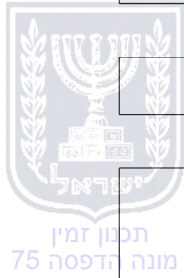


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0161489

ממ/5/1517 - תוכנית לאיחוד וחלוקה מתחם קוטג'ים



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

תכנית מפורטת זו מספרה 455-0161489.

שטח המתחם כ- 49.06 דונם.

בשטח התכנית מצוי ע"פ התכנית המאושרת, מתחם בניה נמוכה של 16 מבנים דו-משפחתיים (מגורים א') ו-8 מבנים ארבע-משפחתיים (מגורים ב') ו-4 מגרשים של בניה רוויה (מגורים ד') בסה"כ 340 יח"ד. התכנית המוצעת מאחדת את המגרשים ביעוד מגורים א' וב', של הדו-משפחתיים והן של הארבע-משפחתיים וש-משפחתיים.

ומחלקת אותם ל-18 מגרשים חדשים ביעוד מגורים א' - 36 יח"ד במבנים דו משפחתיים, ועוד 6 מגרשים ביעוד מגורים ב' במבנים של ארבע-משפחתיים וש-משפחתיים סה"כ 28 יח"ד.

כמו כן התכנית :

1. מעבירה זכויות עיקריות מבניה רוויה סמוכה למתחם זה (מגורים ד') וממגורים ב' למגורים א'. (תאי שטח שמספרם 176,136-138 מגורים ד' ותאי שטח 108-106, 113, 124, 123 מגורים ב'). לפי סעיף 62 א (6). סה"כ השטחים המנויידים :

א. סה"כ ניווד שטח מבנייה רוויה 960 מ"ר למגורים א' בהתאם לפירוט הבא :

ממגרש 138 265 מ"ר למגרשים 105-101, 112-109, 122-114, 14.72 לכל מגרש.

ממגרש 176 265 מ"ר למגרשים 105-101, 112-109, 122-114, 14.72 לכל מגרש.

ממגרש 137 215 מ"ר למגרשים 105-101, 112-109, 122-114, 11.94 לכל מגרש.

ממגרש 136 215 מ"ר למגרשים 105-101, 112-109, 122-114, 11.94 לכל מגרש.

ב. ניווד ממגורים ב' למגורים א', בהתאם לפירוט הבא.

ממגרשים 113, 106 ביעוד מגורים ב' מכל מגרש 40.29, למגרשים 105-101, 112-109, 122-114, 2.24 לכל מגרש.

ממגרשים 123, 124, 107, 106 ביעוד מגורים ב' מכל מגרש 26.86, למגרשים 105-101, 112-109, 122-114, 1.49 לכל מגרש.

ג. ניווד 4 יח' ממגורים ב' למגורים א'.

2. תוספת שטחים עיקריים למגורים א' לפי סעיף 62 א (2) ובסה"כ 443 מ"ר.

3. מוסיפה שטחים תת קרקעיים למגורים א' וב' לפי סעיף 62 א (15).

4. משנה את מיקומם של שטחי השצ"פ בתכנית מבלי לשנות את שטחם הכולל, לפי סעיף 62 א (1).

5. הרחבת דרך, לפי סעיף 62 א (2).

6. מקטינה את שטח מגרשי המגורים ביעודים מגורים א' ומגורים ב'.

7. שינוי טבלת איזון והקצאות מאושרות בתוכנית מס' 455-0146563.

8. שינוי תכנית לפי סעיף 62 א (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ממ/5/1517 - תוכנית לאיחוד וחלוקה מתחם קוטג'ים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0161489

1.2 שטח התכנית 49.064 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	183980
קואורדינאטה Y	649320

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח בית חולים פסיכיאטרי - באר יעקב.
ממערב רחוב יהלום.
מצפון רחוב ברקת.
מדרום רחוב ברקת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כפר הנוער ע"ש יוהנה ז'בוטינסקי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק	165-167, 172-195, 204, 253-258, 276	260, 275, 278, 281

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/1517/4	136 - 138, 143 - 166, 176, 521 - 526, 528, 608, 626 - 627

