

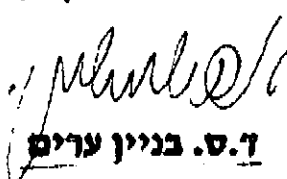
יג' ג' א' א' א'
(28 3018)

משרד הפנים
מחוז מרכז
16 12 2008
נתקבל
תיק מס':


מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - מצפה אפק
תכנית שינוי מתאר מס' ממ/1517/א'

הקובעת איזון בין מתחמים והוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה.

שינוי לתכנית מתאר מקומית ממ/825

| | |
|---|---|
| <p>מתכנן התכנית ד.ס. בניין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ</p>  <p>ד.ס. בניין ערים</p> | <p>חתימת יוזם ומגיש התכנית המועצה המקומית באר-יעקב</p> <p>מועצה מקומית באר-יעקב</p> |
|---|---|

בעל ההקדע
שונים

| | |
|--|---|
| <p>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז המרכז</p> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מס' ממ/1517/א' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.08.08 על אישור תוכנית מינהל תוכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> | <p>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק</p> <p>1517 2003002 26/02/03</p>  |
|--|---|

| | |
|---|------------------------|
| <p>תאריך עדכון: 24.9.08 למתן תוקף</p> | <p>תאריך: 24.08.99</p> |
| <p>תואם תב"ע : 28.01.08 file:4041-t30.dwg</p> | |

Z:באר יעקב/תכנית 1517 א. DOC

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - מצפה אפק

תכנית שינוי מתאר מס' ממ/1517/א'

הקובעת איזון בין מתחמים והוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה.

שינוי לתכנית מתאר מקומית ממ/825פרק א' - כותרות

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי המרכז
- 1.2 מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
- 1.3 נפה רמלה
- 1.4 שם התכנית תכנית מתאר ממ/1517/א' שינוי לתכנית מתאר מקומית ממ/825 הקובעת איזון בין מתחמים והוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה.
- 1.5 מהות התכנית הקמת שכונת מגורים המונה 3,524 יח"ד ותוך קביעת מערך שירותי ציבור ותשתיות בהתאמה.
- 1.6 יוזם ומגיש התכנית המועצה המקומית באר-יעקב. ז'בוטינסקי 2 באר-יעקב, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595
- 1.7 בעל קרקע שונים.
- 1.8 מתכנן התכנית ד.ס. בנין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ, קרליבך 14, ת"א. טל. 03-5625623 פקס. 03-5625632 מתכנן משני - עפ"י המופיע בתשריט ייעודי קרקע.

פרק ב' - מיקום התכנית

2.1 תחום התכנית

| חלקי חלקות | חלקות | גוש |
|------------|--|------|
| 22 | 4,5,6,7,8,29,30,31,33,35 36,37,39,42,43,44,45,46 47,48,50,51,52,53,54,63 64,65,67,68,71,72,73,74 75,78,79,81,82,83 | 4041 |
| 1 | - | 3785 |
| 1 | - | 3784 |
| 2 | - | 4245 |
| 73 | - | 3633 |

2.2 שטח התכנית 774.415 דונם.

- 2.3 גבולות התכנית צפון - כביש מס. 4313
דרום - מסילת רכבת
מזרח - תכנית ממ/מב/מ 1492
מערב - כפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי ואזורים חקלאיים.
- 2.4 מסמכי התכנית
- 28 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - תשריט ייעודי קרקע (מצב קיים/מוצע) ערוך בקנ"מ 2,500:1.
 - נספח בינוי ערוך בקנ"מ 2,500:1 - מנחה.
 - נספח תנועה: נספח תחבורתי ערוך בקנ"מ 2,500:1, - מחייב, מעודכן לתאריך: 02.10.08, דו"ח מס' 3 תחבורה ושלבי ביצוע, תשריט נספח לדו"ח.
 - נספח גיוב ערוך בקנ"מ 2,500:1 - מנחה.
 - נספח ניקוז: חוברת מלל, תכנית כללית ערוכה בקנ"מ 1:10,000, תשריט מצב קיים וכיווני זרימת מי גשם ערוך בקנ"מ 1:10,000, נספח ניקוז ומצב מתוכנן ערוך בקנ"מ 1:2,500 - מנחה.
 - נספח סביבתי (אקוסטיקה) - מנחה.
 - נספח שטחי ציבור - מנחה.
 - נספח לוח זמנים לביצוע - מחייב.
 - נספח איזון בין מתחמי - מנחה בלבד.
 - חו"ד משרד הבריאות - מחייב.
 - חו"ד משרד להגנת הסביבה - מחייב.
 - חו"ד רשות המים - מחייב.
 - מסמך הידרולוגי - סביבתי - מחייב.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 2.5 הגדרות
- "אתר" - תחום התכנית התחום בקו כחול.
 - "מתחם" - חלק מהאתר, עפ"י המסומן בתשריט (ג'-ג').
 - "רשות" - המועצה המקומית באר-יעקב.
 - "קומה טכנית" - קומה המוגבלת לגובה 2.20 מ' נטו, המשמשת למתקנים טכניים הנדסיים, ואו למערך קונסטרוקטיבי לפתרונות הנדסיים של הבניין. הקומה נועדה להסתרה, ומוגדרת כשטח שרות שלא במניין הקומות.
 - "פיתוח סביבתי" - שטחי גיבון שתילה ונטיעות, מתקני ואלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, מתקני הצלה וישיבה, ריצופים, גדרות, תאורה, שילוט, מערכת ניקוז, מעברים להולכי רגל.
 - "מערכות תשתית" - מערכות חשמל, תאורה, מים, ניקוז, גז, טלפון, טל"כ, אשפה ושהיו תת קרקעיות.
 - "חזית מסחרית" - פונקציה הכוללת חנויות מכל הסוגים, בתי קפה, מוסדות פיננסיים, משרדים, מרפאות, בתי מרקחת, שירותי אשנב, חנויות, פיתוח סביבתי וכל זאת באישור מהנדס הרשות. לא יותרו חנויות הגורמות למטרד סביבתי דוגמת איטליז.
- "מתקנים טכניים והנדסיים" - כל אמצעי טכני או הנדסי הדרוש לתפעול הבניין והסביבה.

