

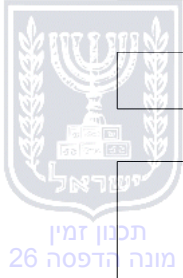
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0535807

גן חק"ל ב - תכנית איחוד וחלוקה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
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 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לקבוע בתכנית לה/16/1000 - א - גן חק"ל בי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גן חק"ל ב - תכנית איחוד וחלוקה

מספר התכנית 415-0535807

1.2 שטח התכנית

41.605 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

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	רמלה
קואורדינאטה X	189607
קואורדינאטה Y	648337

### 1.5.2 תיאור מקום

גן חק"ל ב'

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

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	גן חקל	רמלה
	19	גן חקל	רמלה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4342	מוסדר	חלק	12, 18-19, 88, 90	7-8, 13, 17, 24, 92
4344	מוסדר	חלק		99, 102
4375	מוסדר	חלק		17, 30, 32, 48

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101 - 126, 201, 301, 306 - 401, 402 - 501, 601 - 604	לה/1000/16 א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
לה/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943		13/09/1973
לה/ 1000 / 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 16 ממשיכות לחול.	3685	3796	06/08/1989
לה/ 1000 / 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965	09/08/2016
לה/ 1004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004. הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	4629	2950	19/03/1998
מח/ 90 / א	כפיפות	התכנית כפופה למח/90/א בעניין תוואי נחל גזר	5542	3822	19/06/2006
לה/ 1000 / 16 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 16 / א. הוראות תכנית לה/ 1000 / 16 / א תחולנה על תכנית זו.	7318	8965	09/08/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מצב מאושר	16: 41 19/07/2018	יואב דוד השמשוני	19/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	16: 32 08/08/2018	יואב דוד השמשוני	08/08/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת לוח הקצאות וטבלת איזון	11: 12 31/07/2019	אורי כהן	30/07/2019	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים	11: 11 31/07/2019	אורי כהן	17/02/2019	12		רקע	טבלאות איזון והקצאה

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		רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771666	08-9771672	
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564	08-9771564	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632123	

**1.8.2 יזם**

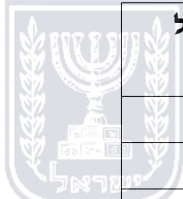
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771666	08-9771672	
ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564	08-9771564	
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632123	

**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	03-7632279	03-7632123	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים - ראה לוח הקצאות וטבלת איזון המצורפים לתכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין - הנדסה גיאודטית בע"מ	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	armi@armig. co.il
שמאי מקרקעין ועורך דין	שמאי	אורי כהן	487234		ראשון לציון	היז פול	10	03-6092593	03-6092518	uric9@walla. com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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**

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. קביעת תא שטח 202 למבנים ומוסדות ציבור והגדלת תא שטח לשצ"פ 302

3. שינוי בינוי תוך פירוט חלוקת כל תאי השטח למגורים ברמה מפורטת (שטח, זכויות בניה ומס' יח"ד) תוך חלוקה מחדש של תאי השטח למגורים בתכנית 1001-1023 (23 תאי שטח) ללא שינוי מס' ביח"ד -82 יח"ד וללא שינוי בזכויות הבניה.

4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

5. קביעת הוראות נוספות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם, בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד. עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

2. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) (3) לחוק התכנון והבנייה.

3. קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

5. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (7)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1001 - 1023
מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח ציבורי פתוח	301 - 307
דרך מאושרת	401 - 403
דרך משולבת	601 - 604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	401, 403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1023
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	403
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 306, 307
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301, 306
זיקת הנאה	מגורים ב'	1018, 1019, 1022, 1023
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	דרך מאושרת	401, 403
מבנה להריסה	דרך משולבת	602, 603
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
מבנה להריסה	מגורים ב'	1004, 1011, 1012, 1016 - 1019
מבנה להריסה	מגורים ב'	1022, 1023
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401 - 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	601 - 604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1001 - 1023
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301 - 307

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2,747	6.60
דרכים	6,297	15.14
מבנים ומוסדות ציבור	679	1.63
מגורים ב'	13,417	32.25
שטח ציבורי פתוח	18,466	44.38
<b>סה"כ</b>	<b>41,606</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.14	6,298.37	דרך מאושרת
6.61	2,750.76	דרך משולבת
3.30	1,373.23	מבנים ומוסדות ציבור
29.53	12,287.52	מגורים ב'
45.42	18,896	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>41,605.88</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