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו תהיה כפופה לתמ"א 2/4 על שינוייה, על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושים בגין בטיחות הטיסה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
04/05/1989	2814	3654	תכנית מרתפים.	כפיפות	ממ/ 10004 / 2
19/11/2012	990	6499		שינוי	ממ/ 1517 / 4
24/12/2009	1088	6036		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
10/01/2016	2585	7181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0146563 ממשיכות לחול.	שינוי	455-0146563



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
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 100	3	08/03/2018	ישראל רוזיו	12/03/2018		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 100	9	19/03/2018	ערן לס	20/03/2018		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	05/02/2018	ישראל רוזיו	15/03/2018	מחייב לקווי הבניין ומס' יח' בכל תא שטח	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1250		18/08/2016	גטניו ברני	31/01/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		12/03/2018	אלביר אנדריא	25/03/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	03/08/2016	ישראל רוזיו	11/03/2018	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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	אבישי בן חיים		רוטשטיין באר יעקב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	avishai@rotshtein.co.il

1.8.2 יזם

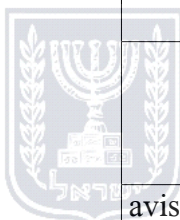
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבישי בן חיים		רוטשטיין באר יעקב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	avishai@rotshtein.co.il

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			מועצה אזורית באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-9785400	08-9281595	
בעלים		אבישי בן חיים		רוטשטיין באר יעקב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	avishai@rotshtein.co.il
בעלים	עו"ד מיופה כח מטעם הבעלים	מאיר נוימן	9396		בני ברק	אבני נזר	4	03-5797497	03-5780094	meir_law@orange.il
אחר	בעלים	אנט זוסמן		בעלים	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-5555555	08-5555555	
אחר	בעלים	יוסף זוסמן		בעלים	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-5555555	08-5555555	
אחר	בעלים	אסתר שני		בעלים	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-5555555	08-5555555	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בעלים	בן ציון שני		בעלים	באר יעקב	ז'בוטינסקי	5	08-5555555	08-5555555	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים המיוצגים ע"י עו"ד נוימן מאיר

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		רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-6954455	03-6964423	ruty@rozio-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלביר אנדריא		אופק הנדסת תנועה	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	lilach@datamap.com
	שמאי	ערן לס	377	ערן לס עו"ד ושמאי מקרקעין	תל אביב-יפו	הברזל	31	072-2777299		eranless@bez-egint.net



תכנון זמין
הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא 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 לשימושים המותרים בה והם: ח. מכוונות ומתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.
קומות גג	חדרים על הגג.
קומת מרתף במגורים א-ד	קומה אשר השימוש בה הוא למטרת שירות וגובהה המינימלי לא יעלה על 2.5 מ'.
	קומה זו תהיה מאווררת ע"פ התקנות ותיבנה ע"פ חוק התיכנון והבניה סימן א' - פרשנות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התיכנון 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 של מגרשים ביעוד מגורים א' וביעוד מגורים ב', דרך ושצ"פ.

ניוד שטחים עיקרים ממגורים ד' למגורים א' וממגורים ב' למגורים א'.

תוספת שטחים עיקרים ושטחי שרות, שינוי הוראות בינוי תוך שמירה על סה"כ יח"ד המאושרות, שינוי קוי בניה ותכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם לסעיף 62א' (א') (1) לחוק.

ב. הרחבת דרך לפי סעיף 62א' (א) 2.

ג. שינוי בינוי ביצירת חלוקה חדשה, תוך שמירה על סה"כ 64 יח"ד מותרות, ביעוד מגורים א - 36 יח"ד במבנים דו משפחתיים, ביעוד מגורים ב - במבנים ארבע-משפחתיים, ושש-משפחתיים 28 יח"ד (העברת 4 יח' ממגורים א' למגורים ב') בהתאם לסעיף 62 א' (א') (5) לחוק.

ד. ניוד שטחים עיקריים:

ממגורים ד' למגורים א' בהיקף של 960 מ"ר,

ממגורים ב' למגורים א' בהיקף של 188 מ"ר לפי סעיף 62א' (6).

