

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תכנית מס' ממ/מק/6/1518

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 17. 08. 2008
 נתקבל
 תיק מס':

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
מגורים בתלמי מנשה

התקבל
 05-08-2008

מחוז מרחב תכנון מקומי
 מרכז מצפה אפק
 תכנית מפורטת סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים
---------------------	---------------------

תוכן העניינים

9	2.	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
9	3.	טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
10	4.	יעודי קרקע ושימושים
15	5.	טבלת זכויות והוראות בניה
17	6.	הוראות נוספות
17	7.	ביצוע התכנית
	8.	חתימות 18
19	13.	טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית
20	14.	תצהירים

דברי הסבר לתכנית

תכנית שעיקרה איחוד מגרשים בהסכמת בעלים, חלוקת מגרשים, ניווד שטחי בניה בין מגרשים ושינוי בבינוי והוראות בניה במגרשי מגורים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגורים בתלמי מנשה.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
תכנית מס' ממ/מק/6/1518	מספר התוכנית			
22.792 דונם.		שטח התוכנית	1.2	
הגשה.	שלב	מהדורות	1.3	
9.	מספר מהדורה בשלב			
1.06.2008	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מפורטת.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן ועדה מקומית.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62 א(א)(5)(6)(1).	לפי סעיף בחוק ⁽¹⁾			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי ⁽²⁾			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית – יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
⁽²⁾ הוראות בדבר תכנון תלת מימדי ראו פרק 11 בעמ' 52 באוגדן.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק.**

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
קואורדינטה דרום
צפון - X

649900
185500

1.5.2 תאור מקום שטח הגובל במושב תלמי מנשה ובין כבישים מסי 1,5.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית באר יעקב.****התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות.****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר יעקב.
תלמי מנשה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3834	-	חלק מהגוש		5, 7-10, 14, 21-23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
3834	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
1/1518/מק/מ/מ	13,14,15,22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

--

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2002	5076		שינוי	ממ/1518
2/11/2004	5338		שינוי	ממ/מק/1/1518
7/02/2008	5774		שינוי	ממ/מק/2/1518
25/05/1997	4525		כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דני איל	1.06.2008		22		מחייב.	הוראות התכנית
		דני איל	1.06.2008	1		1:1250	תשריט מחייב. בינוי מנחה.	תשריט התכנית ובינוי
		עופר מרגלית (אחרים)	10.6.2008	1		1:500	מנחה.	נספח פיתוח וחניה
		אהוד ויסברג.	6.01.2008	1		1:500	מנחה.	נספח ניקוז וביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית ויזם בפועל
office@hmg.co.il	08-9302930		08-9305959	הפטיש 6, נס ציונה	513632620		024008567	קחי"מ חברה להשקעות בע"מ באמצעות חנן מור		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5621741		03-5638383	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה תל אביב	מנהל מקרקעי ישראל					
office@hmg.co.il	08-9302930		08-9305959	רחו הפטיש 6, נס ציונה	513632620		024008567	קחי"מ חברה להשקעות בע"מ באמצעות חנן		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	אדריכל נוף	מהנדס אינסטלציה	מהנדס תחבורה	מו"ד
mail@eval.biz	03-5224043	052-4312433	03-5226524	רח' סירקין 34, תל אביב 63562	ע.מ. 513750752	37322	056091895	דני איל אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אדריכל	אדריכל				
marco@neivision.net.il	03-6121862	054-5508491	03-6121861	רח' התעשי" 3, רמת גן 52512		41755		עופר מרגלית בע"מ	אדריכל	אדריכל				
roffice@weisberg.co.il	03-6122004		03-6122003	הצירה 12, רמת גן		00947		אהוד ויסברג	מהנדס	מהנדס				
raviv@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	רח' בית הלל 20, תל אביב 67107		22426		מ.ת.ג מערכות תעבורה 97 בע"מ באמצעות אורן צמיר	מהנדס	מהנדס				
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-6977729	רח' רוטשילד 102, ת.ד. 464 ראשלי"ע 75103		552		מזור מדינות בע"מ	מו"ד מוסמך	מו"ד מוסמך				

