

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0848390

מגרש 110, ראש העין

מרכז

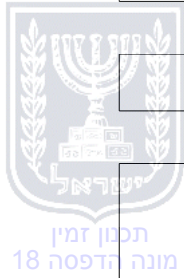
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת כהחלפה לתכנית מס' ר.נ./50/ב, תכנית בתי הספר (שתקרא להלן "התכנית הראשית") עבור תאי שטח 307 ו-110 ותכנית 418-0195958 עבור תא שטח 510. מטרת התכנית היא שיפור המצב התכנוני והתאמתו לצרכי התכנון המפורטים למתחם וזאת באמצעות הצרחת שטחים בין שצ"פ לשב"צ, שינוי קווי בניין, שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב והעלאה בגובה לטובת שימוש אופטימלי במגרש לשימוש בינוי ציבורי, כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מגרש 110, ראש העין
ומספר התכנית		

מספר התכנית	418-0848390
-------------	-------------

שטח התכנית	29.652 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) א62 א (1), א62 א (19), א62 א (4), א62 א (א) א62 א (4), א62 א (א) א62 א (5)

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
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

ראש העין

קואורדינאטה X

197945

קואורדינאטה Y

665523

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חיים הרצוג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

פתח תקווה

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
5499	מוסדר	חלק		9
5504	מוסדר	חלק		3, 13

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רנ/ 50 / ב	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית ר.נ./50/ ב בתחום תכנית זו בלבד	5960	4186	03/06/2009
418-0195958	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 418-0195958 בתחום תכנית זו בלבד.	7363	215	27/10/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				צדיק אליקים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צדיק אליקים		תשריט מצב מוצע	לא
הסדרת שטח	מנחה		1	21/10/2020	צדיק אליקים	10: 04 22/04/2021	טבלת הקצאות	כן
אדריכלות	מנחה	1: 250	2	28/07/2020	צדיק אליקים	12: 27 28/07/2020	חתכים עקרוניים	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/06/2020	צדיק אליקים	13: 01 05/04/2021	תכנית בינוי מנחה לקריית החינוך במתחם C110	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/11/2020	משה פוגל	15: 13 01/11/2020	מצב מאושר מעודכן	לא

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
מהנדס העיר	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ראש העין אגף הנדסה	500226402	ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	hagit.ge@rosh.org.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
חוכר		ראש העין עיריית	500226402		ראש העין	שילה	21	03-9007262	03-9008813	hagit.ge@rosh.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים ובוני ערים	תל אביב-יפו	דרך בגין	150	03-6206001	03-6206002	Office@eliakim-arch.com
מודד	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogel.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס' ר.ג.נ/50/ב