ה. תוספת שטח עיקרי לתאי שטח במגורים א', תוספת 5% משטח 16 מגרשים מגורים א' (במצב קיים), 443 מ' לפי סעיף 62א' (2).

תוספת 443 מ' סה"כ לפי הפירוט הבא:

תוספת 24 מ"ר 101-105, 109-111, 115-117, תוספת 25 מ"ר למגרש 118, תוספת 26 למגרשים 112, 119-122.

ו. שינוי בחלוקת שטחי השירות העיליים במגורים א' ובמגורים ב' ללא שינוי בסה"כ שטחי השירות העיליים לכל ייעוד.

ז. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

תוספת 2780 שטחי שירות תת קרקעיים למגורים א' (בתאי שטח 101-105, 109-112, 114-122).

תוספת 2020 מ' שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ב'. (בתאי שטח 106-108, 113, 123, 124) לפי סעיף 62א' (15).



- ח. שינוי בקווי בניין קידמי מ-4 מ' ל-5 מ' במגרשים בייעוד מגורים א' ומגורים ב', שינוי קו בניין צידי מ-3 מ' ל-2.75 מ' במגורים א' ומ-5 מ' ל-2.75 מ' במגורים ב' בהתאם לסעיף 62א (4).
- ט. הקטנת תכסית מ-70% ל-50% במגורים ב' לפי סעיף 62א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601A, 601B, 601C
דרך מוצעת	703 - 701
מגורים א'	101 - 105, 109 - 112, 114 - 122
מגורים ב'	106 - 108, 113, 123, 124
מגורים ד'	136 - 138, 176
שטח ציבורי פתוח	501 - 506

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	601A, 601B, 601C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	101 - 105, 109 - 112, 114 - 122
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	106 - 108, 113, 123, 124
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	136 - 138, 176
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501 - 506



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,287	16.95
דרך מוצעת	5,684	11.63
מגורים א'	8,854	18.11
מגורים ב'	6,478	13.25
מגורים ד'	13,231	27.06
שטח ציבורי פתוח	6,356	13
סה"כ	48,890	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,505.17	21.42
דרך מוצעת	3,527.67	7.19
מגורים א'	8,758.03	17.86
מגורים ב'	6,468.46	13.19
מגורים ד'	13,230.61	26.98

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.35	6,546.14	שטח ציבורי פתוח
100	49,036.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

