

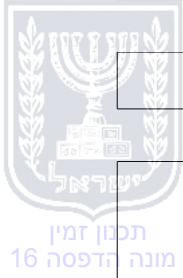
הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0726778

ממ/מק/1517/4 - תוספת שטח למסחר - באר יעקב

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

מוצעת תכנית להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בחלקה 199 ליעוד המסחר ללא תוספת יחיד וללא שינוי בקווי הבניין עפ"י התכנית המאושרת.
התכנית מציעה תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי שניתן לממשם בכל הקומות מעל ומתחת לקרקע. ללא שינוי התכנית מעל הקרקע.

תכנית מאושרת מס' 455-0223040 מק/1517/4-170, ניידה זכויות בנייה בשטח עיקרי של 320 מ"ר ממגורים למסחר באותו תא השטח בחלקה 199 (מגרש 170).

בהתאם לתכנית מאושרת ממ/1517/4, בהיתר בנייה מס' 68923 - נוידו שטחי שירות מהמגורים למסחר בחלקה 199 - 672.75 מ"ר מעל הקרקע ו-2130 מ"ר מתחת לקרקע.
ב 06.10.2016 נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין על ניווד השטחים בהתאם להיתר הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ממ/מק/170/4/1517 - תוספת שטח למסחר - באר יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0726778

1.2 שטח התכנית 9.524 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 62א (א) (16) (א) (1)

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	183645
קואורדינאטה Y	649220

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יהלום 3 באר יעקב

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 צמרות המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק	199, 301	

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	718, 170

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
455-0223040	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0223040 ממשיכות לחול.	7122	289	08/10/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 40 12/08/2020	אביגדור מזור	27/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		11: 40 14/06/2020	גיל צבי שנהב	14/06/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		14: 26 10/06/2020	זהבה שפיגלר	07/06/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	14: 09 27/01/2020	גיל צבי שנהב	16/12/2019	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות

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	נכסי אבות לוד בע"מ	5133118 94	נכסי אבות לוד בע"מ	ראשון לציון	בקר (1)	11	03-9643028	03-9670016	office@itzhaki.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נכסי אבות לוד בע"מ	5133118 94	נכסי אבות לוד בע"מ	ראשון לציון	בקר (1)	11	03-9643028	03-9670016	office@itzhaki.co.il

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נכסי אבות לוד בע"מ	513311894	נכסי אבות לוד בע"מ	ראשון לציון	בקר (1)	11	03-9643028	03-9670016	office@itzhaki.co.il

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

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	גיל צבי שנהב	39543	כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644	03-6471997	zamir@canshen.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173		zehavas@zehava-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שטח עיקרי למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת בשטח 500 מ"ר עיקרי לשטחי המסחר מעל ומתחת לקרקע בחלקה 199 עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	8,410.34	88.31
שטח פרטי פתוח	1,113.9	11.70
סה"כ	9,524.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	8,410.34	88.30
שטח פרטי פתוח	1,113.9	11.70
סה"כ	9,524.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, ח.טכניים, מסחר, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. במגרש 170 (חלקה 199) תותר זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.</p> <p>2. מגורים</p> <p>קומת מרתף: שימושים למסחר, חניונים ודרכי גישה בנוסף לחניות העליות (יותר חיבור מרתף, חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים), מחסנים לדיירים, מחסן משותף.</p> <p>קומת קרקע: שימושים למסחר, מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר בגובה של עד 6.0 מ'. מחסן משותף, ח.טכניים והנדסיים, מחסנים לדיירים בשני מפלסים בתוך קומת הקרקע. (המפלס העליון לא יעלה על 2.4 מ' נטו).</p> <p>קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה, מרפסות. קומת גג: קומה חלקית בשטח של עד 80 משטח הקומה שמתחתיה, מרפסות גג, פרגולות וגינות צמודות לדירות.</p> <p>בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>3. מסחר</p> <p>חנויות מכל הסוגים, בתי קפה, 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.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. נופש ונוי.</p> <p>ב. גנים, מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות כיכרות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>ד. חניה לצרכי מגורים ובתנאי שתהא תת קרקעית.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. כל השימושים כולל מבנים הנדסיים תת קרקעיים ינתנו בתנאי שישולבו בפיתוח הגנני.</p> <p>ב. תיאסר כל חניה עילית בשפ"פים. השטחים יועדו לגינון עם זיקת הנאה לציבור הרחב.</p> <p>ג. שיוך שפ"פ למגרשים: שפ"פ מספר 718 (חלקה 301) יהיה בבעלות מגרש 170 (חלקה 199)</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי	
(5)	(4)	2	19 (3)	74	8	66	22	187	12812	(2) 2230		(1) 4089	6493	8410.34	1	מגורים	מגורים ומסחר
	(10) 3	2	2						2409	(9) 514		(8) 389	(7) 1506		1	מסחר	מגורים ומסחר



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
990 (6)	5	5	1	מגורים	מגורים ומסחר
	5 (12)	5 (11)	1	מסחר	מגורים ומסחר

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. השטחים אינם כוללים רישום ניווד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע מהמגורים למסחר בפנקסי המקרקעין בתאריך 06 אוקטובר 2016 פעולת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 על היעוד והשימוש של המקרקעין בחלקה 199(מגרש 170).

