

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0666271

ממ/מק/1517/4/168 מגרש משולב מגורים ומסחר

מרכז

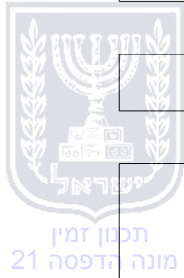
מחוז

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

תוכנית מפורטת זו שמספרה 455-0666271 באה כתיקון לתוכנית מפורטת מס' ממ/מק/1517/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

א. תיקון טעות הסופר בטבלת ההקצאה של תכנית ממ/1517/4 עבור תא שטח 168, ע"י טבלת הקצאות מתוקנת. על המקרקעין אושרו תוכניות מפורטות ממ/1517/4 ו-455-0146563. תוכניות אלו כללו הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. המגרשים נרשמו אצל רשם המקרקעין.

בטבלאות האיחוד והחלוקה נפלו טעויות סופר ביחס למתחם ח' בו נכלל מגרש 168. עריכה זו של הטבלה יוצרת אי בהירות מכיוון שלא ניתן לדעת ממנה חלקו המדויק של כל יחיד במגרשים השונים שהוקצו לו.

גם בטבלת ההקצאות של תוכנית 455-0146563 נפלו טעויות סופר בכך שנרשמו לבעלים שונים (כמסומן בסעיף 5.2.3 למסמך העקרונות של טבלת ההקצאות), זכויות בחלק המגורים של המגרש תחת זכויות במסחר בלבד בשורה 35.

אשר על כן, אחת ממטרותיה של תוכנית זו הינה תיקון טבלת ההקצאות. המגרשים נרשמו אצל רשם המקרקעין. זכויות הבניה המוצעות יתחלקו בטבלת ההקצאות בהתאם לחלוקה העדכנית לכל בעלי הזכויות.

ב. התכנית שחלה על תא שטח שמספרו 168 מייעדת את תא השטח למגורים ומסחר. תכנית מפורטת זו בסמכות מקומית מבקשת לנייד זכויות משימוש מגורים לשימוש המסחרי עפ"י סעיף 62 א (א) 9.

ג. תוספת 500 מ' למסחר על פי סעיף 62 א (א) 16.

ד. לנייד שטח עיקרי מעילי לתחת סעיף 62 א (א) 9.

ה. תוספת שטחי שירות למרתפים עפ"י סעיף 62 א (א) 15.

ו. הגדרת מרווח בין בניינים לפי סעיף 62 א (א) 5.

ז. שינוי של תכנית הבניה לפי סעיף 62 א (א) 9.

ח. הרחבת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ממ/מק/168/4/1517 מגרש משולב מגורים ומסחר
------------------------	-----------	--

מספר התכנית 455-0666271

שטח התכנית 13.568 דונם

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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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

183630

קואורדינאטה Y

649375

1.5.2 תיאור מקום

בתוך תחום שכונה חדשה ע"פי תכנית ממ/4/1517 - בחלק הדרום מערבי. מצפון רחוב ברקת, ממזרח רחוב יהלום

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 יונה ז'בוטינסקי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק	197, 299-300, 302	

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	719,717 - 716,168

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
ממ/ 1517 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1517 / 4 ממשיכות לחול.	6499	990	19/11/2012
ממ/ 1517 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1517 / א ממשיכות לחול.	6036	1088	24/12/2009
455-0146563	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0146563 ממשיכות לחול.	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: 500	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 500		09/01/2020	ישראל רוזיו	10: 52 12/01/2020		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	02/08/2018	ישראל רוזיו	17: 10 02/08/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		03/09/2019	שאול רוזנברג	09: 31 20/01/2020	טבלאות הקצאה - שלב א' תיקון טעות סופר	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		03/09/2020	שאול רוזנברג	09: 49 20/01/2020	טבלאות הקצאה - מסמך עקרונות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		03/09/2020	שאול רוזנברג	09: 41 20/01/2020	טבלאות הקצאה - שלב ב' ניווד ותוספת שטח מסחרי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		06/11/2017	עמוס אביניר	10: 56 11/01/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		13/09/2019	ישראל רוזיו	20: 50 14/09/2019	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

