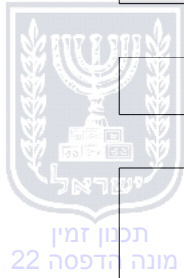


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 418-0590802

נתן חורשים ניווד זכויות במגורים והגדלת שטחים לצורכי ציבור רנ/מק/9/ג



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראש העין  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברביע הדרום-מזרחי של צומת קסם, בקרבה לצירי תחבורה מרכזיים : כביש 5, כביש 6 וכביש 444.

על שטח התכנית חלות שתי תכניות מאושרות עיקריות: תכנית רנ/9/א' (להלן - התכנית הראשית) ותכנית רנ/9/ב' המייעדות את מרבית המגרשים למגורים.

תכנית זו משנה את תכנית רנ/9/א' ותכנית רנ/9/ב', בנושאים המצויים בסמכות הוועדה המקומית:

הגדלת שטחים וזכויות בניה לצורכי ציבור על חשבון יעוד מגורים ומסחר : הגדלת שטחי קרקע בשיעור של 4,139 מ"ר והוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור של 1500 מ"ר,

החלפת שטחים בין מגרשים : בין מגרש מסחר למגרש ביעוד ציבורי תוך הקטנת מגרש המסחר, בין מגרשי מגורים לשצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרשים ביעוד מגורים למגרש ביעוד מבנה ציבור בשיעור של 7,010 מ"ר. מונה הדפסה 22 תכנון זמין

ניוד שטחי בניה ויח"ד בין מגרשי המגורים ללא הוספת שטחים או יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בשיעור של 6,088 מ"ר עיקרי, 2,000 מ"ר שירות, 4,000 מ"ר שירות תת קרקעי וניוד 56 יח"ד ממגרשים 20-23 למגרשים 105-107, 101-103.

הוספת קומות בשיעור 1-3 קומות ללא שינוי בגובה המותר,

שינוי בדבר הוראות בינוי במטרה לנצל באופן יעיל את זכויות הבניה המאושרות.

עקרון הבינוי המוצע עונה על מטרות התכניות המאושרות :

הקמת שכונת מגורים חדשה המתבססת על בניה רוויה ואיכותית סביב שטחים ציבוריים פתוחים, תוך שיפור הבינוי המאושר בתכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נתן חורשים ניווד זכויות במגורים והגדלת שטחים לצורכי ציבור רנ/מק/9/ג

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

418-0590802 מספר התכנית

137.833 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינאטה X 195105

קואורדינאטה Y 668121

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום מזרח לצומת קסם

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5963	מוסדר	חלק		2-3
7284	מוסדר	חלק	11-18, 21-22, 27, 29, 32-38, 43-48	40
8866	מוסדר	חלק		60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
09/04/2002	1983	5065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/9 א' ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/9 /א
02/04/2014	4738	6780	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/מק/9 /ב' ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/מק/9 /ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי גת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי גת		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים מצב מאושר	22/04/2018	אורי גת	11/04/2018	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	12/07/2018	נתן שלסינגר	26/11/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	18/07/2018	אורי גת	11/04/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בינוי - חתכים	16/04/2018	אורי גת	16/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חניה מרתף 2-	18/07/2018	ירון עברון	11/04/2018	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	חניה-מרתף	18/07/2018	ירון עברון	11/04/2018	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה	18/07/2018	ירון עברון	11/04/2018	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	טבלת הקצאות	16/08/2018	נתן שלסינגר	04/04/2018	1	1: 1	רקע	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מפעלי תחנות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333940		yaron.l@equital-group.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מפעלי תחנות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333940		yaron.l@equital-group.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מפעלי תחנות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333940		yaron.l@equital-group.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי גת	111941	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305100		avivafa@mz-a.com



מונח זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	הורביץ אלי	19	08-9318184		YARONE@ ye-eng.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co. il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית תוך הגדלת השטחים לצורכי ציבור ושיפור הממשק בין השכונה החדשה - בניה רוויה לבין שכונת המגורים - צמודי קרקע הצמודה לה מדרום.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ביעודים מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי בשטח הכולל בכל יעוד קרקע למעט הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. הגדלת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק.
3. שינוי קווי הבניין הקבועים בתכנית וקביעת קווי בנין במגרשים החדשים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי גובהם של בניינים ומספר הקומות המותרות, ללא שינוי בהיקף השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
5. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים וניוד 56 יח"ד בהלימה ביעוד מגורים (ממגרשים 23-20 למגרשים 103-101, 105-107) וניוד שטחים מהמגורים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה ומבלי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, יגדל ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
7. שינוי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה, לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק.
8. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרשים שיועדו למבנים ומוסדות ציבור ב-20% או 500 מ"ר לפי הקטן, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	604
מבנים ומוסדות ציבור	310, 308, 303
מגורים א'	12 - 1
מגורים ד'	108 - 101
מסחר	302