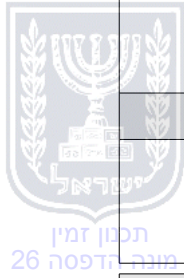


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

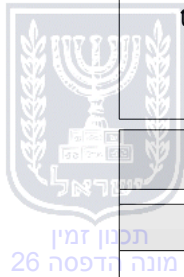
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל שטחי השירות והשטחים הנוספים לתפעול הבניין לפי הפירוט הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קומת מרתף - הקומה תוצמד ליח"ד בקומת הקרקע, ממ"ד, מחסן, חדר משפחה ותחביבים, שירותים ומטבחון.</li> <li>2. קומת כניסה - מגורים, ממ"ד, חצר פרטית, חניה ופיתוח סביבתי.</li> <li>3. קומה ראשונה - מגורים.</li> <li>4. קומה שניה - מגורים.</li> <li>5. קומת גג - הקומה תוצמד ליח"ד בקומה השניה . חדר או עליית גג על פי תכנית לה/1004.</li> <li>6. בכל הקומות - מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתיות.</li> </ol> <p>ב. זיקת הנאה למעבר למגרשים : 1018, 1019, 1022 ו- 1023 על פי המסומן בתשריט.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א. מספר יח"ד למגרש :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' יח"ד למגרש כמופיע בטבלת זכויות הבניה .</li> <li>ב. מס' קומות :</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' הקומות כמופיע בטבלת זכויות הבניה.</li> <li>2. קומות חדרים העל הגג והמרתף לא ימנו במנין הקומות.</li> <li>3. גבוה מקסימלי לא יעלה על המותר ע"י תמ"א/2.4.</li> </ol> <p>ג. קווי בניין ומרווחים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כללי :</li> </ol> <p>א. קווי הבניין לפיתוח סביבתי, מערכות תשתיות, מתקנים ומבני תשתיות פטורים מעמידה בקווי בניין למעט ברצועה לאורך כביש 40 בהתאם לסעיף 6.10</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ב. קווי הבניין הם מינימליים.</li> <li>2. קווי הבניין מעל מפלס הכניסה :</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. עפ"י המופיע בתשריט</li> <li>3. קווי הבניין מתחת למפלס הכניסה :</li> <li>א. עפ"י קונטור קומת הקרקע.</li> <li>ד. הוראות בעניין עיצוב אדריכלי :</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ציפוי הבניינים יהיה ציפוי קשיח תוך שימוש בחומרים הבאים : אבן נסורה, שיש, גרניט פורצלן, אלומיניום, זכוכית ובטון חשוף.</li> <li>2 יש לתכנן את המערכות הטכניות של הבניינים כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי.</li> <li>ה. זיקת הנאה</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר גידור בתחום וגבולות זכות המעבר במגרשים : 1018, 1019, 1022 ו- 1023.</li> <li>2. לא יותרו הקמת תשתיות ציבוריות בתחום זכות המעבר.</li> <li>ו. תנאים להיתר בניה עפ"י סעיף 6.3</li> </ol>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>





<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>א. מוסדות חינוך, דת, בריאות ותרבות.                  ב. חניה.                  ג. פיתוח סביבתי.                  ד. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. עפ"י טבלת זכויות הבניה.



