

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0715870

מתחם ג' - באר יעקב

מרכז

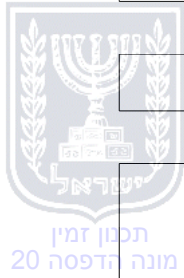
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

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 מפורטת זו באה כהמשך ישיר של תכנית המתאר ממ/1517/א' כדי לאפשר הוצאת היתר בניה במתחם "ג" בתכנית הנ"ל.

המתחם "נושק" - ממזרח לשכונה שניבנית עפ"י תכנית ממ/4/1517.

במזרח גובל במתחם בשכונת מגורים "השדרה המרכזית" ובה בניה גבוהה, קיימת ומתוכננת.

שטח המתחם כ- 80.336 דונם.

במתחם כ-439 יח"ד ובו 9 בנינים בני 9 קומות ו- 14-17 קומות.

המתחם מחולק למגרשי מגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

השכונה מתוכננת כשכונה ירוקה ובטוחה ומתאפיינת בשטחים ציבוריים פתוחים היוצרים רצף של שטח ירוק "הקושר" את כל מוסדות

הציבור ומבני המגורים ע"י מערכת שבילים להולכי רגל ולאופניים לשכונה הקיימת ממזרחה וממערבה.

כל הדרכים מתוכננות עם "מיתון תנועה" וחניות אורחים מרביים. השפה הארכיטקטונית של המתחם מנסה לשלב אדריכלות מודרנית המותאמת

לפונקציה ולקנה המידה של הבנינים השונים עם אלמנטים המסמלים את אופי הבניה העכשווית.

התכנית נערכה ללא הסכמת הבעלים וכוללת טבלת הקצאה של המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם ג' - באר יעקב
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	455-0715870
-------------	-------------

שטח התכנית	80.336 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	184149
קואורדינאטה Y	649838

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח- שכונה חדשה לפי תכנית ממ/במ/1492 לפי תכנית ממ/4/1517.
מצפון - שכונת התחדשות עירונית הנמצאת בהליכי רישוי.
מדרום - מבנה מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מתחם ג'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק	39, 42, 45-48, 50-51, 71-72, 137, 239	269-271

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

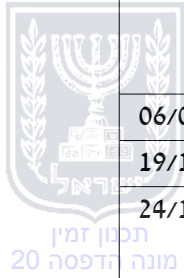
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1037	ללא שינוי		7581	9206	06/09/2017
ממ/ 4 /1517	ללא שינוי		6499	990	19/11/2012
ממ/ 1517 /א	ללא שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1517 /א ממשיכות לחול.	6036	1088	24/12/2009
ממ/ 825	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 825 ממשיכות לחול.	2820		03/06/1982
455-0146563	ללא שינוי		7181	2585	10/01/2016



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				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		23/07/2019	ברני גטניו	10: 30 03/08/2019	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		12/04/2020	ישראל רוזיו	12: 29 07/05/2020	בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	04/08/2019	רן וירניק	12: 30 07/05/2020	טבלאות הקצאה - טבלה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		14	22/03/2020	רן וירניק	12: 31 07/05/2020	טבלאות הקצאה - עקרונות	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000	1	01/08/2019	ברני גטניו	10: 07 07/08/2019	חלוקה ורישום	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		12	10/05/2020	יאיר קורנברג	16: 23 10/05/2020	נספח מים וביוב - חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	10/05/2020	יאיר קורנברג	16: 30 10/05/2020	נספח ניקוז - חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	12/03/2019	יאיר קורנברג	16: 24 10/05/2020	נספח ביוב - תשריט	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	12/03/2019	יאיר קורנברג	16: 25 10/05/2020	נספח מים - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	10/05/2020	יאיר קורנברג	16: 25 10/05/2020	נספח ניקוז - תשריט	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	03/05/2020	ברוך גבינט	13: 59 06/05/2020	נספח פיתוח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/05/2020	עמוס אביניר	14: 07 06/05/2020	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		10/09/2019	אוהד פלש	20: 47 17/09/2019	סקר עצים - טבלת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		10/09/2019	אוהד פלש	20: 45 17/09/2019	סקר עצים - תשריט	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
	פרטי	בעל המקרקעין חלקות : 50,51,71,72, 48,47,45 בגוש 4041	9325	באמצעות מיופה כחם עו"ד יהושע דיאמנט	רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	5	03-7520140		shuki@dia mantlaw.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : בעל המקרקעין חלקות : 72,71,51,50,48,47,45 בגוש 4041 באמצעות מיופה כחם עו"ד יהושע דיאמנט עפ"י יפוי כח בלתי חוזר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בעל המקרקעין חלקות : 50,51,71,72, 48,47,45 בגוש 4041	9325	באמצעות מיופה כוחם עו"ד יהושע דיאמנט	רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	5	03-7520140		shuki@diamantlaw. com

