

4-12477

**משרד הפנים**

מינהל מחוז מרכז-רמלה

20-11-2001

**נתקבל**

תיק מס':

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - "המרכז"

תכנית מס' ממ/1516

שינוי לתכנית מס': ממ/825, ממ/6/436

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

<p><u>חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית</u> ממ"</p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.</p> <p>תזמנתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום תכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מחאים בגיבו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען המר מ... מוזתר בזה כי אם געשה או ייעשה על דינו הסכם בגין זיקת הכלול בתכנית, אין התחייבות על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מזאתנו על פי חלוקה כלשהי בשטח, ואו על כל זכות אחרת הקומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקדת מבט תכנונית.</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז</p> <p>תאריך: 01-04-2000</p>	<p><u>חתימת יוזם התכנית</u> <u>משה יעקב יעקב</u> אשרת יעוצת חקלאית בע"מ</p> <p>7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</p>
<p><u>מתכנן התכנית</u> צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ</p> <p>השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ מבן גבירול 44 ת"א יול. 6957514, 6968878</p>	<p><u>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובנייה</u> "המרכז"</p> <p><b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</b> הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר <b>המרכז</b></p> <p>תכנית מס': ממ/1576 חומלצה להפקדה בישיבה מס' 979/6 מיום 2.11.97</p> <p>יושב ראש הועדה מנהל הועדה</p>

<p><u>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה</u> מחוז מרכז</p> <p><b>משרד הפנים מחוז המרכז</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p><b>אישור תכנית מס' ממ/1516</b></p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p><u>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה</u> מחוז מרכז</p> <p><b>משרד הפנים מחוז המרכז</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p><b>אישור תכנית מס' ממ/1516</b></p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

מהדורה מס': 3

תאריך: 2 באפריל, 2001 - מתן תוקף

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - "המרכז"

תכנית מס' ממ/1516

שינוי לתכנית מס': ממ/825, ממ/6/436

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

פרק א

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. מרחב תכנון מחוזי | המרכז  |
| 2. נפה              | רמלה   |
| 3. מרחב תכנון מקומי | "המרכז"  |
| 4. שם-התכנית        | תכנית מס' ממ/1516 שינוי לתכנית מס': ממ/825, ממ/6/436<br>תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. |
| 5. מהות התכנית      | הרחבת שכונת מגורים קיימת בבניה צמודת קרקע ב- 45 יח"ד נוספות.                               |

פרק ב

6. תחום התכנית בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

חלקי-חלוקות	גוש
1,5,6,17,20,26	4351

7. מיקום התכנית התכנית נמצאת בין הקורדינטות:

135-904	149-211	צפון-מזרח
135-718	148-979	דרום-מזרח
135-247	149-000	דרום-מערב
135-217	149-244	צפון-מערב

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 8. גבול התכנית  | תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט. |
| 9. שטח התכנית   | כ- 35.00 דונם.                               |
| 10. יוזם התכנית | מושב נווה דורון.                             |
| 11. מגיש התכנית | מנהל מקרקעי ישראל.                           |

- מינהל מקרקעי ישראל.
- צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ.
- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ייעודי קרקע ערוך בק.מ. 1:1,250.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- א. "קו בניין לדרך": קו הבניין כפי שמצוין ברוזטת הדרך, ימדד מגבול הדרך.
- ב. "רשות": המועצה המקומית באר-יעקב.
12. בעל הקרקע
13. מתכנן התכנית
14. מסמכי התכנית
15. הגדרות

### פרק ג

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת והוראות של תכניות אחרות החלות על תחום התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.
- א. שינוי מיעוד חקלאי למגורים, שצ"פ ודרך.
- ב. שינוי מיעוד שצ"פ לדרך ומגורים א'.
- ג. שינוי מיעוד מבני משק ציבורי למגורים א' ודרך.
- ד. שינוי מיעוד מבני ציבור למגורים.
- ה. שינוי מיעוד דרך ליעוד חקלאי, מגורים א', שצ"פ ושב"צ.
- ו. קביעת אזורי מגורים - מגורים א' וכפרי.
- ז. קביעת אזור לבנייני ציבור.
- ח. קביעת אזור לשצ"פ.
- ט. התווית דרכים, דרכים משולבות וביטול דרכים.
- י. קביעת גבולות למגרשים.
- יא. קביעת תכליות ושימושים לאזורים שבתכנית.
- יב. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- יג. קביעת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
- יד. צרוף מגרשים 501 ו- 401 לשטח נחלה מס. 27.
16. יחס לתכניות אחרות
17. מטרות התכנית

