 16.2) ובנספחי הניקוז ונספח הנחיות לפיתוח נוף הנלווים לה. ובתוך כך:
- א. הטיילת תכלול שביל טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב מינימלי 3 מ' מצופה באספלט/אבן, עצים וצמחיה בהתאם לקבוע בנספח הנוף של תכנית רמ/150.
- ב. יותקנו אמצעי תאורה והצללה, ספסלי ישיבה, מתקני משחק וספורט, מתקני שתיה ואשפתונים בהתאם למפורט בנספח הנופי בתכנית רמ/150.
- ג. ערוץ הניקוז ודפנותיו יוסדרו בהתאמה לנספח הניקוז בתכנית רמ/150 לשם עיצוב דפנותיו, הכל בתנאי שלא יהיה בהם כדי לפגוע בערוץ ניקוז כהגדרתו בחוק הניקוז.
- ד. תחזוקת אפיק הנחל תהיה באחריות רשות הניקוז ובתיאום עם הרשות המקומית. לא תבוצע כל עבודה בתחום הני"ל ללא אישור רשות הניקוז.
- יותר מעבר תשתיות לצרכי העיר בהתאם להחלטת מהנדס העיר ובתיאום עם רשות הניקוז.

### 4.5 שטח ציבורי פתוח

#### 4.5.1 שימושים

- א. גינון נטיעות, ויהוט גן, מתקני משחק לילדים.

**4.6 דרכים**

**4.6.1 שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.  
בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (השטח) %	גובה מבה (מטר)	מספר קומות		קווי בין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות			קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי		
			עיקרי	שרות								אחורי	
מסחר ותעסקה	1	4,027	6,443	604	3,222	10,269	70%	27	6	2	5	5	5
	10	1,874	2,998	281	1,499	4,778	70%	27	6	2	5	5	5
	11	1,379	2,206	207	1,103	3,516	70%	27	6	2	5	5	5
	12	1,671	2,674	251	1,337	4,262	70%	27	6	2	5	5	5
	13	1,680	2,688	252	1,344	4,284	70%	27	6	2	5	5	5
	14	1,739	2,782	261	1,391	4,434	70%	27	6	2	5	5	5
	15	1,696	2,714	254	1,357	4,325	70%	27	6	2	5	5	5
	16	1,706	2,730	256	1,365	4,351	70%	27	6	2	5	5	5
	17	1,633	2,613	245	1,306	4,164	70%	27	6	2	5	5	5
	18	3,305	5,288	496	2,644	8,428	70%	27	6	2	5	5	5
	20	1,509	2,414	226	1,207	3,847	70%	27	6	2	5	5	5
	21	1,757	2,811	264	1,406	4,481	70%	27	6	2	5	5	5
	22	3,756	6,010	563	3,005	9,578	70%	27	6	2	5	5	5
	31	2,551	4,082	383	2,041	6,506	70%	27	6	2	4	5	5
	32	1,571	2,514	236	1,257	4,007	70%	27	6	2	4	5	5
	33	1,573	2,517	236	1,258	4,011	70%	27	6	2	4	5	5
	34	1,876	3,002	281	1,501	4,784	70%	27	6	2	4	5	5
	35	1,460	2,336	219	1,168	3,723	70%	27	6	2	4	5	5
	36	1,471	2,354	221	1,177	3,752	70%	27	6	2	4	5	5
	37	2,194	3,510	329	1,755	5,594	70%	27	6	2	4	5	5
38	1,817	2,907	273	1,454	4,634	70%	27	6	2	5	3	5	
41	490	784	74	392	1,250	70%	27	6	2	5	2	5	
אזור תעסקה	2	3,044	4,870	457	2,435	7,762	70%	27	6	2	5	5	5
	3	2,037	3,259	306	1,630	5,195	70%	27	6	2	5	5	5
	4	1,603	2,565	240	1,282	4,087	70%	27	6	2	5	5	5
	5	1,504	2,406	226	1,203	3,835	70%	27	6	2	5	5	5