ב. בהתאם לתכנית מס' 455-0223040 מק/1517/4 א יותרו גלריות בגובה נטו 2.4 מ' בקומת מסחר. שטח זה יחושב במסגרת שטחי השירות (לא יותר מ-50% מהשטח המסחרי בק.קרקע).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לכל יחיד: 25 מ"ר עבור חדרי מדרגות, לובי קומתי וחדרים טכניים, 13 מ"ר עבור ממ"ד, 6 מ"ר עבור מחסן, 15 מ"ר בממוצע עבור גינות תלויות. בנוסף שטחי שירות בשטח של 195 מ"ר לבנין עבור מבואת כניסה, מחסן משותף (לאופניים ועגלות), חדרים טכניים והנדסיים..

(2) שטחים במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בהתאם לסעיף 4.1 א.2..

(3) 19+ק.ק.

(4) ללא קו בניין בין המגורים למסחר.

(5) קו בניין 0.

(6) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר ליחיד.

(7) כולל תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי. את התוספת ניתן לממש מעל ומתחת לקרקע. לא יותר ניווד שטח עיקרי ממסחר למגורים.

תכנית מאושרת מס' 455-0223040 מק/1517/4 א ניידה זכויות בנייה בשטח עיקרי של 320 מ"ר ממגורים למסחר באותו תא השטח בחלקה 199..

(8) נויידו 672.75 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע בהיתר בניה מס' 68923 ממגורים למסחר בחלקה 199 בהתאם לסעיף 1.1 ג. בתכנית ממ/1517/4 על שינוייה..

(9) נויידו 2130 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע בהיתר בניה מס' 68923 ממגורים למסחר בחלקה 199 בהתאם לתכנית ממ/1517/4 על שינוייה..

(10) צפון. קו בניין 3 מ' / קו בניין 0.

(11) מערב. קו בניין 5 מ' / קו בניין 0

(12) לרחוב יהלום.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

6.1.1 קווי בניין ומרווחים:

א. קווי הבניין המסומנים בתשריט המצב המוצע מחייבים.

ב. יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה ל

תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה לבנין. וכן שתכסית החניונים התת קרקעיים לא

תעלה על 80% משטח המגרש. כל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי.

6.1.2 מועדון וחדר כושר:

א. מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע.

6.1.3 ניווד שטחים:

לא יותר ניווד שטחים מתוקף התכנית. כל ניווד יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

6.2**סטיה ניכרת**

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

6.3**חניה**

6.3.1

א. החניה תהיה בהתאם לטבלת מס' מקומות חניה בנספח התנועה והחניה 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 ה-25% יותרו כחניות מחלחלות).

ב. תותר חנייה עילית ותת קרקעית.

ג. ככל שלא יותקנו מקומות חניה כנדרש (עילי או תת קרקעי) או לא יותר שטח פנוי מגוון

כמפורט לעיל, יופחת מספר יח"ד כנדרש לעמידה בהוראות ס"ק א. לעיל.

6.3.2

א. החניה תהיה על קרקעית אך תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש במידה והיזם ביקש

הגדלת תקן החניה.

6.3.3 תקן החניה למסחר יהיה על פי התקן התקף בעת הוצעת היתרי הבניה.

6.4**אדריכלות**

6.4.1 גגות:

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

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

ג. לא תותר הצבת קולטי שמש על הגגות אלא אם יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה

חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ד. חדרי השנאים יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי המבנים.

6.4.2 חזיתות:

א. חומרי גמר

חומרים חיצוניים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים, אבן או אבן מעורבת במתכת, באישור





6.4	אדריכלות
	<p>מהנדס הועדה המקומית כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר. ב. צנרת גלויה כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד. צנרת ע"ג קירות חיזוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הועדה 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 (1). בגינות מרפסות, מרפסות גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד. (2). הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית. (3). לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות" בחזיתות הבניינים).</p> <p>6.4.3 מרפסות וגינות: א. ניתן יהיה להבליט מרפסות ו/או גינות צמודות למרפסות עד 2 מ' מקו הבניין ולא יותר מקו גבול המגרש. ב. יותרו גינות צמודות בשטח ממוצע של 15 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח זה יבוא במנין שטחי השרות (ובתנאי שיהיו בגובה מינימלי של שתי קומות) שטח זה יוצמד לדירות וירשם בטאבו.</p>
6.5	<p>זיקת הנאה א. זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתזשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק.</p>
6.6	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.6.1 על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה 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. 6.6.2 הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמא 2/4 היתרי בניה למבנים החל מגובה 50 מ' מעל הקרקע ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. 6.6.3 הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. הגבלות בניה לגובה: עפ"י רשות שדות התעופה.</p>
6.7	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.7.1 א. תנאי למתן היתר בניה למסחר - קבלת התייחסות משרד הבריאות. ב. תנאי למתן היתר בניה - קבלת נספח אקוסטי למניעת מטרדי רעש (מזגנים). ג. תכנית בינוי: תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מדידה מעודכנת עם סימון החלוקה ולמגרשים ותכלול: (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבניינים (אבסולוטי), כל זאת בתאום עם מהנדס הועדה. תותר סטיה של עד 0.5 מ' במפלס</p>

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- הכניסה הקובעת כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.
- (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
- (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.
- (5) מיקום חדרי טרנספורמציה.

ד. תכנית פיתוח ונטיעות:

תכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים לכל המתחם ותכלול:

- (1) מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
- (2) במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר לציבור לא ינתן היתר בניה, אלא 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 תשתית.
- (6) פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.
- (7) פירוט חומרי גמר וחיפויים.

- (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 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.

ה. תכנית פיתוח תשתיות

תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג 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

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

6.9

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16