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. פיתוח סביבתי, שטחים לשהיית מים, פסי ירק המפרידים בין שימושי הקרקע השונים.                  ב. מערכות טכניות והנדסיות, מבני תשתיות.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. הוראות בינוי לתא שטח 306. 1. תא שטח יונמך לגובה של 61.5 מטר מעל פני הים לצורך השהיית מים הנקווים במתחם. כל המים מדרך מס' 1 יכנסו ישירות לתר שטח זה ויחלחלו לתת הקרקע. השטחים חדירים המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרכים עפ"י הגדרתם כחוק.                  ב. פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב, מבני תשתיות ומערכות תשתית.                  ג. שילוט.                  ד. חניה.                  ה. שבילי אופניים</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרכים עפ"י הגדרתם כחוק.                  ב. פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב, מבני תשתיות ומערכות תשתית.                  ג. שילוט.                  ד. חניה.                  ה. שבילי אופניים</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית (% 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					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	4	5	3	3		50	2650	1631		340	679	679	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	5	3	3	3		50	2807	1767		347	693	693	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
								5457	3398		687	1372	1372		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	5	5	3	3	3	3	40	1644	1107	30	117	390	474	1001	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	3	3	3	3	3	40	1613	1076	30	117	390	461	1002	מגורים	ב' מגורים	
5	5	3	4	3	3	5	45	2544	1665	60	189	630	719	1003	מגורים	ב' מגורים	
5	5	3	4	3	3	3	40	1598	1061	30	117	390	454	1004	מגורים	ב' מגורים	
5	5	3	3	3	3	3	40	1639	1102	30	117	390	472	1005	מגורים	ב' מגורים	
5	5	3	3	3	3	3	40	1609	1072	30	117	390	459	1006	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	5	3	3	3	3	40	1592	1055	30	117	390	452	1007	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	5	3	3	3	3	40	1616	1079	30	117	390	462	1008	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	3	3	3	3	3	40	1638	1101	30	117	390	471	1009	מגורים	ב' מגורים	
5	5	3	3	3	3	3	40	1676	1139	30	117	390	487	1010	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	4	3	3	3	40	1727	1190	30	117	390	508	1011	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	4	3	3	3	40	1596	1059	30	117	390	454	1012	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	3	3	3	3	6	45	2853	1779	60	234	780	766	1013	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	5	3	3	3	3	40	1626	1089	30	117	390	466	1014	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	5	3	3	3	3	40	1644	1107	30	117	390	483	1015	מגורים	ב' מגורים	
(1)	5	3	3	3	3	3	40	1744	1207	30	117	390	515	1016	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	4	3	3	3	40	1723	1186	30	117	390	507	1017	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	4	3	3	6	45	2907	1833	60	234	780	789	1018	מגורים	ב' מגורים	
5	5	5	3	3	3	5	45	2626	1747	60	189	630	753	1019	מגורים	ב' מגורים	
5	3	5	3	3	3	3	40	1588	1051	30	117	390	450	1020	מגורים	ב' מגורים	
4	5	3	4	3	3	3	40	1624	1087	30	117	390	465	1021	מגורים	ב' מגורים	
5	3	5	4	3	3	3	40	1618	1081	30	117	390	463	1022	מגורים	ב' מגורים	
8	3	5	4	3	3	6	45	2833	1759	60	234	780	758	1023	מגורים	ב' מגורים	
						82		43275	28629	840	3186	10620	12288		<סך הכל>	מגורים	

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:

בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:

א. שטחי השירות מחושבים עפ"י תכנית לה/43/1000

בתאי השטח ביעוד מגורים ב':