5	5	5	5	2	6	27	70%	4,437	1,392	261	2,784	1,740	6	
5	5	5	5	2	6	27	70%	4,406	1,382	259	2,765	1,728	7	
5	5	0	5	2	6	27	70%	2,560	803	151	1,606	1,004	42	
5	0	5	5	2	6	27	70%	3,978	1,248	234	2,496	1,560	8	
5	5	5	5	2	6	27	70%	11,927	3,742	702	7,483	4,677	9	
כמוסמן בתשריט				2	6	27	70%	8,402	2,636	494	5,272	3,295	23	
כמוסמן בתשריט				2	6	27	70%	2,109	662	124	1,323	827	43	
5	5	5	5	2	6	27	70%	6,133	1,924	361	3,848	2,405	24	
5	5	5	5	2	6	27	70%	10,450	3,278	615	6,557	4,098	25	
5	0	4	4	2	6	27	70%	6,745	2,116	397	4,232	2,645	26	
5	4	0	4	2	6	27	70%	6,206	1,947	365	3,894	2,434	27	
				2	6	27	70%	847	266	50	531	332	28	
5	5	5	1	2	6	27	70%	7,293	2,288	429	4,576	2,860	29	
5	כמוסמן בתשריט			5	2	6	27	70%	10,745	3,371	632	6,742	4,214	30
3	5	3	5	2	6	27	70%	4,727	1,483	278	2,966	1,854	39	
4	4	4	4	2	6	27	70%	5,632	1,767	331	3,534	2,209	40	
כמוסמן בתשריט				2	6	27	70%	5,457	1,712	321	3,424	2,140	44	
כמוסמן בתשריט				2	6	27	70%	7,548	2,368	444	4,736	2,960	45	
3	3	3	3	2	3	13.5	50%	4,621	1,450	272	2,899	1,812	100	מוסדות ציבור
								244,078	76,574	14,358	153,147	95,717		סה"כ

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.  
הערה ברמת הטבלה:

1. באזור תעסוקה, ואזור משולב מסחר ותעסוקה יותר לאחד מגרשים סמוכים.
2. סטייה של עד 5% משטח המגרש לא תחשב כסטייה.
3. אחוזי הבניה יעלו כתוצאה מאיחוד המגרשים כמפורט להלן:  
איחוד 2 מגרשים – 200% בניה לשטח עקרי, ו-7 קומות.  
איחוד שלושה מגרשים ומעלה – 240% בניה לשטח עקרי, ו-8 קומות.

3.1. הוראות אלה יחולו על מגרש 18 שאוחד עם מגרש נוסף בתכנית רנ/מק/ 91

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה:****6.1.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה והמשרד הבריאות בין היתר בנושאים הבאים:

- א. שטח התכנית נמצא באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.
1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד הבריאות על נקיטת האמצעים הדרושים למניעת זיהום מקורות מים.
  2. בסמכות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה להתיר עסקים שפעילותם הוגבלה, במידה ויתקינו התקנים כאלה ואחרים או ישנו את אופי פעילותם בתאום משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
  3. דו"ח אפיון עסק: תנאי לדיון בכל בקשה להיתר בניה תהיה הגשת "דו"ח אפיון עסק" ע"י מבקש ההיתר. דו"ח אפיון המפעל יציג את חומרי הגלם, תהליכי היצור, המוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו. על סמך דו"ח אפיון מפעל תהא הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לדרוש הגשת נספחים סביבתיים נוספים כדלקמן:
    1. שאלון להערכת סיכונים.
    2. דו"ח על פליטות מזהמי אויר.
    3. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל.
    4. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים.
    5. חו"ד סביבתית.
    6. תסקיר השפעה על הסביבה.
    7. כל דרישה אחרת שתקבע הרשות המקומית.
- ב. מבנה רב תכליתי- מבקש היתר הבניה למבנה רב תכליתי רשאי לפצלו לשני שלבים:
1. בשלב א' היתר הבניה למעטפת הבניין בלבד ללא הזדקקות לדו"ח אפיון. בשלב זה מבקש ההיתר לא יהיה רשאי לקבל אישור כי המבנה ראוי לשימוש או אכלוס.
  2. בקשה להיתר שלב ב' לכל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני ייצור וכ"ו הכרוכים בהקמת המפעל, תותנה במילוי כל התנאים שפורטו בסעיף א' לעיל.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 - קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור של הרשות הסביבתית המוסמכת ואז הרשות המקומית כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים, בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.
- ד. שפכים:
1. תחילת ביצוע שדרוג תשתיות מים וביוב יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ובתנאי שתוגשנה בקשות למימוש זכויות הבנייה על פי תכנית זו. היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו רק לאחר תחילת ביצוע מערכת הביוב החדשה כפי שאושרה, והקו אשר יונח בתוך שטח אזור התעסוקה יכלול מערכת מאסף פנימית עד לחיבורי המגרשים הגובלים.
  2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לטיפול בשפכים לגורם המוסמך לנושא הביוב. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק עזר עירוני.
  3. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
- ה. ניקוז:
1. למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית ניקוז לכל שטח התכנית לאישורה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
  2. כל בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניקוז שיראה את אופן הטיפול במי הנגר העיליים היוצאים מתחום המגרש כולל מהגגות.
  3. תיאסר בניה משמרת מים בתחום התכנית. הנגר העילי ייאסף למערכת הניקוז העירונית.
- ו. תכנית ניטור:
1. לאור רגישות האזור יש להגיש תוכנית ניטור כמפורט להלך:
  1. תכנית ניטור מי נגר עילי ביציאות מאזור התעשייה
  2. תכנית ניטור מי תהום שתתבסס על קידוחים ייעודיים למי התהום.
- שתי התוכניות יובאו לאישור רשות המים כתנאי להיתר בניה.