פרק ג'**3.1 יחס לתכניות אחרות**

- (א) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ממ/825 למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.
- (ב) במקרה של סתירה פנימית בין נוסמכי התכנית לבין עצמם, יקבעו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יקבע התשריט.

3.2 מטרות התכנית

- (א) שינוי לתכנית מתאר מקומית ממ/825.
- (ב) שינוי יעוד קרקע חקלאי ליעודים הבאים: אזור מגורים א', מגורים א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד, ג' מיוחד, אזור לשב"צ, אזור לשצ"פ, לדרכים, אזור למתקן הנדסי, אזור לספורט, אזור לבית עלמין, אזור לתחנת תדלוק.
- (ג) חלוקה למתחמים ג' -ג', קביעת איזון בין המתחמים.
- (ד) קביעת תכליות, שימושים, שטחיהם וזכויות בנייה במתחמי התכנית.
- (ה) קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לפי מתחמים.
- (ו) הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
- (ז) קביעת קו בנין 70.0 מ' לציר מסילת הברזל (במתחם י').
- (ח) קביעת מגבלות והוראות סביבתיות לרבות מניעת רעש ותחבורה מדרך 4313.
- (ט) קביעת הוראות בדבר הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה.

3.3 תחולתם של מסמכי התכנית

- (א) **נספח בינוי מנחה**
- רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בנספח הנ"ל (ללא צורך בהפקדה) בתנאים הבאים:
- כמות יח"ד לא תשתנה.
 - זכויות הבניה לא ישתנו.
 - ישמרו רוח הבינוי ועקרונות התכנית.

(ב) נספח תנועה מחייב

שינויים בנספח התחבורה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי מהותי לתכנית.

3.4 טעות סופר

התגלתה טעות סופר באחד ממסמכי התכנית, רשאית הועדה המחוזית לתקנה ללא צורך בהפקדת השינוי.

פרק ד' - רשימת השימושים והתכליות**4.1 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.

4.2 אזור מגורים א'

מסומן בתשריט בצבע כתום.
טיפוס בניה: קוטג' דו-משפחתי.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) קומת מרתף: ממ"ד, חדר מכונות, מחסן, חדר משפחה ותחביבים, שירותים ומטבחון.
- (3) קומת קרקע: חצר פרטית, חניה, פיתוח סביבתי.
- (4) קומת גג : חדר או עליית גג.
- (5) בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.3 אזור מגורים א' מיוחד

מסומן בתשריט בצבע כתום תחום תחום כתום.
טיפוס בניה: קוטג' 4 משפחתי /או דירות גן/גג.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) קומת מרתף: ממ"ד, חדר מכונות, מחסן, חדר משפחה ותחביבים, שירותים ומטבחון.
- (3) קומת קרקע: חצר פרטית, חניה, פיתוח סביבתי.
- (4) קומת גג : חדר או עליית גג.
- (5) בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.4 אזור מגורים ב'

מסומן בתשריט בצבע תכלת.
טיפוס בניה: בנין דו-חדיתי.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) קומת קרקע: דירות גן, לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חניה ופיתוח סביבתי.
- (3) קומת גג : חדר על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. מרפסות גג ופרגולות.
- (4) בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

2. אבאר יעקב/תקנון תכנית א.1517 DOC

4.5 אזור מגורים ג'

מסומן בתשריט בצבע צהוב.

טיפוס בניה: בנין דו-חזיתי.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) קומת מרתף: חניה, מחסן.
- (3) קומת קרקע: לובי כניסה, מחסן משותף, חניה ופיתוח סביבתי.
- (4) קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה.
- (5) קומת גג : חדר על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. מרפסות גג ופרגולות.
- (6) בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.6 אזור מגורים מיוחד

מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום כתום.

טיפוס בניה: בנין דו-חזיתי.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) מסחר.
- (3) קומת מרתף: חניונים ודרכי גישה, מחסן לדיירי הבניין, מחסן למסחר, מועדון דיירים.
- (4) קומת קרקע: חזית מסחרית, לובי כניסה, מחסן משותף, מועדון דיירים, חניה ופיתוח סביבתי.
- (5) קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה..
- (6) קומת גג : חדר על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. מרפסות גג ופרגולות.
- (7) בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.7 אזור מגורים ג' מיוחד

מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום אדום.

טיפוס בניה: בניינים המקושרים בקומות העליונות.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) מסחר.
- (3) קומת מרתף: חניונים ודרכי גישה, מחסן משותף, מועדון דיירים.
- (4) קומת קרקע: חזית מסחרית, לובי כניסה, מחסן משותף, מועדון דיירים, חניה ופיתוח סביבתי.
- (5) קומה טכנית.
- (6) קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה..
- (7) קומת גג : חדר על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. מרפסות גג ופרגולות.
- (8) בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.8 אזור לשב"צ

מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מוסדות חינוך, דת, בריאות, תרבות, ביטחון, וכל מוסד אחר באישור הועדה המקומית, עפ"י הצורך ועפ"י התנאים המשתנים מעת לעת.
- (2) חניה.
- (3) פיתוח סביבתי.
- (4) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית, פיתוח סביבתי.

4.9 אזור לשצ"פ

מסומן בתשריט בצבע ירוק.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) פיתוח סביבתי.
- (2) פרגולות, מתקני הצללה ושיבה, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים והפיתוח יעשה בהתאם לצורך זה.
- (3) תותר זכות מעבר לציבור להולכי רגל.
- (4) מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית ומערכות תשתית.

4.10 אזור לדרכים

מסומן בתשריט בצבע: דרך מוצעת - אדום, דרך קיימת/מאושרת - חום.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) דרכים על-פי הגדרתם בחוק.
- (2) מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית ומערכות תשתית.
- (3) פיתוח סביבתי.

4.11 אזור למתקן הנדסי

מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום אדום.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) תחנת שאיבה.
- (2) מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי.

Z:באר יעקב/תקנון תכנית 1517 א.א. DOC

4.12 אזור לספורט

מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום חום.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מתקני ספורט.
- (2) חניה.
- (3) גינן.
- (4) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית, פיתוח סביבתי.

4.13 אזור לבית-עלמין

מסומן בתשריט בצבע צהוב מטויט ירוק.
זכויות והוראות בנייה יקבעו בתכנית מפורטת, שתוגש לאישור הועדה המקומית.
שטח בית העלמין לא יכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה שהופקעו בתמורה/נמכרו.