### 18. תחולתם של מסמכי התכנית

- הוראותיה של התכנית מארפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט).
- במקרה של אי התאמה בין הוראות מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, סדר העדיפות בין מסמכי התכנית יהיה כדלקמן:
- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט.

פרק ד

## 19. שימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית זו.

## 20. רשימת התכליות

20.1 מגורים א

- א. מסומן בתשריט בצבע כתום.
- ב. סוג טיפוס בניה: בנין חד משפחתי.
- ג. מרתפים.

20.2 מגורים כפרי

- א. מסומן בתשריט כתום עם קווקוו אלכסוני בירוק.
- ב. שימושים ותכליות עפ"י תכנית מס' 825/מ.

20.3 אזור לבנייני ציבור

- א. מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום.
- ב. מוסדות חינוך, דת, בריאות, בטחון ומוסדות קהילתיים.
- ג. מתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנים והסביבה.
- ד. מבני ושטחי שירות עפ"י חוק ותקנות.
- ה. פיתוח סביבתי.
- ו. חניות.

20.4 אזור לש.צ.פ

- א. מסומן בתשריט בצבע ירוק.
- ב. פיתוח סביבתי.
- ג. פרגולות ומתקני הצללה וישיבה.
- ד. גינון.
- ה. מתקני תאורה.
- ו. תשתיות (רטובות ויבשות), מתקנים טכניים והנדסיים, צוברי גז באישור הועדה המקומית.

20.5 אזור לדרכים

- א. מסומן בתשריט בצבע: דרכים חדשות- אדום, דרכים קיימות- חום, דרכים משולבות- צבע הדרך בתוספת קווקוו ירוק אלכסוני.
- ב. דרכים עפ"י הגדרתם בחוק.
- ג. תשתיות (רטובות ויבשות), מתקנים הנדסיים.
- ד. פיתוח סביבתי.
- ה. גינון.

20.6 אזור חקלאי

- א. מסומן בתשריט בקווקוו ירוק ולבן לסירוגין.
- ב. כל התכליות המותרות באזור זה עפ"י המופיע בתכנית מתאר מס' 825/מ.

## 21. הוראות בניה

- 21.1 קווי בניין ומרווחים
- א. קווי הבניין המסומנים ב"תשריט" ו/או הרשומים ב"הוראות התכנית" הם מינימליים בלבד.  
 ב. במגרשים פינתיים יהיו קווי בניין צדי וקדמי.
- 21.2 תכנית
- א. תכנית הבניין תחשב כשטח היטל קומת קרקע על המגרש.  
 ב. תכנית כוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- 21.3 חניה
- כללי: א. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת מתן היתרי הבניה ובלבד שלא יפחת מהמפורט בכל אחד מהסעיפים הבאים.  
 ב. החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים.  
 מגורים א': 2 מקומות חניה ליח"ד (בשטח של 30 מ"ר).  
 בנייני ציבור: החניה תהיה נטועה.  
 כבישים: לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במפרצי חניה מסומנים. חניה זו לא תחשב במניין החניות במגרשי המגורים, אלא תשתמש לאורחים בלבד.

## 22. תשתיות

- 22.1 כללי
- א. כל מערכות התשתית (יבשות ורטובות) תהיינה תת קרקעיות למעט סעיף 23.4.  
 ב. כל מערכות התשתית תחוברנה למבנים בצורה פנימית ותת קרקעית.
- 22.2 מים
- א. תכנית רשת המם תערך עפ"י הנחיות משרד הבריאות.  
 ב. חיבור רשת המים השכונתית לרשת המים של הרשות יעשה בתיאום עם משרד הבריאות.  
 ג. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.  
 ד. רשת המים לשימוש מכבי אש תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית ו/או האזורית.
- 22.3 ביוב
- א. תכנית רשת הביוב תערך עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכו"ס.  
 ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הביוב הראשית יעשה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכו"ס.  
 ג. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.
- 22.4 ניקוז
- א. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י ה"רשות".  
 ב. ניקוז המרתפים יעשה במערכות מאולצות.  
 ג. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.