(1) כתובת : בעל המקרקעין חלקות 45, 47, 48, 50, 51, 71, 72 בגוש 40,41 באמצעות מיופה כוחם עו"ד יהושע דיאמנט עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בעל המקרקעין חלקות : 48,47,45 , 50,51,71,72 בגוש 4041	9325	באמצעות מיופה כחם עו"ד יהושע דיאמנט	רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	5	03-7520140		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע : בעל המקרקעין חלקות : 72,71,51,50,48,47,45 בגוש 4041 באמצעות מיופה כחם עו"ד יהושע דיאמנט עפ"י יפוי כח בלתי חוזר
(1) כתובת : בית אבגד.

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	ישראל רוזיו	29135	רוזיו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6954455	03-6964423	office@rozio-arch.com
תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	עמוס אבינר	28440		הוד השרון	החרש (1)	29	09-7706000	09-7706001	amos@imaa-eng.co.il
פיתוח	יועץ	ברוך גבינט			באר יעקב	האנפה	23			baruch.gabinet@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
שמאות מקרקעין	שמאי	רן וירניק	327	רן וירניק בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	18	03-6133388	03-6133386	wran@isdnet.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אוהד פלש		אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	רמת השופט				ohadfleshla@gmail.com
תשתיות	יועץ	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: אזור התעשייה נווה נאמן.

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
קומה טכנית	קומה בגובה מכסימלי של 2.4 מ' והשימושים המותרים בו הם: מכוניות ומתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.
קומת גג	קומה חלקית.
קומת מרתף במגורים א-ד	קומה אשר השימוש בה הוא למטרת שירות וגובהה המינימלי לא יעלה על 2.4 מ'. קומה זו תהיה מאווררת עפ"י התקנות ותיבנה עפ"י חוק התכנון והבניה סימן א' - פרשנות.

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והקצאת המגרשים בין הבעלים.
תוספת יח"ד ושטחי בניה לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה וקביעת זכויות הבניה בשטחי הציבור, שינוי לתכנית ממ/1517/א - באר יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים ובמסגרת זאת, שינויים במיקום יעודי הקרקע ע"י הגדלת שטח המיועד לצרכי ציבור והקטנת שטח המיועד למגורים, קביעת שטחי הבניה בכל אחד ממגרשי הבניה הציבורית.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה.
3. המרת שטח למסחר של 722 מ"ר עפ"י תכנית ממ/1517/א לשטח מגורים ול- 13 יח"ד.
4. תוספת שטח עיקרי לפי תקנה 101 של 4000 מ"ר = $8 * 500$ מגרשים.
5. קביעת שינויים בבינוי ובעיצוב הארכיטקטוני בענין גובה הבנינים.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-369 ל- 439 יח"ד.
7. שינוי בקווי הבנין המאושרים.
8. הקטנת התכסית הפנויה במגרשי המגורים תוך הגדלת השצ"פים על חשבון מגרשי המגורים.
9. התאמת נספח חניה לבינוי בגבולות התכנית.
10. קביעת תנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים מכח התכנית.
11. קביעת הוראות בענין חניה, כשינוי לסעיף 5.1.2 (2) בהוראות תכנית מאושרת מס' ממ/1517/א.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	109 - 102
מבנים ומוסדות ציבור	320 , 319 , 308 - 306 , 302
שטח ציבורי פתוח	536 , 530 , 509 - 506 , 504 - 502
שטח פרטי פתוח	701
דרך מאושרת	614 , 613
דרך מוצעת	617 , 612 , 611 , 609 , 608
שביל	630