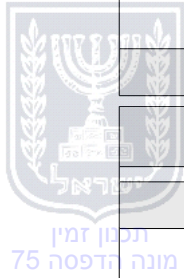
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, ח. טכניים, מחסנים, מוסך למכוניות.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א
	<p>מגורים בתאי שטח שמספרם 101-105, 109-112, 114-122.</p> <p>שתי יח"ד בכל תא שטח בקיר משותף בהיקף מאושר ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>קומת מרתף : ממ"ד , ח. מכונית ו/או מחסן בשטח של 12.00 מ"ר, שירותים, מטבחון, חניה, מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, ח. כביסה. גובה מרתף מקסימלי יהיה 2.45, לא ינתנו הקלות מגובה זה.</p> <p>קומת קרקע : מגורים , ממ"ד, חצר פרטית, פיתוח סביבתי, חניה מקורה בשטח של 35 מ"ר.</p> <p>קומת גג : עליית גג או חדר על הגג, בשטח מקסימלי של 40 מ"ר (אשר יכלל בסך השטח העיקרי), מרפסת, פרגולה בנויה עם מילואה על פי התקנות בחוק התכנון והבניה.</p> <p>בכל המפלסים : מתקנים טכניים, הנדסיים ותקשורת.</p> <p>הגגות יהיו שטוחים לפי חתך B-B בנספח הבינוי. בגגות מבני במגורים א' וב' תקבע אחידות עיצובית ותכנונית.</p> <p>מתקנים סולאריים ו/או וולטאיים יוצמדו לגג ו/או יונחו על גג שטוח באופן שלא יחרגו מגובה מעקה הבניין.</p> <p>גדרות :</p> <p>גובה גדרות אחיד בין שכנים עד 1.8 מ'. גובה גדר פונה לחזית עד 1.20 גדר אטומה ועוד 0.60 סבכה/ בניה קלה.</p> <p>חניה :</p> <p>לכל יח"ד יהיו שתי חניות בתחום המגרש לפחות אחת מהן תהיה מקורה.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים מגורים, ח. טכניים, מחסנים, מוסך למכוניות.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א
	<p>א. מגורים בתאי שטח שמספרם 106-108, 113, 123, 124.</p> <p>קומת מרתף : ממ"ד , ח. מכונית ו/או מחסן בשטח של 12.00 מ"ר, שירותים, מטבחון, חניה, מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, ח. כביסה. גובה מרתף מקסימלי יהיה 2.45, לא ינתן הקלות מגובה זה.</p> <p>קומת קרקע : מגורים , ממ"ד, חצר פרטית, פיתוח סביבתי, חניה מקורה בשטח של 35 מ"ר</p> <p>קומת גג : עליית גג או חדר על הגג, בשטח מקסימלי של 40 מ"ר (אשר יכלל בסך השטח העיקרי), מרפסת, פרגולה בנויה עם מילואה על פי התקנות בחוק התכנון והבניה.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>בכל מפלסים : מתקנים טכניים, הנדסיים ותקשורת. על פי התקנות בחוק התכנון והבניה. הגגות יהיו שטוחים לפי חתך B-B בנספח הבינוי. בגגות מבני במגורים א' וב' תקבע אחידות עיצובית ותכנונית. מתקנים סולאריים ו/או וולטאיים יוצמדו לגג ו/או יונחו על גג שטוח באופן שלא יחרגו מגובה מעקה הבניין. גדרות : גובה גדרות אחיד בין שכנים עד 1.8 מ'. גובה גדר פונה לחזית עד 1.20 גדר אטומה ועוד 0.60 סבכה/ בניה קלה. חניה : לכל יחידת דיור יהיו שתי חניות בתחום המגרש, לפחות אחת מהן תהיה מקורה.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים מגורים, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי קומת מרתף: חניונים ו/או דרכי גישה בנוסף לחניות העיליות (יותר חיבור מרתף, חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם. תנתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים), מחסן משותף. גובה לא יעלה על 2.5 מ'. קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר בגובה של עד 6.0 מ'. מחסן משותף, חדרים טכניים והנדסיים, (המפלס העליון לא יעלה על 2.4 מ' נטו). דירות גן - בתנאי שימוקמו בחזית האחורית של הבניין. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מרפסות. קומת גג: קומה חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, מרפסות גג פרגולות וגינות צמודות לדירות. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים. מערכות ומבני תשתיות, וח. טרנספורמציה. מחסנים דירתיים: לכל דירה ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד באחד המפלסים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>נופש ונוי, פרגולות ומתקני הצללה וישיבה.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	מתקני ספורט פתוחים ומשחקים שבילים להולכי רגל ואופניים מתקנים טכניים, לרבות חדרי טרנספורמציה תת-קרקעיים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. דרכים ואיי תנועה, על פי הגדרתם בחוק. ב. חניות מדרכות ושבילי אופניים. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת-קרקעיים ועיליים. ד. גינות ופיתוח סביבתי.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. דרכים ואיי תנועה, על פי הגדרתם בחוק. ב. חניות מדרכות ושבילי אופניים. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת-קרקעיים ועיליים. ד. גינות ופיתוח סביבתי.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסולת - בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי					
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	476		101	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	479		102	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	479		103	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	479		104	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	3.9	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	509		105	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.1	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	480		109	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	469		110	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	468		111	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	3.6	2	50	(2) 646	(1) 190	96	330	552		112	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	3.8	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	506		114	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	487		115	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	477		116	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 644	(1) 190	96	328	481		117	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.3	2	50	(2) 645	(1) 190	96	329	467		118	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.3	2	50	(2) 646	(1) 190	96	330	474		119	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 646	(1) 190	96	330	480		120	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	4.2	2	50	(2) 646	(1) 190	96	330	480		121	מגורים א'
30 מ"ר	1	2	10	3.8	2	50	(2) 646	(1) 190	96	330	520		122	מגורים א'
540 מ"ר					36		(2) 11603	3420	1728	5915	8763	סה"כ מגורים א'		מגורים א'
90 מ"ר	1	2	10	4.3	6	50	(2) 1942	(1) 570	370	912	1383		106	מגורים ב'
60 מ"ר	1	2	10	4.3	4	50	(2) 1295	(1) 380	247	608	918		107	מגורים ב'
60 מ"ר	1	2	10	4.3	4	50	(2) 1295	(1) 380	247	608	929		108	מגורים ב'
90 מ"ר	1	2	10	4.3	6	50	(2) 1942	(1) 570	370	912	1390		113	מגורים ב'
60 מ"ר	1	2	10	4.3	4	50	(2) 1295	(1) 380	247	608	935		123	מגורים ב'
60 מ"ר	1	2	10	4.2	4	50	(2) 1295	(1) 380	247	608	917		124	מגורים ב'
420 מ"ר					28		(2) 9064	2660	1728	4256	6472	סה"כ מגורים ב'		מגורים ב'
1200 מ"ר	2	24	85	21	80	24.6	(2) 15770	2500	4915	8355	3871		136	מגורים ד'
1200 מ"ר	2	24	85	21	80	24.6	(2) 15770	2500	4915	8355	3882		137	מגורים ד'
870 מ"ר	2	15	57	21	58	27.4	(2) 12010	1813	3617	5710	2741		138	מגורים ד'
870 מ"ר	2	15	57	21	58	27.4	(2) 12010	1813	3617	5710	2744		176	מגורים ד'
4140 מ"ר							(2) 57960	8626	17064	28130	13238		136 - 138, 176	מגורים ד'