5224043

√2

7

✓

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו תהיה לכל המונחים משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (להלן "החוק") או עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל (להלן "התקנות"). מונחים שאינם נכללים באלה יהיו במשמעויות הרשומות בצידין אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקת מגרשים עפ"י סעיף מסי 38 בתכנית מאושרת מסי מ/מ/1518. שינוי חלוקת שטחי בניה ללא שינוי בשטח הכולל, לפי סי 62.א(א) ס"ק(6). שינוי הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סי 62.א(א) ס"ק(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה של מגרשים.
- ב. שינוי בינוי – שינוי מסי הבניינים, שינוי העמדתם במגרשים, שינוי קוי בנין, שינוי מספר יח"ד בבנין ללא שנוי בסה"כ.
- ג. אפשרות נידוד שטחי בניה ו/או יח"ד בין מגרשים, בניינים ובתוך בנין ללא שינוי בסך הכולל שלהם.
- ד. שינוי הנחיות אדריכליות בהוראות התכנית למגורים.
- ה. קו בנין למרפסות זיזיות עד 40% מקו בנין קדמי.
- ו. הגבהת קומת כניסה לבנין עד לגובה 4.5 מ' טו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 22.792 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי	29,790	29,790	0	29,790	מ"ר	מגורים
ללא שינוי	312	312	0	312	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הגבלת גובה ראה סעיף 6.3	13, 141, 142, 143, 151, 22, 152	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'.

4.1.1 שימושים

מגורים.

- א. מגורים וכל התכליות הדרושות לתפעול הדירות עפ"י חוק ותקנות.
- ב. דרכי גישה ושטחי חניה.
- ג. מתקנים הנדסיים: חדרי השנאה, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חדרי משאבות, חדרי גנרטור, חדרי מיתוג, חדרי בזק, חדרי גז, צוברי גז וכל אלמנט הנדסי הדרוש לתפעול הבניינים והסביבה.
- ד. מבנים ושטחי שרות עפ"י חוק ותקנות.
- ה. מתקנים ומבני בטיחות הדרושים להפעלת הבניינים והסביבה.
- ו. פיתוח סביבתי הכולל שטחי גינון, שתילות ונטיעות, מערכות השקיה, אלמנטים אומנותיים, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב, ארונות תאורה, עמודי תאורה, גדרות, שערים, שילוט הכוונה ושילטים.
- ז. מרתפים: לחניות, למחסנים ציבוריים ודירתיים, חדרי מכונות וחדרים הנדסיים.
- ח. מרפסות ומרפסות גג, דירות גן עם חצרות מוצמדות במגרשים 13,141,142,143,151,152 וקומה מפולשת.

4.1.2 הוראות

- 1א. על התכנית יחולו כל הוראות תכנית מ/מ/מק/1518, כל הוראות תכנית מ/מ/מק/1518, כל הוראות תכנית מ/מ/מק/2, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית על נספחיהן, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.
- 2א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראת תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
- 3א. **הוראות בניה.**
 - 1. קו בנין ומרווחים:
 - א) קווי הבנין המסומנים בתשריט ו/או הרשומים בטבלת זכויות הבניה הינם מינימלים בלבד.
 - ב) קו בנין לדרכים יהיה ע"פ הרשום ברוזטה שבתשריט.
 - ג) קו בנין לאלמנט פיתוח, מבנה ומתקנים הנדסיים יהיה ע"פ המופיע בתכנית הפיתוח – תותר בנייתם מחוץ לקווי הבנין המותרים.
- 2. גובה בניינים ומספר קומות:
 - א) חדרים על הגג, מרתפים וקומות קרקע מפולשות לא יחשבו במניין הקומות.
 - ב) מתקנים הנדסיים על הגג, כחדרי מעליות, מתקנים לאנרגיה סולרית, מיכלי מים, בריכת מים וכל מתקן המשמש לתפקוד הדירות והבניינים לא יחשבו במניין הקומות ובחישוב גובה הבנין.
 - ג) מספר הקומות ומספר היחידות מסומן על כל בנין בתשריט.
- 3. תכסית:
 - א) תכסית בנין תחשב כשטח היטל קומת קרקע על המגרש.
 - ב) תכסית כוללת שטחים עיקריים ושיטחי שרות.
- 4א. **חניה.**
 - 1. כמות החניות תתאים למקדמי המשיכה העדכניים של משרד התחבורה.
 - 2. החניה תהיה עילית ותת קרקעית.
 - 3. תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכם ותרשם זכות מעבר בספרי המקרקעין.
 - 4. הכניסות והיציאות המשותפות למגרשים סמוכים בקומת הקרקע ובמרתפי החניה בהתאם לנספח התנועה.
 - 5. החניה העילית תהיה מגוננת עם עץ לכל 10 חניות מינימום.
 - 6. תכסית הבנין ואזורי החניה בקומת הקרקע לא יעלו על 70% משטח המגרש.
 - 7. תותר בניית מרתפים לחניה מתחת לשטחי ש.צ.פ. ודרכים משולבות למגרשי מגורים גובלים בשטח עד 70% משטח המגרשים ותרשם הזכות בספרי המקרקעין.