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**

התאמה מירבית של המגרש לבניית מבנה למטרות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין שנקבעו בתכנית, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק
2. שינוי ביעודי הקרקע בין שצ"פ לשב"צ, איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטחו הכולל של כל יעוד קרקע.
3. לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות הקבועות בתכנית והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
5. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
שטח ציבורי פתוח	200 - 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201, 202
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	26,867.52	90.61
שטח ציבורי פתוח	2,784.92	9.39
סה"כ	29,652.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	26,867.52	90.61
שטח ציבורי פתוח	2,784.94	9.39
סה"כ	29,652.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	א. בתי ספר על יסודיים. ב. מועדון נוער, מתנ"ס. ג. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות. ד. דרכי גישה וחניה
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה הוראות לנושא זיקת הנאה למעבר ציבורי בתחום מגרש 110: א. כיסוי זירת המעבר לא תעלה על 25% מכלל שטח זיקת ההנאה. ב. עיצוב כיסוי השביל הציבורי יוגש לאישור אדריכל הועדה המקומית. ג. יתר זכויות והגבלות בנייה (שטחי בנייה מרביים, מס' קומות מרבי) יהיו לפי זכויות והגבלות הבנייה של מגרש 110. ד. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 10 מטר ה. תותר בניית עמודי תמיכה לתמיכת מעברים עיליים מעל שטחי זיקת ההנאה ו. גובה מעבר מקורה שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ- 3.5 מטר
ב	חניה א. מכסות החניה באזור לבנייני ציבור יהיו עפ"י התקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו תקפות במועד הוצאת היתרי הבנייה, ולא קטן מהתקן המופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה בנספח התחבורה. ב. שטח מרתף לא יחרוג משטח תכנית המבנים, למעט במקרה של מרתף חניה. ג. בתאום ובאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לשלב חניה מתחת לדרכים, למעט מתחת לדרכים שתסווגנה כדרכים עורקיות, ומאספות ראשיות.
ג	תכנית בינוי לתכנית זו מצורפת תכנית בינוי מנחה, יותרו שינויים בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית
ד	אדריכלות א. כדי לאפשר ניצול מקסימלי של שטחים ירוקים פתוחים במתחמי הציבור אפשר שיועמדו מבני ציבור בקווי מגרש "אפס" ליצירת "בינוי חומה". לשם כך יהיה צורך להגדיל את רוחב המדרכה ו/או שביל הלכי רגל במקרה שמבנה הציבור גובל במגורים. ב. בתי ספר יתוכננו כבתי ספר קהילתיים, שניתן לקיים בהם פעילות אחר הצהריים. בכניסה לבית ספר יש לתחום חלל ציבורי פתוח כגון כיכר ודרכו תתאפשר כניסה לאגפיו השונים. דרך כיכר זו ניתן יהיה להיכנס לבית הספר בשעות אחה"צ ובערב לצורך שימוש קהילתי באגפיו השונים ובחצרותיו. המתנ"סים ישולבו בבית הספר באופן שיאפשר שימוש משולב במתקנים. שטחי חצר



מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
נטו יהיו עפ"י תכנית הבינוי המאושרת ע"י משרד החינוך. ג. לא יוצא היתר בנייה ולא יפותח שטח לפני הגשת תכנית בינוי או פיתוח לאזור לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול: גובה המבנים, החומרים, פרטי העיצוב, העמדת המבנים, שטחים פתוחים, צמחייה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה. הנחיות בדבר אוורור טבעי לבניינים, אלמנט הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים. באם יפותח השטח או יבנה בשלבים תראה התכנית את המצב הסופי ואת השלבים בנפרד. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
שימושים לתאי שטח 201+202: א. גנים ציבוריים, רחבות, חורשות, שדרות ושבילים. ב. מגרשי משחקים. ג. מתקנים פתוחים לספורט, פנאי ונופש. ד. פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי. ה. מתקנים תת-קרקעיים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת. ו. פיתוח השצ"פ ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים. שימושים לתא שטח 200 בלבד: א. גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, שבילים, שבילי אופניים ושטחי גינון. ב. מגרשי ספורט ומשחק. ג. מתקנים פתוחים לספורט, פנאי ונופש. ד. פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי. ה. אזורי החדרה למי תהום. ו. תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת. ז. מבני שירות ציבוריים, קיוסקים ודוכנים. ח. מתקנים הנדסיים, מבני תחזוקה, חדרי שנאים וכו'. ט. דרך גישה לרכב תפעולי.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח א עבור תא שטח 200 בלבד: א. במגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח יותרו עד 2% בנייה עבור שירותים ציבוריים, קיוסקים ומבני תחזוקה המיקום ייקבע בתכנית "בינוי לביצוע". ב. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית, הכוללת עצי בוסתן וחורש ים תיכוני בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית. ג. פיתוח השצ"פ ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. ד. מבני העזר ומתקני התשתיות יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים.	