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	614 , 613
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	617 , 612 , 611 , 609 , 608
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	320 , 319 , 308 - 306 , 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	109 - 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	630
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	536 , 530 , 509 - 506 , 504 - 502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,424	1.77
דרך מוצעת	21,663	26.97
מבנים ומוסדות ציבור	10,553	13.14
מגורים ג' (*)	11,042	13.75
מגורים מיוחד (*)	21,281	26.49
שטח ציבורי פתוח	14,373	17.89
סה"כ	80,336	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,040.64	12.46
דרך מוצעת	17,250.02	21.41
מבנים ומוסדות ציבור	7,965.53	9.88
מגורים ד'	29,670.56	36.82
שביל	428.54	0.53
שטח פרטי פתוח	290.6	0.36
שטח ציבורי פתוח	14,940.77	18.54
סה"כ	80,586.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. תרבות, קהילה ורווחה, כולל תנועת נוער, מועדוני נוער, מרכז יום לקשיש ומתנ"ס. ב. מוסדות בריאות, טיפת חלב. ג. מוסדות דת, בתי כנסת ומקוואות.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. נופש ונוי, פרגולות ומתקני הצללה ושיבה. ב. מתקני ספורט פתוחים ומשחקים. ג. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ד. מתקנים טכניים, לרבות תחנות טרנספורמציה תת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. נופש ונוי ב. גנים, מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות כיכרות ושבילים להולכי רגל. ג. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. ד. חניה לצרכי מגורים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת הברזל. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת הברזל ב. איי תנועה. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ד. חניות, מדרכות ושבילים לאופניים. ה. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת-קרקעיים.

4.6	דרך מוצעת
	ו. גינות ופיתוח סביבתי.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל ואופניים. ב. מעבר תת קרקעי עבור חניה.
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
1	10	40	13.8	48	50	260	9061	1614		2160	(1) 5287	3487	D	102	מגורים ד'
1	(3) 15	55	14.3	55	50	269	10315	1782		2475	(2) 6058	3835	C	103	מגורים ד'
1	(3) 17	62	14.5	60	50	273	11226	1916		2700	(2) 6610	3995	C1	104	מגורים ד'
1	(3) 14	52	13.2	50	50	250	9439	1681		2250	(2) 5508	3709	A1	105	מגורים ד'
1	(3) 16	58	14.37	56	50	270	10537	1849		2520	(2) 6168	3896	A	106	מגורים ד'
1	(3) 16	60	15.2	56	50	290	10671	1983		2520	(2) 6168	3738	B	107	מגורים ד'
1	(3) 14	52	14.2	50	50	271	9607	1849		2250	(2) 5508	3697	B2	108	מגורים ד'
1	(3) 18	65	20	64	50	376	12014	2084		2880	(2) 7050	3221	B1	109	מגורים ד'
1	4	17			50	190	2911	306	766	306	1532	1539		302	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17			50	190	2950	311	777	311	1553	1548		306	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17			50	190	2852	300	751	300	1501	1497		307	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17			50	190	2109	222	555	222	1110	1108		308	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17			50	190	3808	401	1002	401	2004	1988		319	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17			50	190	477	50	126	50	251	251		320	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי מגורים ד':

א. בנוסף לשטח המפורט בטבלה, מרפסות מקורות בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד

ב. בנוסף לשטח המפורט בטבלה, שטח עיקרי למועדון/חדר כושר/חדר משחקים של 200 מ"ר לכל בנין, בקומת הקרקע/גלריה או במרתף, למעט בתא שטח 102 שבו יוקצו 100 מ"ר לכל בנין.

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת:

סך הקומות בבנין כולל ק. קרקע כפולה (עד 6.0 מ' נטו) ואינה כוללת את הקומה הטכנית על הגג.

קווי הבניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. מרפסות מקורות בשטח עיקרי של 15 מ"ר ליח"ד. ב. שטח עיקרי למועדון/כושר/ח. משחקים של 100 מ"ר לכל בנין, בקומת הקרקע/גריה/מרתף.

(2) א. מרפסות מקורות בשטח עיקרי של 15 מ"ר ליח"ד. ב. שטח עיקרי למועדון/כושר/ח. משחקים של 200 מ"ר לכל בנין, בקומת הקרקע/גריה/מרתף.