8. בעלי הזכויות בתחום מרתף החניה יעניקו לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת, לרשות המקומית ולרשות הפועלת ע"פ הדין, זכות מעבר או זכות להעביר במרתף קווי ומתקני תשתיות, ובכלל זה תשתיות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, דלק, גז, תקשורת וכד' (ככל שלא ניתן להעביר את התשתיות האמורות מעל פני הקרקע) ומבלי לפגוע בחניון. תרשם זיקת הנאה על כך בספרי המקרקעין.
9. מערך מקומות החניה בנספח התנועה הינו עקרוני בלבד.
10. החניה לאורך הכבישים תהיה במפראי חניה מסומנים.
11. כמות החניות לאורך הכבישים לא תחשב במניין החניות במגרשי המגורים ותשמש לאורחים בלבד.

5א. מעברים להולכי רגל.

- מיקום המעברים העיליים והתת קרקעיים להולכי רגל יקבע ע"י העירייה ויאושרו יחד עם משרד התחבורה בעת סלילת הכבישים.
- מעברים תת קרקעיים:
- המעברים יהיו ברוחב מינימלי של 4 מ' ובגובה מינימלי של 2.4 מ'. עוצמת התאורה החשמלית תהיה מינימום 150 לוקס, קירות המעבר ודרכי הגישה יהיו מצופים בחומרים קשיחים וניתנים לרחיצה, למעט קרמיקה, רצפת המעבר ודרכי הגישה יהיו מאבנים משתלבות, אבנים טבעיות.
- מעברים עיליים:
- המעברים לא יהיו גבוהים מ- 2 מ' מפני הקרקע בסביבתכם. הכבישים מתחת למעברים יהיו משוקעים בגובה מינימלי של 2.5 מ' מפני הקרקע בסביבה.

6א. מים.

1. תכנית רשת המים תערך ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
2. חיבור רשת המים השכונתית לרשת המים העירונית יעשה בתאום עם משרד הבריאות.
3. מדי המים הביתיים יהיו עם הכנה למערכת קריאה אלוטית.
4. רשת המים לשימוש מכבי האש תעשה ע"פ הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.

7א. ביוב.

1. תכניות רשת הביוב תערך ע"פ הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הביוב הראשית יעשה בתיאום עם משרד הבריאות.
3. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.

8א. ניקוז.

1. תכנון פיתוח השטח יאפשר עצירת מירב מי נגר עילי והחדרתו לקרקע.
2. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורי שיאשושו ע"י הרשות המקומית.
3. ניקוז המרתפים יעשה במערכות מאולצות.
4. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.

9א. חשמל.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, המרחקים המינימליים המותרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:
 - רשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'.
 - רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים מבודדים - 1.5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"ו) - 11 מ'.
 - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"ו) - 21 מ'.
2. בניה בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים תהיה בהתאם למרחקים המינימליים הבאים:
 - מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו - 1 מ'.
 - מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו - 3 מ'.
 - מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט - 5 מ'.
 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. תחנות ההשנאה ימוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים צדדים ואחוריים, באזורי ש.צ.פ. ואזור לבנייני ציבור, בכל ע"פ תכנית שתאושר ע"י חברת החשמל.