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	רוטשטיין באר יעקב בע"מ	ח.פ. 5120223 28	רוטשטיין באר יעקב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	Reuven@rotshtein.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוטשטיין באר יעקב בע"מ	ח.פ. 5120223 28	רוטשטיין באר יעקב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	Reuven@rotshtein.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד בשם בעלי הקרקע	מאיר נוימן	9396		בני ברק	אבני נזר	4	03-5797497	03-5780094	lawmeir@gmail.com
בעלים		רוטשטיין באר יעקב בע"מ	ח.פ. 512022328	רוטשטיין באר יעקב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	Reuven@rotshtein.co.il
בעלים		יוסף זוסמן			תל אביב- יפו	הארבעה (1)	21	03-6858080		office@kossowsky.org
בעלים		אנט זוסמן			תל אביב- יפו	הארבעה (1)	21	03-6858080		office@kossowsky.org

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר שני			תל אביב-יפו	הארבעה (1)	21	03-6858080		office@kossowsky.org
בעלים		בן-ציון שני			תל אביב-יפו	הארבעה (1)	21	03-6858080		office@kossowsky.org
בעלים		תומס וידר			ראש פינה	(2)				wieder@gmail.com
בעלים	עו"ד בשם בעלי הקרקע	אלון עזרן	13311		תל אביב-יפו	הארבעה	21	03-6858080		office@kossowsky.org

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * עו"ד נוימן מאיר בשם בעלי הקרקע

* עו"ד אלון עזרן בשם בעלי הקרקע ע"י יפוי כוח של כונס נכסים עו"ד יריב פלג

(1) כתובת: באמצעות עו"ד אלון עזרן.

(2) כתובת: ת.ד. 54 ראש פינה.

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		office@rozio-arch.com
מהנדס	יועץ	עמוס אבינר	28440		הוד השרון	החרש	19	09-7706000	09-7706001	natali@imaa-eng.co.il
מודד מורשה	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	lilach@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r-shamay@inter.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קומה טכנית	קומה אשר השימושים המותרים בה הם: ח. מכונות 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**

תוספת שטחים עיקריים למסחר, ושטחי שירות תת קרקעיים, ושינוי הוראות בינוי, במגרש 168. שינוי קוי בנייה בין מגדל מגורים לאזור מסחרי, על מנת לאפשר מעבר רגלי ומעבר רכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון טעות הסופר בטבלת ההקצאה של תכנית ממ/מק/4/1517 עבור תא שטח 168.
2. אפשרות נידוד זכויות בניה של חלק מהבעלים משימוש מגורים לשימוש מסחר בשעור של 908 מ"ר שטח עיקרי במגרש 168 עפ"י סעיף 62 א (א)(9).
3. תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר על פי סעיף 62 א (א)(16).
4. אפשרות נידוד שטחים עיקריים מסחריים משטח עילי לתת קרקעי ע"פ סעיף 62 א (א)(9) בהיקף של 1,200 מ"ר.
5. תוספת 3,840 שטח שרות מתחת למפלס פני הקרקע למסחר, עפ"י סעיף 62 א(א)15.
6. הגדרת מרווח בניה של 13.5 מ' בין מגדל מגורים לאזור מסחרי, על מנת לאפשר מעבר רגלי ומעבר רכב, לפי סעיף 62 א (א) 5.
7. שינוי שטחי שירות בסך 1,200 מ"ר לגינות תלויות במגורים לשטח שירות עילי במסחר לפי סעיף 62 א (א)9.
8. שינוי של תכסית הבניה מ 36.2 אחוז ל 40 אחוז, לפי סעיף 62 א (א)9.
9. קביעת גובה קומה למבנה המסחרי 10 מ' לפי סעיף 62 א (א)4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח פרטי פתוח	719,717,716	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	717
מגורים ומסחר	168	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	168
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	168
		להריסה	מגורים ומסחר	168
		להריסה	שטח פרטי פתוח	719