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	512
שטח ציבורי פתוח	517 - 514 , 511 - 506 , 503 , 501

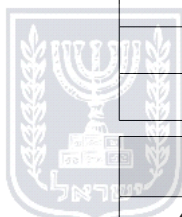


תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	604
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	12 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	515 , 514

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,842.88	10.81
מבנים ומוסדות ציבור	8,834	6.44
מגורים ג'	12,203	8.89
מגורים ד'	62,756.95	45.71
מסחר	2,711	1.98
שטח פרטי פתוח	568	0.41
שטח ציבורי פתוח	35,373	25.77
<b>סה"כ</b>	<b>137,288.83</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,842.88	10.81
מבנים ומוסדות ציבור	12,964.24	9.44
מגורים א'	8,416.61	6.13
מגורים ד'	62,756.95	45.71
מסחר	2,050.69	1.49
שטח פרטי פתוח	568.22	0.41
שטח ציבורי פתוח	35,693.17	26
<b>סה"כ</b>	<b>137,292.76</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתרי בניה לבניינים 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.</p> <p>מקצועות חופשיים כגון רופא, עו"ד, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלו גורמים למטרדים אשר לדעת הוועדה עלולים לגרום למפגע סביבתי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>המגרשים מיועדים לבתי מגורים דו משפחתיים.</p> <p>זכויות הבניה: בהתאם לטבלת זכויות הבניה בטבלה 5.</p> <p>קווי הבנין: יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>חניה: תותר חניה מקורה בתחום המגרש מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים או בנפרד בקו בניין צידי 0 מ' וקדמי 0 מ'.</p> <p>מבני עזר: תותר בנית אחסנה במשולב עם מבני המגורים במסגרת קווי הבנין. לא יותרו בנית מבני עזר מחוץ למבנה העיקרי למעט מבנה החניה.</p> <p>קומת מרתף: יותרו מרתפים בתחום קווי הבנין התת קרקעיים.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתרי בניה לבניינים 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.</p> <p>מקצועות חופשיים כגון רופא, עו"ד, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלו גורמים למטרדים אשר לדעת הוועדה עלולים לגרום למפגע סביבתי.</p> <p>מתקנים הנדסיים לשרות הציבור בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>

מגורים ד'	4.2
ובהתאם לסעיף 9.8 להוראות התכנית הראשית וסעיף 4.1 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'.	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בהתאם לסעיף 9.8 להוראות התכנית הראשית וסעיף 4.1 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב' :</p> <p>א. זכויות בניה :</p> <p>1. שטח מרפסות :</p> <p>א. מרפסת מקורה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטח 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. שטחי רווחה למגורים :</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 ובקיזוז שטחי השרות התת קרקעיים.</p> <p>ב. 960 מ"ר שטח עיקרי עבור 8 כיתות פעוטונים. השטחים ירוכזו במבנה נפרד</p> <p>ב. הוראות בינוי :</p> <p>במקום סעיף 18 להוראות התוכנית הראשית יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. גינות, גזוזטראות, מרפסות גג : מידות הגינות הגזוזטראות ומרפסות הגג יפורטו בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. פרגולות : בגינות ובמרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות. הפרגולות יהיו בהתאם לתקנה 4(י) 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. מערכות סולריות : מערכות סולריות יהיו בהתאם להוראות החוק.</p> <p>4. חומרי גמר : חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים ו/או טיח איכות שיפורטו בתוכנית הבינוי והפיתוח. לפחות 60% יהיה חומר קשיח.</p> <p>5. סוג גגות : גגות שטחים.</p> <p>6. מזגנים, מסתורי כביסה : לא יותקנו יחידות חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטריד לדיירים. הפיתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע. הפיתרון התכנוני יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. גינות : הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקיה יפורטו בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>8. קירוי חניות : 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>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

4.2	מגורים ד'
	<p>9. תריסים : יאסר שימוש בתריסי פלסטיק למעט גלילה.</p> <p>10. צנרת : כל צנרת הבניין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת על גבי הקירות החיצוניים.</p> <p>11. מערכות תשתיות : 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> <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.</p> <p>13. פינוי אשפה : אופן פינוי האשפה יתואם עם מחלקת איכות הסביבה של העיריה.</p> <p>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 יח"ד יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p>