4.14 אזור לתחנת תדלוק

מסומן בתשריט בצבע אפור תחום שחור.
תחנת תדלוק מדרגה א'. שימושים, הוראות וזכויות בנייה יקבעו בתכנית מפורטת ועפ"י הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תמ"א/18 על שינויה.

פרק ה' – הוראות מנחות משותפות לתכנית מתאר זו ולתכניות מפורטות ל"מתחמים"**5.1 הוראות כלליות****5.1.1 קווי בניין ומרווחים**

- (1) קווי הבניין מסומנים בתשריט ו/או רשומים "בהוראות התכנית".
- (2) במגרשים פינתיים יהיו רק קווי בניין קדמי וצדי.
- (3) יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש למעט קווי הבניין הקדמיים בכל מגרשי הבניה, וכל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי.
- (4) באזורי מפגש כבישים, אזורי הרדיוס, יותר קו בניין קדמי בשעור של 10% פחות מזה הקבוע בתשריט וב"הוראות התכנית".

5.1.2 חניה

- (1) תקן החניה יהיה עפ"י טבלת החניה המופיעה בנספח התנועה המחייב.
- (2) תותר חניה עילית ותת קרקעית. החניה תהיה בתחום המגרשים. באזורי מגורים ג', ג' מיוחד ומגורים מיוחד שעור החנייה התת קרקעית לא יפחת מ- 50% מסה"כ החניות במגרש.

5.1.3 נגישות

לא תותר נגישות ישירה מדרכים 4313 הקיימת והחדשה, ומדרך מס' 2, למגרשים הגובלים בהן.

5.1.4 הגדרת קומות

- (1) "קומת מרתף": קומה הנמצאת מתחת למפלס 0.00, ומפלס תקרתה העליון לא יעלה על 1.2 מ' ממרכז מפלס המדרכה שממולה. גובהה יקבע בתכנית פיתוח.
- (2) "קומת קרקע": קומה הנמצאת במפלס 0.00 ומפלס רצפתה לא יעלה על 1.2 מ' ממרכז מפלס המדרכה שמולה. גובהה יקבע בתכנית הפיתוח.
- (3) "קומות": כל קומות הבניין למעט קומת המרתף, קומת הקרקע וקומת הגג.
- (4) "קומה טכנית": עפ"י הגדרתה בסעיף 2.5.
- (5) "קומת גג": קומה הנמצאת מעל "הקומות", והכוללת חדר/עליית גג בהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות בפרק ז', ובתנאי ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.

5.1.5 תכסית

התכסית הפנויה במגרשי המגורים תהיה 35% לפחות ופנויה מחניה ובניני.

5.1.6 תמהיל שטחי הדירות

90% מהדירות תהיינה בשטח שאינו נופל מ-115 מ"ר וגודלן יהיה בין 4-5 חדרים, לרבות דירות הגג. יתרת 10% יכלול דירות ששטחן אינו פחות מ-90 מ"ר.

5.2.1 גגות

- (1) מתקנים על הגג - המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- (2) אנטנות - לא תותר התקנת אנטנות על גגות הבניינים אלא באישור מהנדס הרשות.
- (3) קומה טכנית - תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים.
- (4) תותר בניית מגוון גגות, ויותר שימוש במגוון חומרים.
- (5) דוודי שמש - לא תותר הצבתם על הגגות.
- (6) קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין או יצמדו למישור הגג המשופע.

5.2.2 חזיתות(1) ציפוי בניינים

1. הבניינים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש בתאום עם מהנדס הרשות.

(2) צנרת גלויה

1. כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
2. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מאדריכלות הבניין.

(3) מזגנים ומיזוג אוויר

1. לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים.
2. לא תותר התקנת מנועי תפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים.
3. ניקוז מערכת מיזוג אוויר - ראה סעיף צנרת גלויה.
4. פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ולא לדירות השכנות.

(4) פרגולות

1. יותר קירוי מרפסות גג ומרפסות גן בפרגולות מעץ או מתכת בתנאי, שיהיה חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין, ובקביעת פרט אחיד לכל הבניין.
2. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ.
3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.

5.3 הוראות לתשתיות

- 5.3.1 **כללי** : (1) תוגש תכנית תשתיות בהתאם למפורט בסעיף מס' 7.6 (2) 'תכניות'.
(2) כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- 5.3.2 **מים** : (1) חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
(2) מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.
(3) רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.
- 5.3.3 **ביוב** : (1) תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות.
(2) חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 5.3.4 **ניקוז** : (1) מערכת הניקוז תהיה על-קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
(2) יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
(3) מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.
- 5.3.5 **חשמל** : (1) בנייה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות ח"ח.
(2) תחנות טרנספורמציה - מיקום תחנות הטרנספורמציה יקבע בתיאום עם ח"ח.
(3) גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצורכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שרות בקומות הקרקע או בקומות המרתף.
- 5.3.6 **טלפון** : (1) תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק.
(2) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים, בשצ"פ ובשב"צ.
- 5.3.7 **טל"כ** : (1) רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י וע"ח חברת הכבלים ו/או חברת שידורי הלזון.
(2) ורדיו במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לזון יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- 5.3.8 **גז** : (1) מיקום וצוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" וכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.
- 5.3.9 **מבני תשתית** : (1) כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או חיפוי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
(2) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.

12

Z: אבאר יעקובתקנון תכנית 1517 א.DOC

5.4 הוראות לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים

- 5.4.1 **כללי** : בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 5.4.2 **פסולת** : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- 5.4.3 **הוראות לאיכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים - רעש**
ראה סעיף מס' 7.4 'תנאים להפקדת תכנית מפורטת'.
- 5.4.4 **איכות אוויר** : תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 5.4.5 **פסולת בניין** : מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות והמשרד לאיכו"ס.