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	10,870.43	80.12
שטח פרטי פתוח	2,697.27	19.88
סה"כ	13,567.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	10,870.43	80.12
שטח פרטי פתוח	2,697.27	19.88
סה"כ	13,567.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, ח. טכניים, מסחר, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי קומת מרתף : שימושים למסחר, חניונים ודרכי גישה בנוסף חנויות העיליות, מחסנים לדיירים, מחסן משותף. קומת קרקע: שימושים למסחר, מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר בגובה של עד 6 מ'. מחסן משותף, חדרי טכנים והנדסיים, מחסנים לדיירים בשני מפלסים בתוך קומת הקרקע. (המפלס העליון לא יעלה על 2.4 מ' נטו). מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה, מרפסות. קומת הגג: קומה חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, מרפסות גג, פרגולות. בכל המפלסים: מתקנים טכנים והנדסיים. מסחר: חנויות מכל הסוגים, בתי קפה, מסעדות, מוסדות פיננסיים, משרדים, מרפאות, בתי מרקחת, שירותי אשנב, פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת בתיאום עם מהנדס הרשות. לא יותרו חנויות הגורמות למטרד סביבתי. עיצוב וחומרי גמר של שטחי המסחר יתואמו עם מגרש 170. תותר זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור לפי סימון בתשריט
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. נופש ונוי ב. גנים, מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות כיכרות ושבילים להולכי רגל. ג. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. ד. חניה לצרכי מגורים ומסחר ובתנאי שתהא תת-קרקעית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. כל השימושים כולל מבנים הנדסיים תת קרקעיים ינתנו בתנאי שישולבו בפיתוח הגנני. ב. תאסר כל חניה עילית בשפ"פ. השטחים יועדו לגינון עם זיקת הנאה לציבור הרחב. שפ"פ 716,176,719 יהיו בבעלות מגרש 168.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ומסחר	168	מגורים	10870	(1) 9770	(2) 3715	(3) 2500	15985	40	80	7.4	85	(4) 23	2	8	6	5	5
מגורים ומסחר		מסחר		2315	(5) 2035	(6) 5200	9550	25			10	2	2	7	3	3	5
שטח פרטי פתוח	716		1136														
שטח פרטי פתוח	717		781														
שטח פרטי פתוח	719		781														

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:

א. יותר ניווד שטחי מסחר עיקרי ושירות מעל קרקעי לתת קרקעי.

ב. מרווח בין מבנה מגורים למסחר 13.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. מתוך סה"כ השטח העיקרי, 1,200 מ"ר עבור מרפסות מקורות בשטח של עד 15 מ'.

ב. יותר ניווד שטחים ממגורים למסחר בשטח של כ- 908 מ"ר.

(2) לכל יח"ד: 25 מ"ר עבור חדרי מדרגות, לובי קומתי, וחדרים טכניים, 13 מ' עבור ממ"ד, 6 מ' עבור מחסן. בנוסף שטחי שירות בשטח של 195 מ"ר לבניין עבור מבואת כניסה, מחסן משותף, (לאופניים ועגלות), חדרים טכניים והנדסיים.

(3) שטחים במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית והחניונים, הכל בהתאם לסעיף 4.2.2 (א).

(4) 23 קומות + קומת קרקע.

(5) כולל זכויות בניה בסך 1200 מ"ר שהומרו מגינות תלויות לשטח שרות במסחר.

(6) שטחים במרתפים לצרכי אחסנה, חניה וח. טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****קווי בנין**

קווי בנייה ומרווחים:

א. קווי הבנייה המסומנים בנספח הבינוי יהיו מחייבים.

ב. תכנית החניונים התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש. כל זאת מותנה בפתרון להחדרת נגר עילי.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בהתאם לטבלת מס' החניות בנספח התנועה והחניה.

א. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן חנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובלבד שלא יפחת מ 1.5 מקומות חנייה ליח"ד. השטח המגוון הפנוי (ללא חניה או מיסעות) בכל מגרש (כולל שפ"פ) לא יפחת מ 25% (5% מתוך 25% יותרו כחניות מחלחות).
ב. תותר חנייה עילית ותת קרקעית.**6.3****אדריכלות**

6.3.1 גגות:

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

ב. לא תותר התקנת תקני אנטנות על הגגות תותר הקמת אנטנות צלחת.

ג. לא תותר הצבת קולטי שמש על הגגות אלא עם יוסתרו משלושת הצדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ד. חדרי השנאים יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי המבנים.

6.3.2 חזיתות:

א. חומרי גמר

חומרים חיצוניים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים אבן או אבן מעורבת במתכת כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחד.

ב. צנרת גלויה:

כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.

צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. מזגני אוויר

לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג אוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

6.3.3 פרגולות

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

2. הפרגולות יבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתוכנית הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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

ה. מרפסות

1. ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מ' מקו בניין ולא יותר מקו גבול המגרש.