4.3	מסחר
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר קמעונאי, שרות אשנב, מסעדות, משרדים, מכוני מחקר ופיתוח, שירותי רפואה כולל בתי חולים, חנויות לממכר סיטונאי בשטח של עד 200 מ"ר, בתי קפה, אולמות תיאטרון, בתי קולנוע, מכונים ליופי ולאיימון גופני, מועדונים, בתי מלון, בנקים, דרכים ושטחי חניה על קרקעית (עד 20% משטח המגרש), מרתפים לשטחי שרות בקונטנר קו המגרש, מתקנים הנדסיים לשירות הציבור.</p> <p>השימושים והתכליות אשר יאסרו באיזור זה : מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר, זיהום מים ורוח, שימושי קרקע או בנין הגורמים לדעת הוועדה המקומית מטרה בתוך האיזור או לאיזורי מגורים סמוכים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת סטיו עמודים מקורה, או גגון זיזי, עד קו בנין קדמי 0.</p> <p>2. גובהו ורוחבו של הסטיו לא יפחתו מ-3.5 מ'.</p> <p>3. כללי העיצוב האדריכלי לרבות שילוט, מרווחים בין העמודים, חומרי גמר, פרטי הסתרת מערכות מיזוג ומערכות אחרות וכדומה, יתואמו במסגרת תכנית הבינוי המפורטת המהווה תנאי להיתרי בניה כמצויין בסעיף 6.1 א. בהוראות תכנית זו.</p> <p>4. יובטח רצף חומרי גמר ורצף תנועת הולכי רגל ממדרכת הרחוב עד לקו חזית החנויות.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>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</p>



<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p>מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין. מוסדות דת, מועדונים, משרדי ממשלה, מרפאות, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה.</p> <p>יתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים באתרים משותפים: כגון ניתן לצרף מעונות יום למרפאות אם ולילד, ולשרותי קשישים, בתי כנסת ומקוואות, כן ניתן לשלב מתנסי"ם בבתי ספר באופן שיאפשר שימוש משולב במתקנים.</p> <p>בהתאם לסעיף 9.1 להוראות התכנית הראשית וסעיף 4.3 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בהתאם לסעיף 9.1 להוראות התכנית הראשית וסעיף 4.3 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'.</p> <p>א. הוועדה המקומית תקבע לעת מתן היתר בניה את השימושים שיתבקשו.</p> <p>ב. יש לאשר תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. בתכנית יכללו הסדרי חניה, והסדרי הורדת והעלאת נוסעים/תלמידים, הכל בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p>	
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>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, ברכות נוי, הסדר וניקוז וואדיות, מעבר רכב חירום.</p> <p>בהתאם לסעיף 9.2 להוראות התכנית הראשית וסעיף 4.4 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בהתאם לסעיף 9.2 להוראות התכנית הראשית וסעיף 4.4 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'.</p> <p>א. פיתוח סביבתי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אופן הפיתוח יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.</li> <li>2. לא תותר חניה על קרקעית בשצ"פ.</li> <li>3. יותר מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה.</li> </ol> <p>במידה ותיבנה חניה תת קרקעית על פי סעיף 14.2.2 להוראות התכנית הראשית, תובטח רצועת תשתיות בתיאום עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. הרשות המקומית שתפעיל את שטחי השצ"פ תאסור שימושים ותקבע זמני פעילויות על פי שיקול דעתה.</p>	
<p align="center"><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>נופש ונוי, גנים לרבות חורשות, שבילילם להולכי רגל, מעבר חירום, חניה תת קרקעית.</p>	

<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> תותר זיקת הנאה לציבור עבור גישה ושימוש בשטחי הש.פ.פ. בהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית.
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, תשתיות וגינון. בהתאם לסעיף 4.5 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בהתאם לסעיף 4.5 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב'. פיתוח סביבתי: אופן הפיתוח יפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								מעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	24		1200 (4)		1200 (3)	3912 (2)	8416 (1)	12 - 1	מגורים אי'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	17	201		23036		9800	20600	10341	101	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	19	130		13426		6350	13700	6439	102	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	19	130		13426		6350	13700	6424	103	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	16	132		13908		6600	13755	6627	104	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	16	195		22388		9800	20300	9800	105	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	19	130		14426		6350	13700	6846	106	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	19	130		14424		6350	13700	6716	107	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	3	16	198		25160		10620	23032 (7)	11819	108	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	2	4	17	40	12334		799	3162	5748	308	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	2	4	17	40	9016		1353	5008	4504	303	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	2	4	17	40	5412		812	3206	2710	310	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	3	4	17	50	6150		820 (9)	2460 (8)	2050	302	מסחר
				2				900				568	512	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מינימאלי לאחר חלוקת המגרשים לא יפחת מ- 500 מ"ר.

(2) שטח כולל עבור 24 יח"ד, לכל יחידת דיור יוקצה שטח עיקרי של עד 163 מ"ר.