22.5 חשמלא. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 בקרבת קווי חשמל, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך  
 אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבן החלק הבולט ו/או  
 הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'  
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים, כבלים מבודדים ואוויריים 1.5 מ'  
 בקו מתח גבוה עד KV 33 5.0 מ'  
 בקו מתח עליון עד KV 160 (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'  
 בקו מתח עד KV 400 (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'  
 במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח בנויים עם שדות גדולים יותר, יש  
 לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.  
 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים, יקבעו  
 לאחר תאום עם חברת חשמל.

ב. בנייה בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים

אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי  
 מתח עליון עד KV 160.  
 מ- 1.0 מ' מכבלי מתח עליון עד KV 160.  
 מ- 1.0 מ' מכבלי מתח נמוך עד V 1000.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור  
 והסכמה לכך מח"ח.

22.6 טלפון תכנית רשת הטלפון תערך עפ"י הנחיות חברת בזק.

22.7 תאורה תאורת חוץ שטחים פתוחים: תאורת החוץ למגרשים הציבוריים תבוצע ע"י וע"ח  
 הרשות, חיבורי החשמל יהיו לרשת הציבורית.

22.8 טל"כ רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י חברת הכבלים הפועלת באזור.

22.9 גז מיקום צוברי הגז עפ"י אישור הגורמים הסטטוטוריים.

23. פיתוח ועיצוב נוף

תוגש "תכנית פיתוח" - עפ"י ההנחיות וההוראות בסעיף 26.0 "תכניות".

24. הנחיות אדריכליות

24.1 גגות

- א. מתקנים על הגג כמכלי מים, מערכות סולריות, חדרי מכונות וכיוצ"ב (כל שימוש  
 המשמש את הבניין ונמצא על הגג), יתוכננו כחלק אינטגרלי של אדריכלות הבניין.  
 ב. לא תותר הצבת אנטנות על גגות הבניינים.  
 ג. באזור לבנייני ציבור ניתן לכסות את הגגות ברעפי חרס בשיפוע שיהיה 35%-50%.

24.2 צנרת גלויה

- א. כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק  
 והסקה) תהייה פנימית בלבד.  
 ב. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק אדריכלי  
 מהבניין.

### 24.3 מזגנים ומיזוג אוויר

- א. לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבתים.
- ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג האוויר על גבי חזיתות הבתים.
- ג. ניקוז מערכת מיזוג האוויר – ראה סעיף צנרת גלויה.
- ד. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי של אדריכלות הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לבתים השכנים.

### 24.4 פרגולות

יותרו פרגולות מעץ או ממתכת, ובתנאי שהמרחקים בין האלמנטים המרכיבים לא יפחתו מ- 40 ס"מ, ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.

### 25. הוראות כלליות לאיכות הסביבה

- |   |                     |      |
|---|---------------------|------|
| בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.                    | <u>כללי</u>         | 25.1 |
| השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.                        | <u>ניקוז ותיעול</u> | 25.2 |
| יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.  | <u>פסולת</u>        | 25.3 |
| בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.      | <u>רעש</u>          | 25.4 |
| תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.        | <u>איכות אוויר</u>  | 25.5 |
| מיקום שפכי עפר יקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשרד לאיכות הסביבה. מיקום שפכי פסולת בניין, ייקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשרד לאיכות הסביבה. | <u>פסולת בניין</u>  | 25.6 |

### 26. תכניות

- |  |                    |      |
|--|--------------------|------|
| א. תכנית פיתוח ותכנית תשתיות, יוגשו לאישור מהנדס "הרשות".  | <u>כללי</u>        | 26.1 |
| ב. התכנית הנ"ל יוכנו תוך הקפדה, ובהסתמך על הוראות וזכויות הבניה המופיעות "בהוראות תכנית" זו.                                 |                    |      |
| תכנית הפיתוח תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים, ותכיל את הנושאים הבאים (לכל תחום התכנית): | <u>תכנית פיתוח</u> | 26.2 |
| א. מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר.  |                    |      |
| ב. תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.  |                    |      |
| ג. פתרונות פינוי אשפה וגזם.  |                    |      |
| ד. צוברי גז.   |                    |      |
| ה. תאורה כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.   |                    |      |
| ו. פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים.  |                    |      |
| ז. תכנית שתילה ונוף.   |                    |      |
| ח. פרטים עקרוניים.   |                    |      |
| ט. רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.   |                    |      |