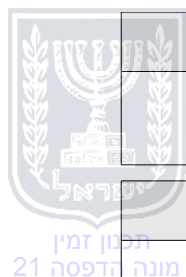
6.4**פיתוח תשתית**

6.4.1 כללי:

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21



פיתוח תשתית	6.4
א. תוגש תכנית תשתיות. ב. כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות. 6.4.2 ניקוז : א. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט איזורים שיאושרו ע"י הועדה 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. 6.4.3 מים : א. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח. ב. רשת המים לשימוש מכבי האש, תעשה ע"פי הנחיות רשות כיבוי האש המקומית. 4. ביוב : א. תחנת שאיבת לשפכים תמוקם במרחק כ-50 מ' לפחות מכל בניין מגורים. ב. תכנית הביוב תיערך ע"י הוראות משרד הבריאות. 6.4.5 חשמל : א. מתקני חשמל וקווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. ב. בנייה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות חברת חשמל. ג. תחנות טרנספורמציה - מיקום תחנות הטרנספורמציה ושנאים יקבע בתאום ע"פ חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה וייבנו ע"ח היזמים. ד. חדרי טרנספורמציה יבוצעו בתחומי השצ"פים וכן בתחומי המגרשים לבנייה , עפ"י הנחיות חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה והנחיות תכנית נספח הקצאות חדרי השנאים. ה.גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצרכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שירות בקומות הקרקע או בקומות המרתף. 6.4.6 טלפון : א. תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק. ב. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים. 6.4.7 טלוויזיה בכבלים ורדיו : במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי הלוויין יעשה הדבר בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. 6.4.8 גז : מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע "בתוכנית התשתיות" ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים. 6.4.9 מבני תשתית : א. כל מבני התשתיות יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או חיפוי אחר, באישור המהנדס הועדה המקומית.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
1. כללי :	



6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	בתחום התוכנית 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. איכות אויר : תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
6.6	זיקת הנאה
	א. זיקת הנאה זכות מעבר ולצורך מעבר הולכי רגל, כמסומן בתשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק עם רישום התכנית לאיחוד וחלוקה. ב. בתא שטח 168 תהיה זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות ההגבלה בבנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המרבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע במסכי תמ"א 2/4 היתרי בניה למבנים החל מגובה 50 מ' מעל הקרקע ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.8	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 לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוחל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.10	פסולת בניין
	מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	6.8.1. תוכנית בינוי : תוכנית בינוי תוגש למהנדס הועדה בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע של מדידה מעודכנת עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול: 1. העמדת המבנים, מרווחים וקוי בנייה, מפלסי מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- הבניינים (אבסלוטי). תותר סטייה של עד 0.5 ממפלס הכניסה הקובעת כמצויין בתוכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.
2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
3. רשימת חומרי גמר של בנינים כלל סוגיהם וגוונים.
4. חזיתות עקרוניות.
5. מיקום חדרי טרנספורמציה במידת הנדרש.
- 6.8.2. תוכנית פיתוח ונטיעות:
- תוכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע תוכנית הבינוי ותוכנית הכבישים לכל המתחם ותכלול:
1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי הרגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התוכנית.
 2. במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר הציבור לא ינתן היתר בניה, לא אם הובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה ביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות את מימוש זיקת ההנאה.
 3. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
 4. פתרונות פינוי אשפה וגזם.
 5. מבני תשתיות.
 6. פתרונות ביו, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.
 7. פירוט חומרי גמר וחיפויים.
 8. כל היתר הבניה יכלול תוכנית פיתוח ונטיעות בתחום המגרש, אשר יראה בין היתר את החיבורים של המגרש לסביבתו, מפלסי פיתוח, רציפות מעברים וכו'. שיעור נטיעות מינמלי 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 תוכנית זו.
 10. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה השלמת הפיתוח בתחום המגרש, בהתאם לתוכנית הפיתוח בהיתרי בניה והשלמת תחנת טרנספורמציה במתחם שאליו שייך המגרש.
- 6.8.3. תוכנית פיתוח ותשתיות:
- תוכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תוכנית הפיתוח ותוכניות 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. חיבור התשתית למערכת הציבורית.
 7. מבני תשתית
 - ו. תנועה:
- 6.8.4. אישור תוכנית תנועה ע"י יועץ מטעם הועדה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21