(3) סך הקומות בבניין כולל ק. קרקע כפולה (עד 6.0 מ' נטו) ואינה כוללת את הקומה הטכנית על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

גגות:

א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.

ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנות צלחת.

ג. ליעוד מגורים תותר בניית טכנית להסתרת המתקנים. גובה הקומה לא יעלה על 2.4 מ' נטו.

ד. לא תותר הצבת קולטי שמש על הגג אלא אם יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.

ה. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים.

חזיתות:

חומרי גמר: חומרים חיצוניים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים, אבן או אבן מעורבת במתכת, באישור מהנדס הועדה המקומית כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.

צנרת גלויה: כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.

צנרת על גבי קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבנין באישור מהנדס הועדה המקומית.

מזגני אויר: לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבנינים. פתרון מיזוג האויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.

פרגולות: 1. בגינות, מרפסות, מרפסות גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.

2. הפרגולות יבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתכנית.

הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה

המקומית.

3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבנינים.

מרפסות וגינות:

א. ניתן יהיה להבליט מרפסות ו/או גינות צמודות למרפסות עד 2 מ' מקו הבנין ולא יותר מקו גבול המגרש.

ב. יותרו גינות צמודות בשטח ממוצע של 15 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה יבוא במנין שטחי השירות (ובתנאי שיהיו בגובה מינימלי של שתי קומות) שטח זה יוצמד לדירות וירשם בטאבו.

6.2**קווי בנין**

א. קווי הבנין המסומנים בנספח קווי הבנין שבתשריט מחייבים.

ב. יותרו קווי בנין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה לבנין. וכן שתכנית החניונים התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

כל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי.

6.3**עתיקות**

הוצאת היתר בניה בתכנית זו - בכפוף לחוק העתיקות.

6.4**חניה**

החניה תהיה בהתאם לטבלת מס' מקומות חניה בנספח התנועה והחניה.

א. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובלבד שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד. השטח המגוון הפנוי (ללא חניה או מיסעות) בכל מגרש לא יפחת מ-20% (5% מתוך ה-20% יותרו כחניות מחלחות).

6.4

חניה

- ב. תותר חניה עילית ותת קרקעית.
- ג. ככל שלא יותקנו מקומות חניה כנדרש (עילי או תת קרקעי) או לא יותר שטח פנוי מגון כמפורט לעיל, יופחת מספר יח"ד כנדרש לעמידה בהוראות ס"ק א. לעיל.
- ד. החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית. שטח החניה התת קרקעית לא יפחת מ-50% מסך החניות במגרש אך יותר להגדיל את החניה תת קרקעית בתחום המגרש במידה והיזום ביקש הגדלת תקן החניה.

6.5

איכות הסביבה

1. כללי:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
2. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
3. הוראות לאיכות הסביבה ולאקוסטיקה:

א. בניית קיר אקוסטי בגובה של 4.5-6 מ' לאורך כביש 4313 שיספק הפחתת רעש לקומות הקרקע לשורת הבנינים הצפונית ביותר בלבד. הקומות העליונות במבנים בחלק הצפוני של הפרויקט יקבלו מיגון אקוסטי דירתי כמפורט בדו"ח. המיגון האקוסטי דירתי יבוצע בכל החזיתות הפונות לכביש 4313 ובניצב לו.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 הוא ביצוע בדיקת מפלסי הרעש החזויים במבנים המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים, לאישור ע"י גורם הסביבתי המוסמך. הבדיקה תנחה את המיגון הנדרש ברמת מעטפת הבנין והדירה לצורך עמידה בקריטריון אקוסטי.

פרטי המיגון האקוסטי לחדרי המגורים ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבניה.

ג. רעש ממבני חינוך:

בשלב התכנון המפורט של המבנים יש לבחון את התכנון של המגרשים המיועדים למבני החינוך ולשאוף ככל האפשר, למקם את החצרות כך שהבנין יהווה מיסוך אקוסטי כלפי מבני המגורים הסמוכים.

בנוסף, יש לדרוש כי יותקנו מספר רב של פעמונים שימוקמו קרוב ככל האפשר לאזורי התקהלות של התלמידים ויופעלו בעוצמה נמוכה ולזמן המינימלי הנדרש.
4. איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
5. פסולת בנין:

מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס.
6. שמירה על עצים בוגרים:

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.

6.5

איכות הסביבה

- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס גזע העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.6

סטיה ניכרת

תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית.

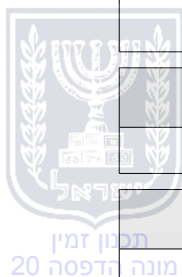
6.7

פיתוח תשתית

1. כללי:
 - א. תוגש תכנית תשתיות.
 - ב. כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
2. ניקוז:
 - א. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
 - ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
 - ג. מערכת הניקוז תושבת על עקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.
 - ד. בניית משמרת מים:

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יאפשר קליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי. תכנון השטחים המגוננים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהיית נגר עילי, תוך הכוונת נגר עילי אליהם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. מים:
 - א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.
 - ג. רשת המים לשימוש מכבי האש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.
4. ביוב:
 - א. תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות.
 - ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.
5. חשמל:
 - א. מתקני חשמל וקווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
 - ב. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל.
 - ג. תחנת טרנספורמציה - מיקום תחנות הטרנספורמציה ושנאים יקבע בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה וייבנו על חשבון היזמים.
 - ד. חדרי טרנספורמציה יבוצעו בתחומי השצ"פים וכן בתחומי המגרשים לבניה, עפ"י הנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.
 - ה. גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבנינים וזאת לצרכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שירות בקומות הקרקע ובקומות המרתף.
6. טלפון:
 - א. תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק.
 - ב. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בניני המגורים.
7. טלוויזיה בכבלים ורדיו:

במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
8. גז:





6.7 פיתוח תשתית	6.7
<p>מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.</p> <p>9. מבני תשתיות:</p> <p>א. כל מבני התשתיות יחופו באבן נסורה מאותו הסוג המשמש לחיפוי הבניינים או ציפוי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבני התשתיות, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין והפיתוח.</p>	
6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות הבניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 2/4 היתרי בניה למבנים החל מגובה 50 מ' מעל הקרקע ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>בחינת תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.</p> <p>א. תכנית בינוי:</p> <p>תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע של מדידה מעודכנת עם סימון החלוקה.</p> <p>1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבניינים (אבסולוטי), כל זאת בתאום עם מהנדס הועדה. תותר סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.</p> <p>2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.</p> <p>3. רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</p> <p>4. חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p> <p>5. מיקום חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח ונטיעות:</p> <p>תכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים לכל המתחם ותכלול:</p> <p>1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופהיים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.</p> <p>2. במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר לציבור לא ינתן היתר בניה, אלא אם הובטח לשביעות רצון הועדה ביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות את מימוש זיקת ההנאה.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.</p> <p>4. פתרונות פינוי אשפה וגזם.</p> <p>5. מבני תשתית.</p> <p>6. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.</p> <p>7. פירוט חומרי גמר וחיפויים.</p> <p>8. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח ונטיעות בתחום המגרש ואשר יראה בין היתר את החיבורים של המגרש לסביבתו, מפלסי פיתוח, רציפות מעברים וכו'. שיעור נטיעות נטיעות</p>	

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

מינימלי של לפחות עץ בוגר לכל 5 חניות הן בתחומי המגרשים הפרטיים והן בחניה הציבורית.

9. שיעור הגינון ושטחים פנויים מבינוי בתחום המגרשים לא יפחת מהקבוע בהוראות תכנית זו.

10. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח בהיתר הבניה והשלמת תחנת טרנספורמציה במתחם שאליו שייך המגרש.

ג. תכנית פיתוח תשתיות:

תכנית התשתיות (תאום מערכות) תוגש בקני"מ 1:500 על רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:

1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
2. צוברי גז.
3. תאורה.
4. תיעול.
5. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.
6. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
7. מבני תשתית.

הגשת תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום.

פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה ופינוי הפולשים יהיו תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.

6.10

חומרי חפירה ומילוי

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

6.11

מגבלות בניה לגובה

עפ"י הוראות רשות שדות התעופה.

6.12

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

7.

ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות	<p>הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20