שטח ציבורי פתוח	4.2
זכות מעבר לרכב זיקת מעבר לרכב - בתא שטח 200 : א. הגישה תהיה דרך רכב שבזי בלבד ולא דרך קריית החינוך. ב. מיועדת לרכב תפעולי בלבד, כדוגמת רכב לפינוי אשפה. ג. רוחב המעבר יהיה 4 מ'. הרדיוס הפנימי 12 מ' והחיצוני 16 מ'.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		10746.8		8060.1	26867	26867	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	5									לחינוך
				1					33.5	1676.66	200	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										398.22	201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										709.66	202	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- 6.1.1 תכנית
- א. לפחות שליש משטח המגרש יוותר מגונן או מרוצף.
- ב. תותר בנייה מתחת לשטחים מגוננים ומרוצפים.
- 6.1.2 מבני עזר
- א. מבני עזר יהיו בכל מקרה חלק מהבניין וישולבו בקומות או המרתף, במסגרת קווי הבניין המותרים.
- ב. מבני עזר ייבנו במסגרת שטחי השירות המותרים.
- ג. שטחי חניה מקורים לא ייחשבו במניין שטחי השירות המותרים.
- 6.1.3 צנרות במבנים :
- א. כל הצנרת בבניין (כגון : צינורות ביוב, מים, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- ב. תיאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים.
- 6.1.4 מיזוג אוויר : ייאסר שימוש במזגני חלון. מזגנים מפוצלים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות או על הגג, ויטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת ניקוז חיצונית.
- 6.1.5 מרחבים מוגנים : חלונות הפונים לחוץ יכללו כנף פלדה נגד רסיסים הנגררת אל תוך כיס פנימי בקיר החוץ.
- 6.1.6 שילוב תשתיות : מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, יוסתרו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבניין.

6.2**הוראות בינוי**

- 6.2.1 כדי לאפשר ניצול מקסימלי של שטחים ירוקים פתוחים במתחמי הציבור יועמדו מבני ציבור בקווי מגרש "אפס" ליצירת "בינוי חומה". לשם כך יהיה צורך להגדיל את רוחב המדרכה ו/או שביל הלכי רגל במקרה שמבנה הציבור גובל במגורים.
- 6.2.2 בתי ספר יתוכננו כבתי ספר קהילתיים, שניתן לקיים בהם פעילות אחר הצהריים. בכניסה לבית ספר יש לתחום חלל ציבורי פתוח כגון כיכר ודרכו תתאפשר כניסה לאגפיו השונים. דרך כיכר זו ניתן יהיה להיכנס לבית הספר בשעות אחה"צ ובערב לצורך שימוש קהילתי באגפיו השונים ובחצרותיו. המתנ"סים ישולבו בבתי הספר באופן שיאפשר שימוש משולב במתקנים. שטחי חצר נטו יהיו עפ"י תכנית הבינוי המאושרת של משרד החינוך.
- 6.2.3 לא יוצא היתר בנייה ולא יפותח שטח לפני הגשת תכנית בינוי או פיתוח לאזור לאישור ועדה מקומית. התכנית תכלול : גובה המבנים, החומרים, פרטי העיצוב, העמדת המבנים, שטחים פתוחים, צמחייה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה. הנחיות בדבר אורור טבעי לבניינים, אלמנט הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחקים ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים. באם יפותח השטח או יבנה בשלבים תראה התכנית את המצב הסופי ואת השלבים בנפרד. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.3.1 לא יוצאו היתרי בניה ללא הכנת תכנית בינוי עפ"י הנחיות ובאישור הועדה. לא יוצאו היתרי בניה למבנים החורגים מהוראות תכנית זו, ומהוראות תכנית בינוי ופיתוח המאושרת

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לתכנית.

6.3.2 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית ללא הגשת תשריט פיתוח וגינון לגבי כל מגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה, אשר יאושר ע"י מהנדס העירייה. התשריט יהיה בקנ"מ 1:250, יכלול תכנית וחתכים וייתחם ל: מפלסי הקרקע, קירות תומכים, גדרות ושערים, צמחיה, ניקוז, עבודות עפר, סלילת דרכים, התקנת סידורים לחניה, סידורים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, סימון קונטור המבנים והכניסה אליהם, תאורת חוץ, וכיו"ב. התכניות והחתכים יכללו חלק מהמגרשים הגובלים, ויפרטו את אופני החיבור לאותם מגרשים.