5.5 שלבי ביצוע (עפ"י נספח שלבי ביצוע)**(1) 500 יח"ד הראשונות - תנאים למתן היתר בניה**

- א. הסדרת צומת שער ירושלים בצריפין (במידה וכביש 4313 החדש לא ייסלל עד אז), עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה, בהתבסס על נספח התנועה.
- ב. ביצוע השדרה המרכזית (רח' שא נס) עם שתי הכיכרות משני צדיה, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה בהתבסס על נספח התנועה.
- ג. ביצוע כביש מס' 4, מכיכר המועצה ועד ההתחברות לכביש 4313 הישן ליד תחנת הדלק הקיימת, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה ובהתבסס על נספח התנועה.

תנאי למתן היתר בניה לכל 1,000 יח"ד נוספות הנו ביצוע בדיקה תחבורתית עפ"י הנחיות משרד התחבורה ומע"צ, ויישום המלצותיה לאחר אישור משרד התחבורה.

ראה סעיף 7.1 'תוכניות בסמכות מקומית'.

5.6 שינוי כלשהו מהוראות שלבי הביצוע (סעיף 5.5) ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

5.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה, יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה (למעט דרך מס' 4313 שתירשם על-שם המדינה). בעלי הזכויות בתחום המקרקעין הנ"ל המיועדים לצורכי ציבור, יקבלו את זכויותיהם בגין מקרקעין אלה באחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתערכנה מכוחה של תכנית זו.

5.8 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה

זיקת הנאה זכות מעבר ולצורך מעבר הציבור, כלי רכב ומערכות תשתית כמסומן בתשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק עם רישום התכנית לאיחוד וחלוקה.

5.9 תנאי להפקדת תכנית על המגרש מס' 1101 יב'

עמידה בהוראות תמ"א/18 על שינויה.

8847-69-54

13

7:באר יעקב/תקנון תכנית 1517 א. DOC

פרק ו' - הוראות מנחות לתכנית מתאר זו**6.1 הוצאות תכנון**

שכר טרחת המתכננים, בגובה שיאושר ע"י הועדה המקומית, יגבה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה למעט מתחם י'.

6.2 "סטייה ניכרת"

מס' יח"ד הקבועות בתכנית זו, משקפות את הקיבולת המקסימלית האפשרית בתכנית מבחינת הסדרי תחבורה, הקצאות לצורכי ציבור והבטחת איכות חיים ראויה, לפיכך כל הגדלה של מס' יח"ד תהיה סטייה ניכרת.

6.3 תנאי להוצאת היתר בניה לדרכים מכוחה של תכנית זו

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו הנו עריכתה של תכנית מפורטת ל"מתחם" אחד לפחות, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה. על-אף האמור ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לדרכים מכוחה של תכנית זו ללא צורך בעריכתה של תכנית מפורטת.

פרק ז' - הוראות מנחות לתכנית מפורטת עבור כל אחד ממתחמי התכנית**7.1 תכניות בסמכות מקומית**

במידה ויאושרו תכניות בסמכות מקומית, הן תהיינה כפופות להוראות שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 5.5 בהוראות תכנית זו, וסטייה מהן תחשב לסטייה ניכרת.

7.2 קיבולת דרך 4313 "דרך החיים"

קיבולת דרך 4313 "דרך החיים" תבדק במסגרת בדיקות התוכניות מפורטות. מסקנות הבדיקה יקבלו ביטוי אופרטיבי בתכניות המפורטות בתיאום משרד התחבורה.

7.3 טבלאות איזון

טבלאות איזון יהיו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה של המתחמים השונים.

7.4 ניוד שטחים וזכויות בנייה בתכנית מפורטת

(1) שטחים יותר ניוד שטחי בנייה ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 10% באזור נשוא הבקשה, ובתנאי שזכויות הבנייה שייכות לאותו היזם.

(2) יח"ד יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 10% באזור נשוא הבקשה, ובתנאי שזכויות הבנייה שייכות לאותו היזם.

7.5 תנאי להפקדת תכנית מפורטת

תנאי להפקדה של התכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו ואשר נמצאות בתחום 160 מ' מציר המסילה, יהיה מותנה בקבלת אישור המשרד לאיכו"ס לנושא האקוסטי. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

14

Z:אבאר יעקב/תקנון וטכנית 1517 א. DOC.

7.6 תנאי למתן תוקף של טכנית מפורטת

(1) תנאי למתן תוקף לתוכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו יהיה חיבור בפועל למט"ש איילון. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

(2) תנאי למתן תוקף לראשונה מבין התכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו. יהיה אישור טכנית ניקוז לכל תחום טכנית ממ/1517/א ע"י אגף שימור קרקע ורשות הניקוז הרלבנטית ובתיאום עיריית נס ציונה.

7.7 תנאים להוצאת היתר בניה לתכנית מפורטת

(1) אישור טכנית בינוי ערים ל"מיתחם" בודד לפחות, מחייבת הכנת טכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה וטבלאות איזון.

(2) הגשת התכניות הבאות לאישור הועדה המקומית יהיה בכפוף לבדיקתן ע"י המועצה המקומית והמהנדס וקבלת חוות דעתם כמפורט להלן:

טכנית בינוי

- טכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים, ותכלול:
1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
 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.

טכנית פיתוח

- טכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע טכנית הבינוי וטכנית הכבישים, ותכלול:
1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
 2. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
 3. פתרונות פינוי אשפה וגזם.
 4. מבני תשתית.
 5. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.
 6. פירוט חומרי גמר וחיפויים.

טכנית תשתית

- טכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע טכנית הפיתוח וטכנית 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.

(3) הגשת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום (גבול התכנית יהיה "מתחם" בודד לפחות).

(4) תכנון פתרונות באזור החזיתות המסחריות לפינוי אשפה בנפרד מהמגורים, מקומות חניה, לפינוי מזהמי אוויר וריח, למיקום מערכות מיזוג אוויר ומתקני קירור של חניות המסחר.

(5) בכפוף לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו יש לבצע את הסעיפים הבאים:

- א. יש לבצע סקר הידרולוגי בשטח התכנית לעת תכנון מפורט של הכבישים.
- ב. יש לעבד טכנית מפורטת לניקוז על בסיס הסקר ההידרולוגי שלעיל.
- ג. יש לתכנן את השטחים הירוקים והגינות עפ"י הנאמר בסעיף 10 לנספח הניקוז המצורף.