10א. טלפון.

1. תכנית רשת הטלפון תערך ע"פ הנחיות חברת בזק.
2. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים, או לחילופין, באזורי הש.צ.פ. ובאזורים למבני ציבור.

11א. טל"כ.

1. רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י וע"ח חברת הכבלים הפועלת באזור.
2. חברת הטל"כ תתחייב לספק חינם לדיירי הבניינים שירותי צפייה בערוצים מס' 1 ו-2 ושידורי רדיו לרשת קול ישראל.

- 12א. גז.
1. תתותר אספקת גז לדירות במערכות מרכזיות מצוברי גז מרכזיים הממוקמים בשטח האתר.
 2. מיקום צובר הגז יהיה כפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.
- 13א. מבנים לתשתיות.
1. כל מבני התשתיות יוצפו באבן נסורה מסוג הבניינים.
 2. מבני התשתיות, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי שיוצג בתכניות הפיתוח למגרשים.
 3. מבני התשתיות פטורים מעמידה בקווי הבניין המפורטים.
 4. יתכנו חיבורי תשתיות מים, ביוב וחשמל משותפים למספר מגרשים. במקרה כזה תוגדר זיקת הנאה למעבר לטיפול וגישה אליהן.
- 14א.
1. תוגש תכנית פיתוח בקניימ 1:250 לכל מגרש.
 2. שטחי החניה, מערכות השבילים ורחבות המשחקים במגרשי הבניינים ירוצפו בריצוף עמיד, ריצוף אבן לסוגיו, משטחי גרנוליט וכד'.
 3. הגדרות בחזיתות הפונות לדרכים יהיו אחידות מחומרי בניה זהים.
 4. התאורה במגרשים באזור מגורים ג' תבוצע ע"י ועי"ח היזם. גופי התאורה יאושרו במסגרת תכנית הפיקוח.
- 15א. הנחיות אדריכליות.
1. מרתפים ומחסנים:
 - א) שטחם של מרתפים לא יחרוג מגבולות המגרש, למעט מרתפים מתחת שטחי ש.צ.פ. ודרכים משולבות, גובהם נטו לא יעלה על 2.2 מ' מתחתית תקרה או קורות תקרה לרצפה ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
 - ב) תותר הגדלת מרתפי חניה מתחת לאזור ש.צ.פ. ודרכים משולבות ע"פ אישור ועדה מקומית (ללא צורך בהפקדה).
 2. קומה מפולשת:
 - א) תותר בניית קומה מפולשת באזור המגורים בגובה עד 4.5 מ' נטו למעט חללים בגובה כפול.
 3. גינות וחצרות פרטיות:
 - א) לדירות בקומת קרקע תוצמד חצר פרטית.
 - ב) יותר קירוי המרפסות בפרגולות ע"פ חוק.
 4. גגות:
 - א) מתקנים על הגג כבריכת מים, מערכות סולריות, חדרי מכונות וכל מבנה אחר יתוכננו כחלק אינטגרלי של אדריכלות הבנין.
 - ב) לא תותר הצבת אנטנות פרטיות על גגות הבניינים.
 5. צנרת גלויה:
 - א) כל צנרת בבנין תהיה פנימית בלבד.
 - ב) תאסר התקנת צנרת על קירות חיצוניים, למעט צנרת שתהווה חלק מאדריכלות הבנין.
 6. מיגון אקוסטי:
 - יבוצע במתחם מיגון אקוסטי בהתאם להוראות הנספח האקוסטי, מתאריך 6.6.2000, בסעיפים 6-1 עד 6-7.
 7. מזגנים:
 - א) לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים.
 - ב) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"י חזיתות הבניינים.
 - ג) פתרון מיקום יחידות מיזוג האויר יהיה אורגני לתכנית האדריכלות, תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לדיירים השכנים והסביבה.
 - ד) ניקוז מערכת מיזוג האויר, ראה סעיף צנרת גלויה.
 8. פרגולות:
 - א) באזורי המגורים יותר קירוי מרפסות גג בפרגולות (בתנאי שיהוו חלק מהבקשה להיתר).
 - ב) לא תותר התקנת מרקוזות בחזיתות הבניינים.
- 16א.
1. כללי:
 - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
 2. ניקוז ותיעול:
 - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עליים ותחתיים.
 3. פסולת:
 - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

4. רעש:
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי מתאים ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים בדין.
5. איכות אויר:
תדרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
6. פסולת בנין:
(1) מיקום שפכי עפר יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
(2) מיקום לשפכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

תנאים לקבלת היתר.