6.3.3 טרם הוצאת היתרי בניה, או טרם אכלוס המבנים, תבדוק הועדה המקומית את קיום התנאים הבאים:

- א. פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד', לשביעות רצונו של מהנדס הועשה והרשויות הנוגעות בדבר.
 - ב. נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.
 - ג. המגרש שבגינו מבוקש היתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית בינוי התקפה באזור.
- 6.3.4 לשם הוצאת היתר בנייה יש לקבל את אישור אגף שפ"ע ואת אישור מחלקת התנועה של העירייה.

6.4

פיתוח סביבתי

- א. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית הפיתוח.
- ב. נטיעות בחצרות וברחובות הצמודים יקבעו בתכנית הפיתוח.
- ג. מתקני האשפה: בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.

6.5

עיצוב פיתוח ובינוי

- 6.5.1 כל קירות הפיתוח יהיו קירות בציפוי אבן מסותתת בסיתות כגון טלטיש, מונחת בנדבכים אופקיים. גובה שורה לא יפחת מ 25 ס"מ. פני המישור העליון של הקיר וחזית הקיר יהיו אופקיים. בראש הקיר יתוכנן כרכוב בעובי 5 ס"מ לפחות. צדדיו יסותתו בהתאמה לסיתות הקיר. התפרים לא יהיו גלויים. גוון הכיחול יהיה כגוון האבן. ביתות האבן סביב חורי הניקוז יבוצע כך ששולי צינור הניקוז יוסתרו לחלוטין. הקיר יכלול צפוי דו צדדי. לא יורשה בטון גלוי.
- 6.5.2 לאורך הרחובות ובחצרות יינטעו עצים ככל הניתן. המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון דקלים.
- 6.5.3 אלמנטים בפיתוח הנלווים לבניינים כגון: גדרות, קירות תומכים ומדרגים יהיו מאותם חומרים ותגמירים כמו הבניינים.
- 6.5.4 לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא, למעט כתשתית לצמחיה מטפסת.
- 6.5.5 יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- 6.5.6 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
- א. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ב. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקם. שיקומו ייעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- 6.5.7 עצים וצמחיה: בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח, על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים, במטרה לשלב אותם העבודות הפיתוח.