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
											3274		501	שטח ציבורי פתוח	
											3498		502	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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:

(1) מגורים ד' בתאי שטח שמספרם 136-138, 176, שטחי השרות במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת) לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בהתאם לסעיף 4.4.2 (א) בתכנית ממ/4/1517.

(2) במגורים בתאי שטח 136, 137, 138, 176 קומת הקרקע תהיה בגובה כפול ויותרו הקמת מחסנים לדיירים בשני מפלסים בתוך קומת הקרקע לפי סעיף 4.4.2 בתב 1517/4.
(3) זכויות בניה במגורים ד' לפי נספח ניוד מצורף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד, ח. מכוונות ו/או מחסן בשטח של 12.00 מ"ר, שירותים, מטבחון, חניה, מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, ח. כביסה.
(2) סה"כ שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

הוראות בינוי	6.1
<p>6.1.1 גגות</p> <p>א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטרגלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנות צלחת.</p> <p>ג. מתקנים סולאריים ו/או וולטאים יוצמדו לשיפוע הגג ו/או יונחו על גג שטוח באופן שלא יחרגו מכסות המגובה מעקה הגג.</p> <p>ד. לא תותר הצבת קולטי שמש על הגגות אלא אם יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>6.1.2 חזיתות:</p> <p>א. חומרי גמר</p> <p>חומרים חיזוניים 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.</p> <p>ב. צנרת גלוייה</p> <p>כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.</p> <p>צנרת ע"ג קירות חיזוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מזגני אויר</p> <p>לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבתים. פתרון מיזוג האויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.</p> <p>ד. פרגולות</p> <p>1. בגינות, מרפסות, מרפסת גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.</p> <p>2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתוכנית הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבנינים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6.2.1</p> <p>תוכנית בינוי:</p> <p>תוכנית בינוי תוגשת בקני"מ 1:250 על רקע של מדידה מעודכנת עם סימון החלוקה</p> <p>1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהיי הבנינים (אבסולטי), כל זאת בתיאום מהנדס הועדה. תותר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת כמצויין בתוכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.</p> <p>2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות של רכב והולכי רגל.</p> <p>3. רשימות חומרי גמר של הבנינים כולל סוגים וגוונים.</p> <p>4. חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p> <p>5. תכנון אדריכלי אחיד הינו תנאי מחייב.</p> <p>6. גגות המבנים יהיו אחידים למבנים בייעוד א' וב'.</p> <p>6.2.2</p> <p>תוכנית פיתוח ונטיעות:</p> <p>תוכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג רקע תוכנית הבינוי ותוכנית כבישים לכל</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המתחם וותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התוכנית. 2. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות 3. פתרונות פינוי אשפה וגזם. 4. מבני תשתיות. 5. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה. 6. פירוט חומרי גמר וחיפויים. <p>6.2.3</p> <p>תוכנית פיתוח ותשתיות תאושר על ידי מועצה מקומית באר יעקב.</p> <p>תכנית התשתיות (תאום מערכות) תוגש בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע תוכנית הפיתוח ותוכנית הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>6.2.4</p> <p>הגשת תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום.</p> <p>תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 3 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם לסימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>חניה</p> <p>א. במגורים ד'</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובלבד שלא יפחת מ 1.5 מקומות חנייה ליח"ד. השטח המגוון הפנוי (ללא חניה או מסעות) בכל מגרש (כולל שפ"פ) לא יפחת מ 25% (5% מתוך ה-25% עטרתו חניות מחלחות) 2. תותר חנייה עילית ותת קרקעית 3. ככל שלא יותקנו מקומות חנייה כנדרש (עילי או תת קרקעי) או לא יותר שטח פנוי מגוון כמפורט לעיל, יופחת יח"ד כנדרש לעמידה בהוראות ס"ק א. לעיל. 4. החניה תהיה על קרקעית אך תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש במידה והיזם ביקש הגדלת תקן החניה. <p>ב. במגורים א' וב'</p> <p>2 חניות לכל יח"ד.</p>	6.3
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמרתף למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת</p>	6.4

6.5	איכות הסביבה
	<p>כללי</p> <p>בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>1. פסולת</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תחבורה, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>הוראות לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים - רעש.</p> <p>2. איכות אויר</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים לטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>3. פסולת בניין</p> <p>מיקום של שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס</p>



6.6	עתיקות
	<p>הוצאת היתר בניה בתוכנית זו- בכפוף לחוק העתיקות.</p>

6.7	תשתיות
	<p>כללי:</p> <p>א. תוגש תוכנית תשתיות</p> <p>ב. כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ניקוז</p> <p>א. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.</p> <p>ד. בניית משמרת מים:</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים פתוחים יאפשרו קליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי, תוך הכוונת נגר עילי אליהם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>מים</p> <p>א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תוכנית הפיתוח</p> <p>ג. רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כבוי האש המקומית ביוב</p> <p>חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת ראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית. חשמל</p> <p>א. מתקני חשמל וקוי חשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. בנייה 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 לבנייה, עפ"י הנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה והנחיות תכנית נספח הקצאות חדרי שנאים.</p>



<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>ה. גנרטור - יותר שימוש בגנרטור לשרות הבניינים וזאת לצרכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שירות בקומות הקרקע או בקומות המרתף. טלפון א. תכנית רשת טלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק. ב. חדרי בזק ימוקמו בקומת קרקע ו/או בקומות מרתף של בנייני המגורים, בשצ"פ או בשב"צ. טלויזיה בכבלים ורדיו. במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. גז מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים. מבני תשתיות א. כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או חיפוי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. מבני תשתיות ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה 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>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>במגורים א - שתי יח"ד בכל תא שטח, כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית. במגורים ב- מס' יח"ד בכל תא שטח בהתאם לטבלה 5, כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית. לא ינתנו הקלות במס' יחידות דיור, בקווי בניה ובגובה הבניינים.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.10</p>
<p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.11</p>
<p>הוצאות הכנת התכנית ולרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>קווי בנין</p>	<p>6.13</p>
<p>קווי הבניין המסומנים בנספח קווי הבניין שבתשריט מחייבים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יגבה ע"פ ועדה מקומית כחוק.</p>	



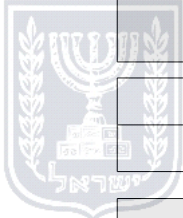
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זאת - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75