(3) שטח כולל עבור 24 יח"ד על אף האמור לכל יחידת דיור יוקצה שטח שירות של עד 50 מ"ר מתוכם 30 מ"ר עבור חניה מקורה, שטח המיועד לבניית חניה מקורה בלבד ולא יותר להמירו בשטח שירות אחר.

(4) על אף האמור שטח שירות תת קרקעי לכל יחידת דיור יהיה עד 50 מ"ר ליחידה.



(5) קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.

(6) קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט, יותרו מרתפים לצורך חניה עד גבולות המגרש.

(7) מתוכם 2400 מ"ר שטחי רווחה על פי סעיף 4.1.2 א 2 לתכנית רנ/ מק/9 ב'.

(8) מסחר 70% מזכויות הבניה , יתר הזכויות (30%) מיועדים למשרדי ה"עובד המקומי" כהגדרתו בתכנית האב לראש העין..

(9) שטחי השירות אינם כוללים שטחים עבור סטיו עמודים מקורה או גגון זיזי בחזיתות המבנה הפנות לכיוון הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

הוראות סעיף 13 להוראות התוכנית הראשית והוראות סעיף 6.2 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב' 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 100 : 1 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, קווי 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, לחול 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

ה.תנאים למתן היתר בניה :

- 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.ביוב: אישור תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית ו/או תאגיד המים ובאישור משרד הבריאות.
- 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.
- תנאי להיתר בנייה עבור שטחי המסחר יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.
- 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.ניקוז: 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.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

- 8.אקוסטיקה: לא יוצא היתר בניה לתאי שטח 104 ו 105 אלא לאחר אישור נספח אקוסטי ע"י מחלקת איכות הסביבה בעירייה ומהנדס הוועדה המקומית.
- 9.תנועה וחניה: אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה על-ידי מהנדס הוועדה המקומית, על פי סעיף 6.5 להלן.
- 10.חשמל: אישור תכנית חשמל ע"י חברת החשמל לכל תא שטח בנפרד או ביחס למספר תאי שטח להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 11.מים: אישור תוכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- 12.נוף: הכנה של נספח נופי ע"י אדריכל נוף שיאושר על-ידי גורמי העירייה הרלוונטיים.
- 13.מבני ציבור: 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.
- 14.ניתן יהיה להוציא היתר דיפון וחפירה, טרם אישור תכנית בינוי ופיתוח, בתנאים אשר ייקבעו על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- 15.תיאום הסדרי פינוי אשפה עם אגף שפ"ע, בהתאם לעניין.

	<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>
	<p>1. צנרת הביוב תתוכנן באופן התואם את ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים בשפ"פ ברדיוס מגן לא יכללו מתקני ביוב (טיפול ושאיבה) עקב הימצאות התכנית בתחום של רדיוס מגן של קידוחי מי שתיה.</p>	
	<b>6.4</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>הוראות סעיף 12 להוראות התוכנית הראשית והוראות סעיף 6.1 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב' ימשיכו לחול למעט הקבוע בתכנית זו כדלקמן:</p> <p>א. שטח פנוי מבינוי: לפחות 30% מכלל המגרשים לבנייה יותרו פנוי מבינוי, מאספלט וממרתפי חניה כדי לאפשר מניעת זרימת נגר עילי מהמגרש.</p> <p>ב. התכנית הפנויה לצורך מניעת זרימת נגר עילי מהמגרש למעט המסעות והשבילים, תגונן במסגרת בית גידול טבעי.</p>	
	<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	<p>הוראות סעיף 14 להוראות התוכנית הראשית והוראות סעיף 6.3 לתכנית רנ/מק/9/ב' ימשיכו לחול למעט הקבוע בתכנית זו:</p> <p>א. יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב בין תאי השטח השונים לרבות מתחת למפלס הקרקע של תאי השטח המיועדים לשצ"פ.</p> <p>ב. תותר חניה משותפת בתאי השטח 101-108 כולל מתחת לרצועות השפ"פ והשצ"פ ביניהם למעט תא שטח 501 (שצ"פ).</p>	
	<b>6.6</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	<p>על תכנית זו יחולו סעיפים 17 ו 21 להוראות התכנית הראשית.</p> <p>1. בתאי שטח 1-12 תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לכלי רכב והולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט.</p>	
	<b>6.7</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>בהתאם להוראות סעיף 10 להוראות התכנית הראשית והוראות סעיף 6.6 להוראות תכנית רנ/מק/9/ב' :</p> <p>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.</p> <p>מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.</p>	
	<b>6.8</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>בהתאם לסעיף 6.11 להוראות תכנית רנ/ב'9</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית כ- 15 שנים מיום תחילתה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22