(6) אישור המשרד לאיכות הסביבה לנספח אקוסטי הבוחן את המיגון האקוסטי הנדרש במבני

15

Z:\באר יעקב\תקנון תכנית 1517 א.DOC

מגורים ומבני ציבור מכביש מס' 4313.

- (7) היתרי בניה למגרשים צמודי קרקע וטוריים יינתן לאחר תאום אדריכלי מלא של כל המבנים באותו המגרש וזאת אף במקרה שהביצוע יהיה בשלבים. התאום באחריות מהנדס הרשות והועדה המקומית.
בתכנית להיתר, יפורט התכנון האדריכלי הסופי של כל המבנים באותו המגרש.
- (8) שלבי ביצוע כמפורט בסעיף 5.5.

7.8 מבנים להריסה

המבנים הקיימים מסומנים להריסה בצבע צהוב בתשריט.
לא יוצאו היתרי בניה למתחמים בהם מסימנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. הוראות ספציפיות בכל מתחם ומתחם יינתנו במסגרת התכנית המפורטת.

7.9 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

7.10 פינוי פולשים

לעת הכנת תוכניות איחוד וחלוקה למתחם יטופל נושא הפלישות (במידה וקיימות).
הועדה המקומית תקבע הוראות לפינוי הפולשים טרם מתן היתרי בניה בתחום המתחם האמור.

פרק ז' - א. זכויות הבנייה למתחמים ג-י,ב

מתחמים ג-ד'

| שם דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | קווי בנין | | | מתחם |
|---------------------|-------------------|-------|-----------|--------|-----------------|-------|-------|---------------|-----------|------------------|----------------|------|-----------------|-------|
| | שטח שרות | | שטח עיקרי | | זחית מסחרית (2) | | קומות | מס' קומות (1) | כמות יח"ד | כמות מבנים במגרש | שטח המגרש במ"ר | יעוד | מס' מגרש | |
| | מחזור | מעל | מחזור | מעל | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | קומות גג | מנתח | מעל | קומות גג | מנתח | מעל | 0.00 | 0.00 | | |
| 115 | 880 | 1,140 | 120 | 2,530 | | | 7 | 6 | 7 | 6 | 22 | 1 | 2,780 | ג-401 |
| | 960 | 1,230 | 120 | 2,760 | | | 7 | 6 | 7 | 6 | 24 | 1 | 2,776 | ג-402 |
| | 950 | 1,230 | 120 | 2,760 | - | - | 7 | 6 | 7 | 6 | 24 | 1 | 2,776 | ג-403 |
| | 960 | 1,230 | 120 | 2,760 | | | 7 | 6 | 7 | 6 | 24 | 1 | 2,621 | ג-404 |
| 115 | 3,840 | 5,100 | 240 | 11,040 | 100 | 200 | 7 | 6 | 7 | 6 | 96 | 2 | 5,064 | ג-601 |
| | 1,840 | 2,450 | 120 | 5,290 | 60 | 150 | 7 | 6 | 7 | 6 | 46 | 1 | 5,013 | ג-602 |
| | 3,840 | 5,100 | 240 | 11,040 | 100 | 232 | 7 | 6 | 7 | 6 | 96 | 2 | 7,395 | ג-603 |
| | 1,480 | 2,000 | 120 | 4,255 | 60 | 140 | 7 | 6 | 7 | 6 | 37 | 1 | 3,787 | ג-604 |
| | | | | | | 722 | | | | | 369 | | סה"כ יח"ד במתחם | |
| 125 | | 280 | 1,000 | - | - | - | | | | | 4 | 1 | 3,413 | ד-301 |
| 115 | 3,880 | 4,900 | 240 | 11,155 | 68 | 180 | 7 | 6 | 7 | 6 | 97 | 2 | 7,465 | ד-601 |
| | 3,200 | 4,300 | 240 | 9,200 | 68 | 176 | | | | | 80 | 2 | 5,122 | ד-602 |
| | | | | | | 356 | | | | | 185 | | סה"כ יח"ד במתחם | |

מתחם ה'

| שטח | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | מס' קו"ב | מס' קומות (1) | כמות יח"ד כמות מבנים במגרש | שטח המגרש במ"ר | יעוד | מס' מגרש | מתחם |
|-----|-------------------|-------|-----------|-----|-----------------|-------|------|---|-----|-----|----------|---------------|----------------------------|----------------|-----------------|----------|------|
| | מגורים | | | | חזית מסחרית (2) | | קו"ב | | | | | | | | | | |
| | שטח שירות | | שטח עיקרי | | שירות | עיקרי | א | צ | ק | | | | | | | | |
| | מחמת | מעל | מחמת | מעל | | | | | | | | | | | | | |
| 125 | 0.00 | 0.00 | 280 | 60 | 1,000 | | | | | | | 8 | 1 | 2,421 | מגורים ב | ה-301 | ה |
| | | | 280 | 60 | 1,000 | | | | | | | 8 | 1 | 2,391 | | ה-302 | |
| | | | 280 | 60 | 1,000 | | 7 | 6 | (4) | | | 8 | 1 | 2,400 | | ה-303 | |
| | | | 280 | 60 | 1,000 | | | | | | | 8 | 1 | 2,400 | | ה-304 | |
| 115 | 3,840 | 5,150 | 240 | 240 | 11,155 | 80 | 190 | 7 | 6 | (4) | 13 + מ | 97 | 2 | 7,150 | מגורים מיחוד | ה-601 | ה |
| | 3,840 | 5,200 | 240 | 240 | 11,270 | 80 | 190 | | | | 98 | 2 | 6,987 | ה-602 | | | |
| | 3,400 | 4,600 | 240 | 240 | 9,775 | 80 | 180 | | | | 85 | 2 | 4,694 | ה-603 | | | |
| | 3,400 | 4,600 | 240 | 240 | 9,775 | 80 | 180 | 7 | 6 | (4) | 11 + מ | 2 | 4,724 | ה-604 | | | |
| | | | | | | | 740 | | | | | 397 | | | | | |

מתחמים נ-1

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | קווי בניין | | | מס' קומות (1) | כמות יח"ד כמות מבנים במגרש | שטח המגרש במ"ר | יעוד | מס' מגרש | מתחם |
|-------------------------------|-------------------|-------|-----------|--------|------|--------------------|-------|------|------|------|------------|------|------|------------------|----------------------------------|-------------------|------|----------|------|
| | מגורים | | | | | חדות מסחרית (2) | | א | | | ב | | | | | | | | |
| | שטח שירות | | שטח עיקרי | | | עיקרי | שירות | א | ב | ג | ד | ה | | | | | | | |
| | מתחת | מעל | מתחת | מעל | מעל | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 125 | - | 280 | 60 | 1,000 | - | - | - | 7 | 6 | (4) | 4 | 8 | 1 | 2,400 | מגורים ב | 1-301 | I | | |
| | | 280 | 60 | 1,000 | | | | | | | | 8 | 1 | 2,400 | | 1-302 | | | |
| | 1,120 | 1,410 | 120 | 3,220 | | | | | | | | 28 | 1 | 2,672 | | 1-401 | | | |
| | 1,120 | 1,410 | 120 | 3,220 | | | | | | | | 28 | 1 | 2,670 | | 1-402 | | | |
| 115 | 1,120 | 1,410 | 120 | 3,220 | - | - | - | 7 | 6 | (4) | 7 + ע | 28 | 1 | 2,670 | מגורים ג | 1-403 | | | |
| | 1,120 | 1,410 | 120 | 3,220 | | | | | | | | 28 | 1 | 2,670 | | 1-404 | | | |
| | 1,120 | 1,410 | 120 | 3,220 | | | | | | | | 28 | 1 | 2,554 | | 1-405 | | | |
| | 3,600 | 4,800 | 240 | 10,810 | 94 | 210 | | | | | 12 + מ | 94 | 2 | 8,966 | | 1-601 | | | |
| | 3,680 | 4,900 | 240 | 10,580 | 95 | 210 | | | | | 12 + מ | 92 | 2 | 5,378 | מגורים | 1-602 | | | |
| 115 | 2,920 | 4,550 | 240 | 9,775 | 95 | 202 | | 7 | 6 | (4) | 11 + מ | 85 | 2 | 6,946 | מיוחד | 1-603 | | | |
| | 3,680 | 4,900 | 240 | 10,580 | 95 | 200 | | | | | 12 + מ | 92 | 2 | 6,818 | | 1-604 | | | |
| | | | | | | 822 | | | | | | 519 | | | סה"כ יח"ד במתחם | | | | |
| | 3,840 | 5,100 | 240 | 11,040 | 62 | 179 | | | | | 12 + מ | 96 | 2 | 9,110 | מגורים | 2-601 | | | |
| 115 | 3,840 | 5,100 | 240 | 11,040 | - | - | | 7 | 6 | (4) | 12 + מ | 96 | 2 | 7,057 | מיוחד | 2-602 | | | |
| | | | | | | 179 | | | | | | 192 | | | סה"כ יח"ד במתחם | | | | |

מתחם ת'

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | קווי בניה | | | מתחם | מס' תגרש | יעוד | שטח המגרש במ"ר | כמות מבנים במגרש | כמות יח"ד | מס' קומות (1) | | |
|----------------------|-------------------|------|---------|-----------|-------------|------|------|------|---|---------------|-----------|-------|---|------|----------|------|----------------|------------------|-----------|---------------|-------|----------|
| | שטח שרות | | מגורים | | חזית מסחרית | | א | צ | ק | מס' קומות (1) | | | | | | | | | | | | |
| | מתחת | מעל | קומת בג | שטח עיקרי | מתחת | מעל | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | |
| | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 576 | 1 | 2 | 2 | 2 | 576 | 1 | 2 | 2 | h-101 | תגורים א |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 575 | 1 | 2 | 2 | 2 | 575 | 1 | 2 | 2 | h-102 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 575 | 1 | 2 | 2 | 2 | 575 | 1 | 2 | 2 | h-103 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 574 | 1 | 2 | 2 | 2 | 574 | 1 | 2 | 2 | h-104 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 533 | 1 | 2 | 2 | 2 | 533 | 1 | 2 | 2 | h-105 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 532 | 1 | 2 | 2 | 2 | 532 | 1 | 2 | 2 | h-106 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 532 | 1 | 2 | 2 | 2 | 532 | 1 | 2 | 2 | h-107 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 531 | 1 | 2 | 2 | 2 | 531 | 1 | 2 | 2 | h-108 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 576 | 1 | 2 | 2 | 2 | 576 | 1 | 2 | 2 | h-109 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 575 | 1 | 2 | 2 | 2 | 575 | 1 | 2 | 2 | h-110 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 575 | 1 | 2 | 2 | 2 | 575 | 1 | 2 | 2 | h-111 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 574 | 1 | 2 | 2 | 2 | 574 | 1 | 2 | 2 | h-112 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 533 | 1 | 2 | 2 | 2 | 533 | 1 | 2 | 2 | h-113 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 532 | 1 | 2 | 2 | 2 | 532 | 1 | 2 | 2 | h-114 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 532 | 1 | 2 | 2 | 2 | 532 | 1 | 2 | 2 | h-115 | |
| 40 | 70 | 60 | 60 | 60 | 240 | | | | 2 | 2 | 1 | 531 | 1 | 2 | 2 | 2 | 531 | 1 | 2 | 2 | h-116 | |

20

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | קווי בניה | | מס' קומות (1) | כמות יח"ד | כמות מבנים במגרש | שטח המגרש במ"ר | יעוד | מס' מגרש | מתחם |
|----------------------|-------------------|-------|-----------|-------|-------|-----------------|-------|---|-----|-----|-----------|------|---------------|-----------|------------------|-----------------|-------|----------|------|
| | מגורים | | | | | חזית מסחרית (2) | | א | צ | ק | | | | | | | | | |
| | שטח שרות (3) | | שטח עיקרי | | | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | | | |
| | מתחת | מעל | קומת גג | מתחת | מעל | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 843 | מגורים א מיוחד | ח-201 | ח | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 841 | | ח-202 | | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 779 | | ח-203 | | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | 4 | 3 | (4) | | 2 | 4 | 1 | 777 | | ח-204 | | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 843 | | ח-205 | | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 841 | | ח-206 | | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 779 | | ח-207 | | |
| | 80 | 140 | 120 | 120 | 480 | | | | | | | 2 | 4 | 1 | 777 | | ח-208 | | |
| | 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | | | | | 10+ע | 80 | 2 | 6,906 | | ח-501 | | |
| | 1,760 | 2,350 | 120 | | 5,060 | | | | | | | 11+ע | 44 | 1 | 4,108 | | ח-502 | | |
| | 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | | | | | 10+ע | 80 | 2 | 7,345 | | ח-503 | | |
| | 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | 835 | 1,812 | | | | | 10+מ | 80 | 2 | 6,525 | | ח-504 | | |
| 1,600 | 2,150 | 120 | | 4,600 | | | | | | | 10+ע | 40 | 1 | 2,911 | ח-505 | | | | |
| 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | | | | | 10+ע | 80 | 2 | 5,813 | ח-506 | | | | |
| 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | 7 | 6 | (4) | | 10+ע | 80 | 2 | 6,280 | ח-507 | | | | |
| 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | | | | | 10+ע | 80 | 2 | 6,324 | ח-508 | | | | |
| 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | | | | | 10+ע | 80 | 2 | 6,269 | ח-509 | | | | |
| 3,200 | 4,300 | 240 | | 9,200 | | | | | | | 10+ע | 80 | 2 | 5,844 | ח-510 | | | | |
| | | | | | | 1,812 | | | | | | | 788 | | | סה"כ יח"ד במתחם | | | |