א. השטח העיקרי כולל שטחי חדרי יציאה לגג או עליות גג עפ"י תכנית לה/1004

ב. שטחי השירות מחושבים עפ"י תכנית לה/43/1000

ג. מס' הקומות בתת הקרקעי עפ"י תכנית לה/43/1000

ד. מס' הקומות לא כולל קומת חדרי יציאה לגג או עליות גג עפ"י תכנית לה/1004

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

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26




תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

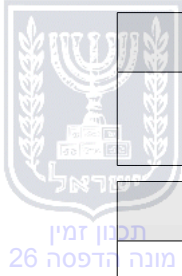
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	
	1. החניה תינתן בתחום המגרשים תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.	
<b>6.2</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
	1. על תחום חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>1. תנאי להיתר בניה - תכנית בינוי ופיתוח לכל התכנית.</p> <p>2. תנאי להיתרי בניה למגורים - ביצוע בפועל של דרך מס' 2 הגובלת בתכנית וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת בפועל.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>א. הכנת תכנית ניקוז לכל המתחם והגשתה לאישור רשות הניקוז ירקון.</p> <p>ב. חציית עורק ע"י תשתיות תאושר רק לאחר תאום עם רשות הניקוז ירקון.</p> <p>4. הכנת תכנית ביוב לכל המתחם והגשתה לאישור משרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית - מיגון אקוסטי עפ"י סעיף 6.5.2.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה במגרשים 201 ו 202 - מיגון אקוסטי עפ"י סעיף 6.5.4.</p> <p>7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה -סיום ביצוע שדרוג מט"ש איילון.</p> <p>9. בניית המבנים מכוחה של התכנית יתבצע בהתאם לקיומן של תשתיות חיוניות.</p> <p>10. שימור עצים:</p> <p>א. בשלב התכנון ולפני קבלת היתר בניה יש להגיש לפקיד היערות הגשה של תוכנית ומפרטים לשימור, עקירה והעתקה של עצים.</p> <p>ב. לעת היתר בניה,</p> <p>1. עצי פיקוס מס' 15-17 בתא שטח 401 יועתקו בנוף חלקי, גיזום עד 30% מנוף העץ. עצים אלה יועתקו סמוך ככל האפשר למקומם הנוכחי.</p> <p>2.2. עץ שיזף מס' 10 ועץ איקליפטוס מס' 18 בתא שטח 307 אין לתכנן חפירה במרחק 3מטר לפחות מגזע העץ. כל פיתוח בסביבת עצים אלו מחייב הכנה של העצים מראש בהתאם למפרט אגרונום שיאושר ע"י פקיד היערות.</p> <p>11. הכנת תכנית מים לכל המתחם והגשת לאישור רשות המים.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד להגנת הסביבה בהתאם למפורט בסעיף 6.9.</p> <p>13. אישור תכנית לצרכי רישום.</p>	
<b>6.4</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	
	1. מקרקעי ישראל, הגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.	
<b>6.5</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>	
	מיגון אקוסטי - רעש מכביש 40. 1. לצורך מיגון אקוסטי יוקם קיר אקוסטי משולב בסוללה מגוננת לאורך כביש 40 בתחום הקו הכחול, בשטח השצ"פ, לאורך 400 מטר בקירוב. גובה הקיר יהיה בין 4-5 מטר ויגיע עד לרום	





 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.5 מיגון אקוסטי</b></p> <p>של 72 מ'. בהתאם לטופוגרפיה.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הקיר האקוסטי.                  3. במידה ויבנו חדרים על הגג בשורת המגרשים הראשונה הפונה לכביש 40.                  (מגרשים 1001, 1007, 1008, 1014, 1015, 1019, 1020, 1022 ו- 1023) המיגון האקוסטי יהיה כמפורט: יתקנו מזגנים וחלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי להבטחת עמידה ברמת רעש המותרת בתוך החדרים עם חלונות סגורים.                  4. מיגון אקוסטי - למגרשי שבי"צ 201, 202: תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי המראה פתרון אקוסטי למגרש לאישור הועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. ביצוע בפועל של הסוללה המגוננת והקיר האקוסטי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.8 דרכים סימון בתשריט: דרך/מסילה לביטול</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים הינו דרך לביטול, הדרך תהיה בהתאם לדרך המאושרת כמפורט בסעיף 4.4.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.9 איכות הסביבה</b></p> <p>1. שימור משאבי מים:                  א. תושאר תכסית פנויה של לפחות 20% לחלחול מי נגר בתחומי המגרשים.                  ב. הנגר העילי יישאר בתחום התכנית.                  ג. יהיה שימוש בצמחיה חסכנית א/או חיפוי גזם קצוץ באזור הגינון.                  2. פסולת:                  א. הבקשה להיתר בניה תכלול הנחיות לטיפול בפסולת באופן שימנע מטרדי ריח ומפגעים ועל פי עקרונות הקיימות (הפחתה, הפרדה ומחזור) והקמת מתקני האצירה הדרושים לטיפול בפסולת ז.                  ב. אישור יח"ס לפתרונות המוצעים לטיפול בפסולת על פי עקרונות הקיימות יהווה תנאי למתן היתר בניה.                  ג. אישור יח"ס כי ישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונה יהווה תנאי למתן טופס 4.                  3. מניעת מטרדים בזמן ההקמה:                  בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים מאושרים על ידי היח"ס למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.                  4. אנרגיה סולארית:                  תתאפשר הקמת תאים פוטו וולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולארית.                  5. בנייה ירוקה:                  מומלץ כי הבנייה תתבסס על ת"י 5281 לבנייה ירוקה.                  6. תשתיות                  תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.                  7. קרינה אלקטרו מגנטית.                  תנאי להיתר בנייה יהיה היתר קרינה לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר קרינה.</p>

<p><b>6.9 איכות הסביבה</b></p>	<p>8. מטרדים סביבתיים : תרשם הערת אזהרה בטאבו המציינת כי באזור קיים פוטנציאל זיהומים ורעש.</p>
<p><b>6.10 קווי בנין</b></p>	<p>קו בניין לדרך 40 1. קו הבניין מציר דרך 40 יהיה 75 מטר ו- 70 מטר לתשתיות ומתקנים טכניים.</p>
<p><b>6.11 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>א. הוראות אדריכליות : כללי : כל הנחיות יבוצעו בכפוף לת"י ולהוראות חוק התכנון הבניה התקפים בעת מתן ההיתר. 1. חומרי גמר : א. גמר המבנה יהיה באישור מהנדס העיר . 2. גגות א. יש לתת את הדעת על עיצוב הגג ולדאוג להסתרת המתקנים הטכניים. ב. מתקנים טכניים על הגג ישולבו בתכנון האדריכלי של הגג ויוצגו כחלק מהיתר הבניה. 3. מיזוג אוויר : א. יש להגדיר בהיתר הבנייה מקום ייעודי להתקנת מערכת מיזוג אוויר כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה מסוג GRC או אלומיניום או על גג הבניין . כך שאינה נצפית ממפלס הרחוב. ב. ניתן למקם גם במפלס הקרקע, באופן שהמערכת אינה נצפית ממפלס הרחוב וממגרש שכן. 4. פרגולות : א. תותר הקמת פרגולות על הגג עפ"י תכנית פרגולות שתאושר ע"י מהנדס העיר. ב. בתחום תכנית זו תותר הקמת פרגולות צל ומתקנים טכניים עד גבולות המגרש.</p>
<p><b>6.12 זיקת הנאה</b></p>	<p>א. השטח המסומן בתשריט ברשת שתי וערב בצבע אדום ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל לצורך השימוש למגורים במגרשים הגובלים. ב. תרשם על כך הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין כתנאי למתן טופס 4. ג. לא יותר גידור בתחום ובגבולות זכות המעבר. ד. לא יותרו הקמת תשתיות ציבוריות בתחום זכות המעבר.</p>
<p><b>6.13 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחברותית והפתרונות לכך לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>
<p><b>6.14 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>1. נחל גזר : נחל גזר מוסט- מקומו מסומן בתשריט תכנית מאושרת מח/90/א.</p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית מס': 415-0535807

שם תכנית: גן חק"ל ב' - תכנית איחוד וחלוקה

עורך תכנית: אדר' יואב השמשוני

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר למגרש מזערי														
			מספר קומות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת					
									קומה	עיקרי	קומה	קומה	עיקרי	קומה	עיקרי	קומה	
מגורים ב	101-120, 123-126	450	3	3	3	6.4	40	353	1,587	1,050	30	מרתף	מרתף	39	קומת כניסה	(1)120	קומת כניסה
														39	קומה א	(1) 120	קומה א
														39	קומה ב	(1)120	קומה ב
														39	קומה ג	(2) 30	קומת ג
	121,122	750	5	5	5	6.4	40	350	2,619	1,740	60	מרתף	מרתף	72	קומת כניסה	(1) 240	קומת כניסה
														72	קומה א	(1) 240	קומה א
														72	קומה ב	(1)120	קומה ב
														45	קומה ג	(2) 30	קומת ג
679	201	679	3	3	6.4	50	390	2,648	1,630	-	-	8	339	1	679		

### הערות

- (1) עפ"י תכנית לה/16/1000 א
- (2) שטח חדר יציאה לגג או עליית גג על פי תכנית לה/1004
- (3) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה .
- (4) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 80% משטח המגרש ועד 3 מרתפים. שטח בניה לשירות בתת הקרקע : 1,050 מ"ר = 30 מ"ר עיקרי מאושר - (80% 3X 450X מ"ר)
- (5) לא כולל קומת חדרי יציאה לגג או עליית גג.
- (6) עפ"י תכנית לה/43/1000
- (7) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 80% משטח המגרש ועד 3 מרתפים. שטח בניה לשירות בתת הקרקע : 1,740 מ"ר = 60 מ"ר עיקרי מאושר - (80% 3X 750X מ"ר)
- (8) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 50% מהשטח העיקרי המותר לבניה .
- (9) שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 80% משטח המגרש ועד 3 מרתפים.