## ח. פסולת מוצקה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקומם וגודלם של מתקני אצירת האשפה בכל חלקה. כל מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע להצבת מכולה לאצירת הפסולת המוצקה.

## ט. רעש:

1. יש לקבל הנחיות לצמצום הרעש מהמשרד להגנת הסביבה, והטמעתן בתכניות האדריכליות. אישור המשרד להגנת הסביבה את הפתרון האדריכלי לצמצום הרעש יהווה תנאי למתן היתר בניה.

**6.1.2 תנאים נוספים**

1. היתרים לשימוש חורג מתכנית שניתנו טרם כניסת התכנית לתוקף, יעמדו בתוקפם. בחינת חידושם תעשה בכפוף להוראות תכנית זו.
2. שימוש העומד בסתירה להוראות תכנית זו, מהווה סטייה ניכרת ולא יותר חידושו כל עוד אינו עומד בהוראות תכנית זו.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספת זכויות בנייה העולות על 10% מהקיים, הוא הגשת תכנית לשדרוג מערכת הביוב בתחום המגרש לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4. שימושים הקיימים בהיתר כדין ביום אישורה של תכנית זו, יראו בהם שימוש חורג שהותר ללא הגבלת זמן.
5. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטח המגרש בק"מ 100:1. תכנית הבינוי תכלול מפלסי פיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניין, שטחי גינון, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, פתרון אדריכלי לשילוב מתקני מיזוג אוויר וקולטי שמש ומיקום מתקני אשפה.
6. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.
7. תנאי להיתר בנייה לאולם אירועים יהיה אישור משרד הבריאות לרישיון העסק. במסגרת רישיון העסק יבחן משרד הבריאות את כלל ההיבטים הנדרשים ממטבח אולם האירועים.
8. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 10 עד 22 הוא פינוי והריסה של הבניה הקיימת הסמוכה לנחל עד 50 מ' מציר הנחל.
9. תנאי להיתר יהיה הגשת סקר קרקע לבחינת המשרד להגנת הסביבה, אם קיים זיהום קרקע יש לטפל בהתאם לממצאים.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בכל ההוראות הסביבתיות והעיצוביות שנקבעו בתכנית.
11. שדרוג צומת הכניסה לאזור תעסוקה מדרך מס' 444:
  - א. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור חברת כביש חוצה ישראל לעניין דרכים 444 ו-6 ולעניין התכנות הקמת גשר להולכי רגל המתוכנן במסגרת תת"ל/22-המסילה המזרחית, ואישור רשות התמרור המקומית לדרכים 6+444 חבי חוצה ישראל.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור הצוות המלווה לתמ"א 13/א/31 (דרך מס' 6) בכל הנוגע להיבטים הסביבתיים של שדרוג הצומת. ככל שיידרש, יזמי התכנית יבצעו התאמות סביבתיות באזור צומת הכניסה מכביש 444, לרבות בחינה אקוסטית עדכנית, כתוצאה משדרוג צומת זה.
12. בתכנית תתוכנן רמפת חנייה כהכנה לקומות נוספות. ייתכן ויידרש מפלס שלישי מעל הקרקע למימוש 100% של הזכויות.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 שימור**