מתחמים ט.י.

| שם דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | קווי בנין | | | מס' קומות (1) | כמות יח"ד | כמות מבנים במגרש | שטח המגרש בת"ר | יעוד | מס' מגרש | מתחם |
|---------------------|-------------------|-------|-----------|--------|-----------------|-------|---|---|-----|---------------|------------|------------|--------|---------------|-----------|------------------|----------------|------|----------|------|
| | שטח שירות (3) | | שטח עיקרי | | חזית מסחרית (2) | | א | צ | ק | מס' קומות (1) | | | | | | | | | | |
| | מחלת | מעל | מחלת | מעל | שירות | עיקרי | | | | | | | | | | | | | | |
| 115 | 1,840 | 2,600 | 240 | 5,290 | | | | | | 9+ ע | 46 | 2 | 4,517 | | ט - 401 | ט | | | | |
| | 4,400 | 5,950 | 360 | 12,650 | | | | | | 10+ ע | 110 | 3 | 9,379 | | ט - 501 | | | | | |
| | 1,200 | 1,650 | 120 | 3,450 | | | | | | 8+ ע | 30 | 1 | 2,807 | | ט - 502 | | | | | |
| | 1,120 | 1,550 | 120 | 3,220 | | | 7 | 6 | (4) | 7+ ע | 28 | 1 | 2,807 | | ט - 503 | | | | | |
| | 5,600 | 7,600 | 480 | 16,100 | 389 | 686 | | | | 10+ מ | 140 | 4 | 12,238 | | ט - 504 | | | | | |
| | 4,000 | 5,450 | 360 | 11,500 | | | | | | 10+ ע | 100 | 3 | 7,955 | | ט - 505 | | | | | |
| | | | | | 686 | | | | | | 454 | | | | | | | | | |
| 115 | 2,720 | 3,700 | 240 | 7,820 | - | - | | | | 9+ ע | 68 | 2 | 5,429 | | י - 501 | ט | | | | |
| | 2,800 | 3,800 | 240 | 8,050 | 125 | 260 | | | | 9+ מ | 70 | 2 | 5,116 | | י - 502 | | | | | |
| | 2,800 | 3,800 | 240 | 8,050 | 125 | 263 | | | | 9+ מ | 70 | 2 | 7,422 | | י - 503 | | | | | |
| | 2,800 | 3,800 | 240 | 8,050 | - | - | 7 | 6 | (4) | 9+ ע | 70 | 2 | 8,407 | | י - 504 | | | | | |
| | 1,360 | 1,850 | 120 | 3,910 | - | - | | | | 9+ ע | 34 | 1 | 4,235 | | י - 505 | | | | | |
| | | | | | | 523 | | | | | | 312 | | | | | | | | |

מתחם יב'

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זמיות בניה למגורש | | | | | | | | | | מס' מגורש | יעוד | שטח המגורש במ"ר | כמות מבנים במגורש | כמות יח"ד | מס' קומות (1) | קווי בניה | | |
|----------------------|-------------------|-----|------|-----------|------|------|-------------|------|------|---|-----------|------|-----------------|-------------------|-----------|---------------|-----------|---|-------|
| | שטח שרות | | | שטח עיקרי | | | חזית מסחרית | | | א | | | | | | | צ | ק | |
| | מתחת | מעל | 0.00 | קומת גג | מתחת | 0.00 | מעל | 0.00 | שרות | | | | | | | | | | עיקרי |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 544 | 101 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 531 | 102 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 531 | 103 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 531 | 104 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 533 | 105 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 512 | 106 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 584 | 107 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 559 | 108 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 558 | 109 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 558 | 110 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 555 | 111 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 560 | 112 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 556 | 113 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 556 | 114 | | | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 240 | | | | 2 | 1 | 2 | 557 | 115 | | | |

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | | | מס' מגרש | יעוד | שטח המגרש במ"ר | כמות מבנים במגרש | כמות יח"ד | מס' קומות (1) | קווי בנין | | | חזית מסחרית | | מתחם |
|-------------------------------|-------------------|-----------|-----|----|----|----|-------|-------|-----------|------|------|------|----------|------|----------------|------------------|-----------|---------------|-----------|--|--|-------------|--|------|
| | מגורים | | | א | צ | ק | שורות | עיקרי | מס' קומות | | יב | | | | | | | | | | | | | |
| | שטח שרות | שטח עיקרי | | | | | | | מס' קומות | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | מתחת | מעל | | | | | | קומת גב | מתחת | | מעל | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 556 | מגורים א | יב | 116 | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 541 | מגורים א | יב | 117 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 473 | מגורים א | יב | 118 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 560 | מגורים א | יב | 119 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 585 | מגורים א | יב | 120 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 574 | מגורים א | יב | 121 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 670 | מגורים א | יב | 122 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 571 | מגורים א | יב | 123 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 564 | מגורים א | יב | 124 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 585 | מגורים א | יב | 125 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 605 | מגורים א | יב | 126 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 546 | מגורים א | יב | 127 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 557 | מגורים א | יב | 128 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 577 | מגורים א | יב | 129 | | | | | | |
| 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0.00 | 0.00 | 240 | 2 | 1 | 577 | מגורים א | יב | 130 | | | | | | |

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | מס' קומות (1) | קמות יח"ד | קמות מבנים במגרש | שטח המגרש במ"ר | יעוד | מס' מגרש | מתחם | | |
|----------------------|-------------------|------|------|-------------|-----|------|-----------|----|----|------|---------------|-----------|------------------|----------------|------|----------|------|----------|---------|
| | מגורים | | | חזית מסחרית | | | קווי בנין | | | | | | | | | | | | |
| | שטח שרות | | | שטח עיקרי | | | א | צ | ק | שדות | | | | | | | | עיקרי | |
| | מתחת | מעל | קמות | מתחת | מעל | קמות | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 0.00 | 0.00 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 577 | יב - 131 | מאורס א |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 516 | יב - 132 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 529 | יב - 133 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 507 | יב - 134 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 507 | יב - 135 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 507 | יב - 136 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 524 | יב - 137 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 495 | יב - 138 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 521 | יב - 139 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 498 | יב - 140 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 518 | יב - 141 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 511 | יב - 142 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 512 | יב - 143 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 508 | יב - 144 | |
| 40 | 70 | 70 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 240 | 0.00 | 0.00 | 2 | 1 | 496 | יב - 145 | |
| 120 | | | | | | | | | | | 2 | 4 | 3 | (4) | | | | | |

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגרש | | | | | | | | | | מס' מגרש | מרחם | | | | | | |
|----------------------|-------------------|-----|------|-----------|-----|------|-------------|-------|-----------|-----|----------|------|---------------|----------------|------------------|-----------|------|---|
| | שטח שירות | | | שטח עיקרי | | | מזיז מסחרית | | קווי בנין | | | | מס' קומות (1) | שטח המגרש במ"ר | כמות מבנים במגרש | כמות יח"ד | יעוד | |
| | מתחת | מעל | 0.00 | מתחת | מעל | 0.00 | שירות | עיקרי | א | צ | | | | | | | | ק |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 520 | 2 | 1 | 146 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 450 | 2 | 1 | 147 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 556 | 2 | 1 | 148 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 716 | 2 | 1 | 149 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 687 | 2 | 1 | 150 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 661 | 2 | 1 | 151 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 614 | 2 | 1 | 152 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 570 | 2 | 1 | 153 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 520 | 2 | 1 | 154 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 546 | 2 | 1 | 155 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 558 | 2 | 1 | 156 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 519 | 2 | 1 | 157 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 522 | 2 | 1 | 158 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 536 | 2 | 1 | 159 | |
| | 40 | 70 | 0.00 | 60 | 60 | 0.00 | 60 | 60 | 240 | 240 | 240 | 2 | 1 | 539 | 2 | 1 | 160 | |

י"ב

מגורים א

2

(4)

3

4

| שטח דירה עיקרי ממוצע | זכויות בניה למגורש | | | | | | | | | | מנתחם | | | | | |
|----------------------|--------------------|-----------|-----|-----------------|--------|-----------|-----|---|---------------|-----------|------------|-------------------------|-----------------|-------|----------------|-----------|
| | מגורים | | | חזית מסחרית (2) | | קווי בניה | | | מס' קומות (1) | כמות יח"ד | | כמות מבנים במגורש | שטח המגורש במ"ר | יעוד | מס' מגרש | |
| | שטח שרות (3) | שטח עיקרי | | שרות | עיקרי | א | צ | ק | | | | | | | | |
| | | מתחת | מעל | | | | | | קומת גג | מתחת | | מעל | | | | |
| 115 | 4,320 | 5,850 | 360 | - | 12,420 | 355 | 710 | 7 | 6 | (4) | 9+9 | 108 | 3 | 5,124 | מגורים ג מיוחד | יב - 501 |
| | 3,200 | 4,340 | 270 | - | 9,200 | -- | -- | 7 | 6 | (4) | 10+ק | 80 | 2 | 3,937 | מגורים ג מיוחד | יב - 502 |
| | | | | | | | | | | | (5) | (5) 50 | | 2,144 | ת. דלק | יב - 1101 |
| | | | | | | | | | | | 308 | סה"כ יח"ד במנתחם | | | | |

מגרש ומתחמים ללא זכויות 901 - י.א. יג

| שטח | זכויות בתשלום | | מתחמים | | קניינים | | מס' זכויות | מס' מתחם | מגרש מיוחד | י.א. | יג |
|------------|---------------|------|--------|------|---------|------|------------|----------|------------|------|----|
| | שטח | מחיר | שטח | מחיר | שטח | מחיר | | | | | |
| 16,279 | | | | | | | | | | | |
| מגרש מיוחד | | | | | | | | | | | |
| י.א. | | | | | | | | | | | |
| יג | | | | | | | | | | | |

הערות לטבלת הזכויות

- (1) קומה טכנית, חדר/עליוית גג אינם כלולים במנין הקומות.
- (2) השטחים העיקריים של החזית המסחרית הם עפ"י חישוב שמאי.
- (3) שטחי השירות באזור מגורים ג' מיוחד אינם כוללים שטח לקומה טכנית, ששטחה לא יעלה על שטח קומה בבנין.
- (4) קו בנין קדמי נמופע ברוזסת הדרך בתשריט ייעודי הקרקע.
- (5) במגרש 1101 - יב ניתן יהיה לבנות תחנת מדלוק עפ"י הוראות תמ"א/18 על שינויה לתחנת מדלוק או לחילופין 50 יח"ד. יעודים אלה אינם באים במצטבר אלה מוצאים זה את זה.

ב. טבלת קווי במת מדרג אזורית מס' 4313

| יעוד | מרחק משפת הדרך | קו בנין מציר הדרך |
|--|----------------|-------------------|
| דרך (כביש מקומי מס' 2) | 0 מטר | 25 מטר |
| שב"צ מגרש 701 יב' (מיועד לחרובה למבני ציבור) | 5 מטר | 30 מטר |
| שצ"פ | 5 מטר | 30 מטר |
| אזור ספורט | 5 מטר | 30 מטר |
| אזור מגורים ב' – מגרשים 301 ו' 302 ו' | 25 מטר | 50 מטר |
| שב"צ מגרש 706 ו' (מיועד לתנועת טער) | 25 מטר | 50 מטר |
| אזור מגורים א' | 24 מטר | 49 מטר |