- 17א. כללי:
1. כללי:
(א) היתר בניה יוצא לקבוצת מגרשים (מבנין), למגרש ו/או לבנין בודד.
(ב) הבינוי מנחה וניתן לשנותו באישור הועדה בהליך ההיתר.
(ג) בבקשה להיתר בניה, בנוסף לדרישות המקובלות, יוגשו לאישור הועדה המקומית התכנונית הבאות:
- (1) תכנית בינוי מחיבת בקני"מ 1:250 ע"ג רקע מפת מדידה עם סימון חלוקה למגרשים ובה הנושאים הבאים:
(א) העמדת המבנים, קווי הבנין, מפלסים מוצעים, חזיתות ותכנים עקרוניים.
(ב) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.
(ג) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
(2) תכנית פיתוח:
תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:
(א) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר.
(ב) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזור 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, שערים, ריהוט רחוב.
(ז) תכנית שתילה ונוף.
(ח) פרטים עקרוניים.
(ט) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.
(י) מתן היתר לעבודות פיתוח יותנה בביטול תחנת השאיבה לשפכי באר יעקב אשר בתחום התכנית, ובמתן היתר בניה לתחנת שאיבה חלופית לקליטת שפכי באר יעקב.

- (3) תכנית תשתיות:
תכנית התשתיות תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח, ותכיל את הנושאים הבאים:
- (א) מערך התשתיות היבשות והרטובות.
(ב) צנרת גז מהצוברים למבנה.
(ג) מערכת חשמל עילית ותת קרקעית.
(ד) ביוב – אישור משרד הבריאות על סיום העבודות לבניית תחנת השאיבה הראשית בבאר יעקב וקו ההולכה מתחנת השאיבה לתחנת הביוב של רמלה (שלב ב' בביצוע תכנית האב לביוב של באר יעקב).
(ה) ניקוז – לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור תכנית ניקוז של המתחם ע"י מנהל אגף הנדסה ברשות הרכבות.
(ו) חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
(ז) מבני תעשיות.
(4) פתרונות אקוסטיים:
פתרונות אקוסטיים בהתאם לנספח האקוסטי, בתכנית ממ/1518.
(5) איחוד מגרשים:
תכנית חלוקה לצרכי רישום לכל מגרש או מבנין תוגש ע"י היוזם ועל חשבונו.

תנאים להוצאת טופס 4.

- 18א. טפסי 4 או היתרי איכלוס למבנים בתחום התכנונית ינתנו רק לאחר חיבור בין מערך הביוב של באר יעקב למט"ש איילון (שלב ג') בביצוע תכנית האב לביוב של באר יעקב).

- 19א. **תנאים לאיכלוס.**
1. תנאי לאיכלוס בנין יהיה לאחר שנשללו אליו כביש ומדרכה.
 2. תנאי לאיכלוס בנין ו/או למתן טופס 4 לחיבור לתשתיות יהיה אישור רשות הניקוז לפיו בוצע פתרון הניקוז בהתאם להיתרי הבניה.
- 20א. **תנאים למתן תוקף.**
1. אישור תכנית הביוב לשכונה הכלולה בתכנית ע"י משרד הבריאות.
 2. תחילת ביצוע בפועל של תחנת השאיבה וקו ההולכה ממכון השאיבה הקיים בתלמי מנשה אל התחנה החדשה (שלב א' של הביצוע כפי שאושר בתכנית האב לביוב של באר יעקב).
- 21א. **רישום בעלות.**
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.
- 22א. **שלבי ביצוע.**
1. עד 400 יח"ד על בסיס דרכי הגישה הקיימות.
 2. לא תוצא תעודת גמר ולא יאוכלסו מעל 400 יח"ד, אלא לאחר סלילת כביש מס' 2 המתבר ישירות את דרך צה"ל למתחם (צפון-דרום), והכביש מהמתחם לכיוון מערב (המשך כביש מס' 1 מערבה), ו/או לאחר סלילת כביש אחר המבטיח חיבור ישיר נוסף למתחם באישור משרד התחבורה.
- ב. זכויות והוראות בניה על פי סעיף 5ב להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

א. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י ממ/מק/2/1518

אזורי	קווי בנין (מטר)			גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (סה"כ)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מדגני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני							קדמי	מספר קומות מכסימלי				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
5	5	5	5	5	38	90	30	70% עד ל- 2 של המגרש עד מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	קומת שרת	עיקרי	2,000	13	מגורים			
															קומת שרת	עיקרי	
															קומת שרת	עיקרי	
5	5	5	5	38	90	30	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	קומת שרת	עיקרי	2,000	14	מגורים				
														קומת שרת	עיקרי		
														קומת שרת	עיקרי		
5	5	5	5	38	90	30	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	קומת שרת	עיקרי	2,000	15	מגורים				
														קומת שרת	עיקרי		
														קומת שרת	עיקרי		
5	5	5	5	38	90	30	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	70% עד ל- 2 של המגרש עד 2 מפלסים סה"כ 140%. חדרים טכניים ושרות עד 50% משטח קומה סימסית בתנאי שלא הוקמו בקומת עמודים. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	קומת שרת	עיקרי	2,000	22	מגורים				
														קומת שרת	עיקרי		
														קומת שרת	עיקרי		

הערות:
 (1) התאפשר העברת שטחים עד 30 מ"ר לדירה בין הקומות.
 (2) תתאפשר העברת יחידות מובנה למבנה באותו המגרש ובתנאי שלא תהיה תוספת מעל 2 קומות למצוין בתכנית עד גובה מכסימלי מותר.
 (3) מספר קומות וגובה מקסימלי מתייחס לקומות מגורים בלבד - חדרים על הגג, מרתפים, קומת קרקע ומתקנים הנדסיים על הגג לא ייחשבו במנין הקומות.

ב. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש/מזעני/מדיפת (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטר)	גובה מבנה (מטר)	קווי בנין (מטר)		יעוד	
		מרתח לכניסה הקובעות	עיקרי שרות	שרות												צידו-שמאלי	צידו-ימני		
13	7,167	10,034	4,738	8,610	23,382	338%	30	90	38	5	5	5	5	5	5	5	5	מגורים	
141	2,999	4,207	1,895	3,444	9,546	0.00	36	36											
142	2,403	3,368	1,895	3,444	8,707		36	36											
143	2,378	3,325	1,895	3,444	8,707		36	36											
151	2,328	3,255	1,895	3,444	8,707		36	36											
152	3,179	4,446	1,895	3,444	8,707		36	36											
22	2,338	3,273	2,243	3,960	9,476		42	42											
										77,232	31,908	16,456	29,790	22,792					

הערות:

(1) תתאפשר העברת שטחים עד 30 מ"ר לדירה בין הקומות במבנה עצמו.

(2) תתאפשר העברת יחידות ושטחים ממבנה למבנה באותו מגרש ובתנאי שלא תהיה תוספת מעל 2 קומות למצוין בתכנית עד גובה מקסימלי מותר.

(3) מספר קומות וגובה מקסימלי מתייחס לקומות מגורים בלבד (לא כולל חדרים על הגג ומתקנים טכניים בגג).

(4) תותר העברת שטחי שרות בין מטרות שרות שונות ובין יחיד וביניים, ובלבד שישמר סך הזכויות הכוללות.

(5) תותר העברת יחיד וואו שטחי בניה בין מגרשים בשיעור של עד 10%, ובלבד שישמר סך הזכויות הכוללות.

(6) תותר העברת עד 300 מ"ר שטח עיקרי ממגרש 22 למגרשים אחרים, ללא שינוי בשטח הכולל.