עיצוב פיתוח ובינוי	6.5
6.5.8. חיבור מערכות תשתית: חיבור מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיה תת-קרקעי. 6.5.9. מתקני גז, דלק, חשמל וכיו"ב: ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש. 6.5.10. מתקני אשפה באזורי הבנייה השונים ישולבו בפיתוח בשטח או בגדר המגרש לפי תכנית פיתוח שתוגש לכל מגרש בתאום עם הועדה המקומית. 6.5.11. חומרי סלילה: רחבות, מדרחוב, מדרכות, משטחי חניה מרוצפים ושבילים ירוצפו באבנים משתלבות, להבטחת החלחול משטחים סלולים. 6.5.12. ניקוז מי גשם: א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לכבישים או לשטחים ירוקים פתוחים. ב. אין לנקז את מי הגשמים ישירות ע"ג מדרכות ושבילים המשמשים להלכי רגל. ג. בכל מגרש עליו יוקם מבנה תשמר תכנית קרקע לצורך גינון, קליטת והחדרת מי נגר עילי, סגודל 30% לפחות משטח המגרש. לא יכללו בתחשיב שבילים, שטחים מרוצפים, חניות וגינון מעל חנייה תת קרקעית. 6.5.13. מעקות, גדרות ושערים קלים: א. כל המעקות, הגדרות והשערים שלא יבנו מאבן יהיו ממתכת מגולוונת צבועה בתנור. ב. בכל מקרה לא יהיו המעקות, הגדרות והשערים אטומים. משטח הפנים יהיה עביר לרוחות ומשבי אויר. ניתן לשלב אלמנטים ממתכת מחוררת. לא יבנו גדרות מאלומיניום, בטון טרומי מודולרי, מוצרי פלסטיק וכו'. ג. גוון הגדרות, המעקות והשערים יהיה גוון כהה בלבד, לדוגמא: ירוק בקבוק, חום כהה וכו'. 6.5.14. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות.	
תשתיות	6.6
6.6.1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 6.6.2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים. 6.6.3. תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים בתנאי שיהיו תת-קרקעיים ו/או משולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למבנים כאלה יינתנו רק לאחר אישור תכנית הפיתוח כולה ע"י הועדה המקומית. 6.6.4. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בתחום התכנית תותר בכל בנין הקמת אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד. 6.6.5. צוברי גז מרכזיים: תותר הקמת צובר גז מרכזי בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבנין.	
איכות הסביבה	6.7
6.7.1. בתחום התכנית יותרו אך ורק שימושים אשר יעמדו בדרישות התכנון. 6.7.2. ניקוז ותיעול: לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין בתחומי התכנית, כל עוד לא יוצג פתרון ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבנייה בהתאם לדרישות הרשות הממונה. 6.7.3. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים. 6.7.4. רעש: בכל מקרה שעלול להיגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי	



6.7	איכות הסביבה
	ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין. 6.7.5. איכות אויר: תיגדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

6.8	עתיקות
	א. במידה ויתגלו בתחום התכנית שרידי עתיקות, תבוצע חפירה ארכיאולוגית במתחייב בחוק העתיקות, ובהתאם לנוהלי הרשות המוסמכת. ב. החפירה הארכיאולוגית תתואם ותבוצע בפיקוח ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

6.9	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיך 188 (ב') לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק ולהנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

6.10	מקלטים
	יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

6.11	אקוסטיקה
	א. הנחיות אקוסטיות יהיו בהתאם להנחיות היועץ האקוסטי. ב. מפלס הרעש בכיתות הלימוד לא ייעלה על 35 DbA עם חלונות סגורים. ג. מזגנים ותקרות אקוסטיות יותקנו בכל הכיתות.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חלוקה לשלבים על פי הנחיות הוועדה המקומית	1. בכל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. 2. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר לפי הוראות תוכנית זו.



7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009

טופס 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 418-0848390

מס' ד	גוש	חלקה	מגרש	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה הרשומה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים או בזכויות בבעלות (באחוזים)	יעוד החלקה או המגרש	מצב יוצא				חתימת בעלים	תאריך חתימה
												מגרש	התמורה	שטח המגרש המקוצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)		
1	5504	13	110	307	510	רמ"י	ראש העין	500226402		100	שב"צ	94	25,149	100	100		
												100	398	201	100		
												100	710	202	100		
												70	1,181.20	200	70		
												4	1,079.10	100	4		
												30	495.4	200	30		
2	5504	13	307	800	1,483.60	רמ"י	ראש העין	500226402		100	שב"צ	100	200	200	100		
3	5504	13	510	1,079.10	495.4	רמ"י	ראש העין	500226402		100	שב"צ	100	200	200	100		
4	5504	3	110	639.3	639.3	רמ"י	ראש העין	500226402		100	שב"צ	100	200	200	100		
5	5504	3	510	1,079.10	495.4	רמ"י	ראש העין	500226402		100	שב"צ	100	200	200	100		
6	5499	9	110	639.3	639.3	רמ"י	ראש העין	500226402		100	שב"צ	100	200	200	100		
סך הכל				29,652	29,652												

עורך התוכנית צדיק אליקים

חתימת עורך התוכנית:

צדיק אליקים

אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל

אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל
אשר-מא-עליל

19.10.2020

תאריך:

38373

מס' רישון: