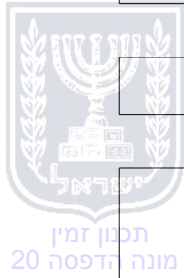


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0527390

ממ/1517/6 שינוי לתכנית ממ/1517/4 מבני ציבור, ספורט ונופש



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
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

תוכנית זו באה כהמשך של תכנית ממ/4/1517 ותכנית תמל/1037, כדי לאפשר הקמת מרכז פעילות חוגים וספורט לרווחת השכונות הוותיקות והשכונות החדשות הסמוכות של באר יעקב. התוכנית המוצעת מגדילה את שטחי הבניה בתאי השטח למוסדות ומבני ציבור ומאחדת ומחלקת מחדש את תאי השטח של מבני הציבור, תא שטח לנופש וספורט ותא שטח לשצ"פ. ניקוז ואיגום בכפיפות לתמל/1037. התוכנית נערכה בהסכמת הבעלים וכוללת תאי שטח חדשים וטבלאות שטחים בהתאם.



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

ממ/6/1517 שינוי לתכנית ממ/4/1517 מבני ציבור, ספורט ונופש

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

455-0527390

מספר התכנית

17,590.660 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	183600
קואורדינאטה Y	649950

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - כביש מס' 2
ממערב - כפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי
מצפון - כביש מס' 4313
מדרום - כביש מס' 12

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	הרב שפירא		

שכונה

צמרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק		4-8, 73
4245	מוסדר	חלק		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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 4 /1517	505, 500, 329, 324, 318

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
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
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2/2. הוראות תכנית תמא/4/2/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2/2
06/09/2017	9206	7581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/1037. הוראות תכנית תמל/1037 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תמל/1037
04/05/1989	2814	3654	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/10004/2 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/10004/2
19/11/2012	990	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/1517/4 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/1517/4
24/12/2009	1088	6036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/1517/א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/1517/א
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/825 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/825



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחמן אטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחמן אטשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אקוסטיקה	24/12/2017	דיוויד אפשטיין	11/12/2017			מחייב	אקוסטיקה
לא	מסמך רקע לאיגום	19/11/2017	שאול גבירצמן	19/11/2017	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי	28/01/2018	נחמן אטשטיין	01/01/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	16/01/2018	דני כץ	24/12/2017	34	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	28/01/2018	מאיר פרץ	22/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	28/01/2018	נחמן אטשטיין	01/09/2017		1: 500	מנחה	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-9785400	08-9781595	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-9785400	08-9781595	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-9785400	08-9781595	

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	נחמן אטשטיין	19511	גלפז אדריכלות והנדסה בע"מ	כפר נטר	ההדרים	20	09-8996371		office@galpa z-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ אקוסטי	דיוויד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6417959	02-6427103	epac@epac.c o.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
אגרונום	אגרונום	דני כץ	01882		ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	03-9587087	03-9581057	danikatz5@b ezeqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מאיר פרץ	5019	פרץ-סלע הנדסה אזרחית בע"מ	לוד	סער עקיבא	19	08-9212608	08-9212702	meir@ps- eng.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		gr_sch@netv ision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 11617.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בהסכמה של שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש ושצ"פ. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות וקביעת הוראות בינוי לצורך הקמת מרכז ספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 318 ב 20%, מ 1,002 מ"ר ל 1,202 מ"ר. לפי א62 (א) (16).

2. הגדלת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 324 ב 500 מ"ר, מ 3,193 מ"ר ל 3,693 מ"ר. לפי א62 (א) (16).

3. הגדלת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 329 ב 20%, מ 1,483 מ"ר ל 1,780 מ"ר. לפי א62 (א) (16).

4. הגדלת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 318 ל 100%, מ 200 מ"ר ל 1,002 מ"ר. לפי א62 סעיף קטן 15

5. הגדלת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 324 ל 100%, מ 639 מ"ר ל 3,193 מ"ר. לפי א62 סעיף קטן 15

6. הגדלת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 329 ל 100%, מ 297 מ"ר ל 1,483 מ"ר. לפי א62 סעיף קטן 15

7. איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת הבעלים בהתאם לתשריט מוצע.

8. הסדרת זיקת הנאה בשצ"פ למעבר כלי רכב חרום ושרות למגרשים 4 ו 6 ו 7. לפי א62 סעיף קטן 19.

9. שינוי בקווי הבנין המאושרים כמתואר בתשריט. לפי סעיף א62 סעיף קטן 4. בתא שטח 1 - קו מגרש דרומי מקו בנין 0 ל 2 מ'. בתא שטח 3 מקו בנין 0 ל 2 מ'.

10. הסדרת גובה למוסדות ומבני ציבור ל 15 מ' במקום 12 מ'. לפי א62 סעיף קטן 4.

11. שינוי תכסית בתא שטח למוסדות ציבור. לפי סעיף א62 סעיף קטן 9. שינוי תכסית מ 50% ל 65%.

12. לאפשר לנייד שטחים עיקריים ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל לכניסה הקובעת. לפי א62 סעיף קטן 5.

13. עדכון מפלס 0.00 בתאי שטח למוסדות ומבני ציבור. לפי א62 סעיף קטן 5.

14. תוספת 1 קומות מתחת לפני הקרקע במגרשים 1, 2 ו 3 לפי סעיף א62 סעיף קטן 4. סה"כ קומות מבוקשות:

1 קומת מרתף + 3 קומות מעל הקרקע.

15. ניקוז בהתאמה לתמ"ל 1037.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
ספורט ונופש	3
שטח ציבורי פתוח	7 - 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	7, 5
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	ספורט ונופש	3
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	7 - 4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	7
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1
ציר מיוחד	ספורט ונופש	3
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	7, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7 - 4

3.2 טבלת שטחים

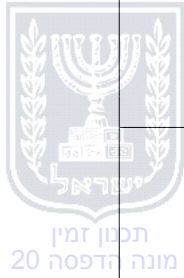
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,678	32.28
ספורט ונופש	1,507	8.57
שצ"פ	10,404	59.15
סה"כ	17,589	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,674.45	32.26
ספורט ונופש	1,507.77	8.57
שטח ציבורי פתוח	10,408.63	59.17
סה"כ	17,590.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים:</p> <p>א. תרבות, קהילה ורווחה, כולל תנועת נוער, מועדוני נוער, מרכז יום לקשיש ומתנ"ס</p> <p>ב. מוסדות בריאות, טיפת חלב.</p> <p>ג. מוסדות דת, בתי כנסת ומקוואות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>בתא שטח מס 1 - מבנה ספורט ונופש:</p> <p>קומת מרתף - חדר מכונות, חדר תקשורת, חדר חשמל וחדרים טכניים.</p> <p>קומת קרקע - לובי, קבלה, משרדים, חדרי חוגים/מועדון, פעוטון, מחסנים, חדרים טכניים, ממ"מ, מלתחות גברים ונשים, מלתחות משפחה, מלתחות לבריכה חיצונית, בריכת שחיה מקורה, חדר מצי ועזרה ראשונה, מחסן בריכה, קיוסק/בית קפה/קפיטריה, גינון ובריכת פעוטות.</p> <p>קומה ראשונה - אולם כושר, חדרי חוגים, מועדון, משרדים.</p> <p>גג- מערכות טכניות, ציוד מיזוג אויר.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בתיאום עם מהנדס הרשות.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: ציר מיוחד</p> <p>בתא שטח 1 מסומנת רצועת מי שתיה בקוטר 24-107 ע"פ תמ"א 34 ב' 5, על הרצועה יחולו הוראות התמ"א.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים:</p> <p>א. נופש ונוי, פרגולות ומתקני הצללה וישיבה.</p> <p>ב. מתקני ספורט פתוחים ומשחקים.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ד. מתקנים טכניים, לרבות חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים.</p> <p>ה. תאי שטח 5 ו 7 יכללו שטחים לאיגום</p> <p>ו. בתא שטח 4 תכלל חניה.</p> <p>ז. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>ח. שירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדות, בתי קפה, מרכזים לחלוקת דואר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>בתא שטח 4 תתוכנן חניה לפי התקן הארצי בעת הוצאת היתר.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כל השימושים כולל מבנים הנדסיים עליים או תת קרקעיים ישולבו בפיתוח הגנני.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : ציר מיוחד</p> <p>בתאי שטח 5 ו 7 מסומנת רצועת מים באיכות מי שתה בקוטר 107-24 ע"פ תמ"א 34 ב' 5, על הרצועה יחולו הוראות התמ"א.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתא שטח 4 תהיה זיקת הנאה למעבר לציבור- רגלי ורכבי לתאי שטח 6 ו 7.</p> <p>ב. בתא שטח 7 תהיה זיקת הנאה למעבר לציבור - רגלי ורכבי לתאי שטח 3, 1 ו 5.</p>
ה	<p>ניקוז</p> <p>בחלק המזרחי של תא שטח 7 ותא שטח 5 יכללו שטחים לאיגום בהתאמה לתמ"ל 1037 בהתאם למסמך רקע.</p> <p>השימושים המותרים בתאי השטח 7 ו 5 יתאפשרו רק בתנאי שהובטח כי לא יסכלו את השימוש בתאי השטח לאיגום.</p>



4.3	ספורט ונופש
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים :</p> <p>א. מתקני ספורט, אולמות לספורט וחוגים.</p> <p>ב. קבלה+משרדים, מלתחות, חדר מציל ומחסן בריכה.</p> <p>ג. מגרשי ספורט.</p> <p>ד. בריכות שחיה פתוחות ומקורות.</p> <p>ה. חניה.</p> <p>ו. גינון.</p> <p>ז. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית פיתוח סביבתי וחדרי טרנספורמציה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>בריכת שחיה חיצונית פתוחה או מקורה, בריכת פעוטות, אולמות לספורט וחוגים, משרדים, מלתחות נשים גברים, חדר מציל ועזרה ראשונה, ממ"מ, מחסן בריכה, קיוסק.</p>
ב	<p>תוואי מסילה</p> <p>סימון מהתשריט : ציר מיוחד</p> <p>בתא שטח 3 מסומנת רצועת מים באיכות מי שתיה בקוטר 107-24 ע"פ תמ"א 34 ב' 5, על הרצועה יחולו הוראות התמ"א.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2	5	0	0	1	3	15		65	4545	1420	1136	3675	4541	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	3	15		65	1133	1420		3000	1133	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
2	0	0	0	1	1	5		65			208	520	1507	3	מבנים ומוסדות ציבור	ספורט ונופש	
													5617	4	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
													1424	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
													335	6	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
													3032	7	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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטח שרות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס קומה קובעת.
- במידת הצורך יתוספו שטח של 50 מ' תת קרקעיים עבור חדרי שנאים בתאי שטח שיעודם שב"צ ושצ"פ.
- ניוד שטחים:

- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.
- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

3. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות מהמרתף למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת.



תכניון זמין
מונה הדפסה 20



תכניון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. חניה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 ב. תותר חנייה עילית ותת קרקעית.

6.2**אדריכלות**

עיצוב אדריכלי:

- א. אופן עיצוב חזית המבנה והחיבורים לשצ"פ, יאופיינו בעיצוב מיוחד, בהתאם לנספח הבינוי ו/או בתכנון זמין תכנון זמין הדפסה 20 או בעת הגשת היתר בניה.
 ב. הכניסה הראשית למבנה תהיה בין תא שטח 2 לתא שטח 4.
 ג. למבנה תהיה כניסה פעילה נוספת אחת לפחות מכיוון השצ"פ, שתהווה כניסה משנית בתקופת הקיץ.
 גגות:
 א. מתקנים ההנדסיים על הגגות ירוכזו בחצרות שרות ויוסותרו ע"י מעקות ו/או מסתור, כדי לאפשר חזית חמישית נאותה.
 ב. גג בריכת השחיה המקורה יתוכנן לפתיחה חשמלית של כ 50% משטח המים.
 ג. חדרי השנאים יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי המבנים.
 חזיתות:
 א. חיפוי חוץ: יתוכננו חיפויים קשיחים מאבן ו/או מתכת ו/או H.P.L ו/או קיר מסך ו/או בטונים אדריכליים. ניתן לשלב טיח.
 ב. צנרת גלויה: כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד. צנרת ע"ג קירות חיפויים שהיא חלק מאדריכלות הבניין, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 ג. מזגני אוויר: לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
 ד. פרגולות: הפרגולות ייבנו מממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל.

6.3**פיתוח תשתית**

כללי:

- א. תוגש תוכנית תשתיות.
 ב. כל המערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
 ניקוז:
 א. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאשרו ע"י הוועדה המקומית.
 ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
 ג. מערכת הניקוז תושתת על עיקרון 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 אל אלה, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ה. בחלק המזרחי של תא שטח 7 ותא שטח 5(שצ"פ) יכלל שטח שיהווה איגום בהתאמה לפי תמ"ל 1037.
 מים:
 א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הוועדה

פיתוח תשתית	6.3
<p>המקומית.</p> <p>ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>ג. רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי אש המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרד הבריאות.</p> <p>ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>חשמל:</p> <p>א. מתקני חשמל וקווי חשמל התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה - מיקום תחנות הטרנספורמציה ושנאים יקבע בתאום ע"פ חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה וייבנו על חשבון היזמים.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה יבוצעו בתחומי השצ"פים וכן בתחומי המגרשים לבניה, עפ"י הנחיות חברת החשמל והמשרד לאיכות הסביבה והנחיות נספח הקצאות חדרי שנאים.</p> <p>ה. גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצורכי חרום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שרות בקומות הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>טלויזיה בכבלים ורדיו:</p> <p>במידה ויהיה צורך למקם אנטנת לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גז:</p> <p>מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.</p> <p>מבני תשתיות:</p> <p>א. כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או ציפוי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבני התשתיות, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.</p>	<p>כללי:</p> <p>בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>רעש:</p> <p>א. רעש מכבישים:</p> <p>בניית קיר אקוסטי בגובה 4.5-6 מ' לאורך כביש 4313 שישפק הפחתת רעש למרכז הספורט. ומגורים.</p> <p>ב. לעת הוצאת היתרי בניה יש לערוך בחינה אקוסטית מפורטת ובה יקבע המיגון הספציפי לבניין.</p> <p>איכות אויר:</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p>



איכות הסביבה	6.4

6.4

איכות הסביבה

פסולת בניין:

מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות.

שימרה 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 לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע בריון

לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:

לא תתור כריתה או פגיעה בעץ לשימור.

6.5

רישום זיקת הנאה

א. זיקת הנאה זכות מעבר ולצורך מעבר ציבור, כלי רכב ומערכות תשתית כמסומן בתשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק עם רישום התכנית לאיחוד וחלוקה.

ב. בשטח ציבורי פתוח תא שטח 4 תהיה זיקת הנאה למעבר לציבור- רגלי ורכבי למגרשים

הבאים:

6 ו 7.

ג. בשטח ציבורי פתוח תא שטח 7 תהיה זיקת הנאה למעבר לציבור- רגלי ורכבי למגרשים

הבאים:

1 3 ו 5.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

א. תכנית פיתוח ונטיעות:

תכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכלול:

1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתחים בתחום התכנית.

2. במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר לציבור לא יינתן היתר בניה, אלא אם הובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה ביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות את מימוש זיקת ההנאה.

3. פתרונות פינו אשפה וגזם.

4. מבני תשתית.

5. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.

6. פירוט חומרי גמר וחיפויים.

7. 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 מינימלי של לפחות עץ בוגר לכל 5 חניות.

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

9. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הפיתוח בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח בהיתר הבניה והשלמת תחנת טרנספורמציה המתחם שאליו שייך המגרש.

ב. תכנית פיתוח ותשתיות:

תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:

1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות)

2. צוברי הגז.

3. תאורה.

4. תיעול.

5. טיפול במניעת נגר עילי במגרשים והחדרתם לקרקע.

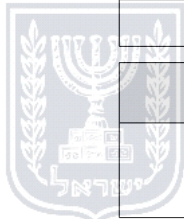


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>6. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.</p> <p>7. מבני תשתיות.</p> <p>ד. פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה ופינוי הפולשים יהיו תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.</p> <p>ג. עצים בוגרים :</p> <p>1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או עץ/קבוצת עצים לעקירה" - מונה הדפסה 20</p> <p>קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. הגשת תצ"ר לוועדה המקומית.</p> <p>ו. ניקוז בכפוף לתמ"ל 1037.</p>	

עתיקות	6.7
הוצאת היתר בניה בתכנית זו - בכפוף לחוק העתיקות.	

היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.	



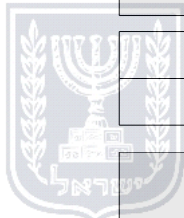
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

חומרי חפירה ומילוי	6.9
אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.	

ניקוז	6.10
ניקוז בהתאמה לתמ"ל 1037	

רישום שטחים ציבוריים	6.11
רישום שטחים ציבוריים ע"ש הרשות.	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	כפי שיקבעו בתכנון מפורט

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.