- 26.3 תכנית תשתיות תכנית התשתיות תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע תכנית פיתוח ותכניות הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים (לכל תחום התכנית):
- א. מערך התשתיות (יבשות ורטובות).
  - ב. צוברי גז.
  - ג. תאורה.
  - ד. ניקוז.
  - ה. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
  - ו. מבני תשתית.

## פרק ה

### 27. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. הגשת תכנית פיתוח, תשתיות כמפורט בסעיף 26 לאישור מהנדס "הרשות".
- ב. הגשת תכנית איחוד וחלוקה לועדה המקומית לתכנון ובניה המרכז (לכל תחום התכנית).
- ג. לא יותרו היתרי בניה למגרשים מספר 140-145, טרם ישונה יעוד המגרש הגובל מתעשייה למגורים ו/או לשב"צ ו/או לשצ"פ ו/או לכל שימוש אחר שיאושר ע"י הועדה המחוזית, וטרם תקבל תכנית שינוי יעוד זו מתן תוקף.
- ד. ביצוע בפועל של מערכת הביוב של השכונה הקיימת למועצה המקומית באר-יעקב, באישור משרד הבריאות.
- ה. חיבור מועצה מקומית באר-יעקב למט"ש איילון, באישור משרד הבריאות.

### 28. חלוקה חדשה

- א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, בהסכמת הבעלים.
- ב. מודגש בזאת שתכנית זאת מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה קיימת.
- ג. תכנית חלוקה לצורכי רישום לכל תחום התכנית - תוגש ע"י יזם התכנית וע"ח.

### 29. איחוד מגרשים יותר איחוד מגרשים סמוכים.

### 30. רישום בעלות בשטחי ציבור

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים, יופקעו וירשמו כחוק ע"ש "הרשות".

### 31. ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

### 32. מבנים להריסה היתר הבניה למגרשים מס' 136, 137, 139 יוצא רק לאחר ביצוע ההריסה ע"י היזם וע"ח.



טבלת זכויות הבניה (ריכוז דרישות)

קווי בניין (3)	שטח יבנה מרבית מתחת מפלס הכניסה		שטח יבנה מרבית מעל מפלס הכניסה		שטח שטח עקרת שטח מ"ר	שטח שטח עקרת שטח מ"ר (5)	תכנית (כולל שטח שירות)	גובה במ' (כולל גובה במ')	מספר קומות (2)	מספר מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח יעד במ"ר	שטח יעד במ"ר	מגורים א'
	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח												
אחורי	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח
3.0	40 (6)	120	50	240	40%	8.5	2 עד	1	400 (1)	23,530	מגורים א'			
5.0	כ	מ	ש	ר	פ	י	ט	עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.	750	מגורים כפרי				
-	ע	הבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות.	עפ"י המופיע בתכנית מתאר מס' 825/מ	1,870	ש.צ.פ	1,510	אזור חקלאי							

הערות לטבלת זכויות הבניה

- (1) יוצא מן הכלל בגודלו הוא מגרש מס' 145 ששטחו 375 מ"ר.
- (2) מספר הקומות לא כולל קומת מרתף ועליית גג.
- (3) קו בניין 0.00 לחניות, וקו בניין צדי ואחורי 0.00 למחסנים בהסכמת השכן.
- (4) מגרש מס' 401 כיעוד מגורים כפרי, מהווה השלמה לנחלה מספר 27.
- (5) שטח שרות כולל מחסן, חניה וממ"ד.
- (6) במרתפים יותרו בקונטור הבניין, השימושים הבאים: חניה, ממ"ד, חדר הובי, שירותים. גובהו המקסימלי של המרתף יהיה 2.20 מ'.