- א. הוועדה המקומית תכין תכנית שימור מפורטת למבנים המיועדים לשימור ברחוב העבודה.
- ב. נטפח הבינוי של תכנית זו ישמש כמסמך מנחה המציג באופן סכמתי את אופן מימוש הזכויות במגרש בו מוצע שימור המבנה.

## 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה/1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

## 6.5 סטייה ניכרת

היתרים לשימוש חורג מתכנית שניתנו טרם כניסת התכנית לתוקף, יעמדו בתוקפם. בחינת חידושם תעשה בכפוף להוראות תכנית זו.  
שימוש העומד בסתירה להוראות תכנית זו יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו ולא יותר חידושו כל עוד אינו עומד בהוראות תכנית זו.

## 6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל:

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

**6.7 חלוקה ורישום**

א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

**6.8 פיתוח תשתיות**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב – תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

**6.9 חניה**

- א. חניה לפריקה וטעינה וכן חניות נכים תהינה בתחום המגרשים.
- ב. החניה בכל שטחי התכנית תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.

**6.10 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון:**

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 2/4 – הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.
- ג. הגובה המירבי למכשול דקיק הינו 15 מ' פחות מסף הגובה העליון המותר לבניה.

**6.11 זיקת הנאה למעבר ברכב**

- א. במגרשים בהם חל תחום זיקת הנאה למעבר רכב תותר הקמת דרך גישה למעבר רכב לטובת גישה לחניה בעורף המגרש.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע קשורים בפתרון החניה כמפורט להלן:

פתרון חניה	מתן היתרי בניה לפי זכויות התכנית
במסגרת המגרשים בשטח התכנית. במידת הצורך, פתרון החניה יהיה על חשבון זכויות הבניה המותרות לפי התכנית. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הקיים (במידה ולא ימומש החיבור עם מתחם "לב ישראלי" מצפון)	עד 30%
הקמה בפועל של לפחות מפלס קרקע בחניון מתכנית 418-0465138. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.	60%-30%
הקמה בפועל של 30% נוספים ממקומות החנייה בתכנית 418-0465138. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.	80%-60%
הקמה בפועל של כל החניון מתכנית 418-0465138. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה.	100%-80%

7.2	מימוש התוכנית
-----	---------------

זמן משוער למימוש התכנית 30 שנה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		מינהל מקרקעי ישראל		מגיש התוכנית
		<del>שלום בן משה ראש עיריית העין</del>		חס בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל		בעלי עניין בקרקע
		<del>שלום בן משה ראש עיריית העין</del>		אילה רונאל
16.06.20	אדר' רישיון תז"ב"ל	אילה רונאל 27790 מס. 051685687 תז. המרץ 6 ת"א	51565687	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המסין המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה משום הסכמה לממש התוכנית על-דיו וזיוום או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת למען הסר ספק מוצהר בזה כי אנו נעשה או יעשה על חוזה ועיפי כל דין כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עיפי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השמשית לנו מבח הסכם כאמור ועיפי כל דין, שכן החתימה ניתנה אין ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

16/6/2020  
 רשות מקרקעי ישראל  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 רשות מקרקעי ישראל

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית		
ועדה מחוזית		

אישורים למתן תוקף		
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית	<p>עו"ד ישי אדוארד                      סגן ומ"מ ראש-העיר                      יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה                      עיריית ראש-העין                      24-06-2020</p> <p><i>(אחיה על פתג)</i>                      מנהל עיריית                      ומהנדס-הועד המקומית לתכנון ובניה ראש העין</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה                      ראש העין                      24-06-2020</p>
ועדה מחוזית		
שר הפנים		

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!