(7) יותר שינוי קו מגרש בין מגרשים 141, 142, 151, 152 כהלך הישוע, ובלבד ששטח מגרש לא ישתנה ביותר מ- 10% משטחו המקורי. קו בנין צדי הנובע מחלוקות בין מגרשים אלה, יותר שיהיה 0 ובתנאי שהמרחק בין בניינים לא יקטן מ- 10 מטר.

(8) תותר בליטת מרפסות וזירות עד 40% מקו בנין קדמי.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה יחול על התכנית בהתאם להוראות החוק.

6.2 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור ושטח בניה, תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

6.3 גובה מבנים (מגבלות על פי גבהי טיסה)

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון:

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
תנאי למתן היתר להקמת תרנים, מנופים ועגורנים בשטח התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית מגרש 13 ומגרש 22	אין
2	בנית מגרש 141, 142, 143 ומגרש 151, 152	אין

יותר שינוי סדר הבניה בין השלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>קדם חברה להשקעות בע"מ</i> 513632620	024008567	513632620	קח"מ חברה להשקעות בע"מ באמצעות חנן מור	מגיש התכנית ויזם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
14/4g	<i>אדם איל דני איל</i> אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ע.מ. 513750752	056091895	דני איל אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עכרונית לתוכנית. בהנאי שזו תחיה מהואמת עכ רשויות התכנון המוסמכות. חתימה הונה לצרכי הכנון בלבד. אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי גיוס או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח הרבניה כל עוד לא התענה השטח ונחרם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התענה השטח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח כדורו כל המחוות מוסמכות, לפי כל חוזה ועפ"י כל מוצג. **דני איל**

למען הסר ספק מוצגת התכנית בתכנית, אין בחתימתנו ידינו הסכם בנין או הודאר בקיום הסכם כאמור ו/או על התכנית הכרה או בגלל הפירתי עיי מי שרשב מאתנו ויתור על זכותנו לבטלי בשטח, ו/או על כל זכות אחרת על פיו זכויות כלשהן בשטח, כאמור ועפ"י כל דין, שכן העומדת לנו מכח הסכם כאמור מבט תכנונית, חתימתנו ניתנת אך ורק מינקודה מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מהאריך החתימה. **23**

מינהל מקרקעי ישראל
יחיד המרכז

תאריך: 07-2008

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית : 6/1518
2. מגיש התוכנית : אדם איל דני איל אדריכלים
3. אסמכתאות של בעל העניין בקרקע : _____
4. נספח טבלת זכויות מאושרות : יש / אין
5. טבלת איזון / לוח הקצאות : יש / אין
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 כן / לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן : כן, פרט / לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים : כן, פרט / לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה : כן / לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר :
 - א. שמירת מקומות קדושים כן / לא
 - ב. בתי קברות כן / לא
 - ג. שמירה על בניינים או אתרים כן / לא
 - ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק כן / לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים כן / לא

שימו לב: דרישות נוספות של מוסד התכנון - יש לקבל טופס מעודכן לגבי דרישות

נוספות בטרם הגשת התכנית.

14. תצהירים**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה דני איל (שם), מס' תעודת זהות 5609189, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 6/1518 ששמה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 37223.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. עופר מגלית	אדיכל נוף	תכנון נוף
ב. _____		
ג. _____		
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדם איל דני איל
אדריכלים ומתכננים בע"מ

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
--

אני החתום מטה עופר מרגלית (שם), מס' תעודת זהות 0572673M מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' 6/1518 ששמה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. (להלן – ה"תכנית").
 2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם אגודת האדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 41755 או לחילופין (מחק את המיותר):
 3. אני מומחה בתחום אדריכלות נוף שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אדריכלות נוף בתכנית.
 5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד. מרגלית - ע. מרגלית
אדריכלי נוף בע"מ
 רח' הבונים צומת ג' מיסוד: 52462
 טל: 6121861-03, פקס: 6121862-03

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
--

אני החתום מטה אביגדור מזור (שם), מס' תעודת זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' 6/1518 ששמה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מידות ויש בידי תעודה מטעם אג"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 552 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתום
 חתומת המצהיר
 ח.פ. 9654095
 5130811
 אג"מ
 חתום

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/מק/2/1518	אושרה למתן תוקף 17/01/07	5547	02/07/06

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית