

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' ממ/1517/4	13.09.2012
נתקבל תיק מס'	

תוספת יח"ד ושטחי בניה וקביעת זכויות הבניה בשטחי
הציבור שינוי לתכנית ממ/1517/א - באר יעקב

מחוז:	המרכז
מרחב תכנון מקומי:	מצפה אפק
סוג תוכנית:	תוכנית מפורטת

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 4/1517/ממ 22/4/12 לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 25-12-2012 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 התוכנית מס' ממ/1517/א מנהל תכנון - מיכל
--	---

--	--

תאריך: 11.9.2012	
------------------	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת זו באה כהמשך ישיר של תכנית המתאר ממ/1517/א' כדי לאפשר הוצאת היתר בניה למבנים בכל מתחם.

השכונה "נושקת" בצפון לדרך 4313 המובילה לציר הכניסה המרכזי ליישוב. במזרח גובלת השכונה בשכונת מגורים חדשה "השדרה המרכזית" ובה בניה גבוהה, קיימת ומתוכננת. ממערב לשכונה, כפר הנוער יוהנה. ז'בוטינסקי ושטחים חקלאיים מעובדים. בדרום-מסילת הרכבת.

שטח השכונה כ-564.6 דונם.

התכנית המוצעת מחלקת את השכונה החדשה לשני מתחמים ראשיים. המתחם הצפוני ובו 1278 יח"ד, עם כניסה ראשית ממזרח ומתחם דרומי ובו 2024 יח"ד, עם כניסה ראשית מדרום ובסח"כ 3302 יח"ד בכל השכונה.

המתחמים מחולקים למגרשים למגורים משולבים במסחר, מבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לספורט ונופש. אזורי המגורים מתפרשים לאורך הרחובות וצמודים לפארקים לינאריים. מבני המגורים בני 23-9 קומות. מבני מוסדות הציבור מרוכזים במספר מקבצים הפזורים בתוך השכונה. השכונה מתוכננת כשכונה ירוקה ובטוחה ומתאפיינת בשטחים ציבוריים פתוחים היוצרים רצף של שטח ירוק "הקושר" את כל מוסדות הציבור והספורט ע"י מערכת שבילים להולכי רגל ולאופניים.

במרכז השכונה שתי שדרות ראשיות המחברות את שתי הכניסות הראשיות לשכונה. מהשדרות מתפצלים דרכים היקפיות עם נגישות מוטורית לכל מגרשי המגורים ומוסדות הציבור. כל הדרכים מתוכננות עם "מיתון תנועה" וחניות אורחים מרביים. השפה הארכיטקטונית של המתחם מנסה לשלב אדריכלות מודרנית המותאמת לפונקציות ולקנה המידה של הבניינים השונים עם אלמנטים המסמלים את אופי הבנייה העכשווית.

התכנית נערכה בהסכמת הבעלים וכוללת טבלאות הקצאה של המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחיד ושטחי בניה וקביעת זכויות הבניה
בשטחי הציבור, שינוי לתכנית ממ/4/1517 – באר
יעקב.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ממ/4/1517

מספר התוכנית

564.672 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

37

מספר מהדורה בשלב

11.9.2012

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X 183300/184000
קואורדינטה Y 649000/650200

ממזרח- שכונה חדשה לפי תכנית ממ/במ/1492
ממערב- כפר הנוער יוהנה. ז'בוטינסקי ואזורים
חקלאיים.
מצפון- כביש מס' 4313.
מדרום- מסילת הרכבת.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית באר יעקב
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב באר יעקב
שכונה כפר הנוער ע"ש יוהנה ז'בוטינסקי
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק מהגוש	7,8,29,30,31,33,35,36 37,43,44,52,53 54,63,64,65,67,68,73, 74,75,78,79,81,82,83	4,5,6,84
3785	מוסדר	חלק מהגוש		1
3784	מוסדר	חלק מהגוש		1
4245	מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/1517א'	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/1517/א	שינוי		5194	16.6.2003
ממ/825	שינוי		2820	3.6.1982
תמא/2/4	כפיפות	תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 4/2 על שינוייה, על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושים בגין בטיחות הטיסה.	5419	24.7.2005
ממ/10004/2	שינוי	תכנית מרתפים	3654	4.5.1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	11.9.2012	1		1:1500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	11.9.2012	חלק מהתשריט			מחייב	נספח קווי בנין
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	11.9.2012	-	40		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	11.9.2012	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	ברוך גביט	3.9.2012	1 חוברת פרטים		1:1250	מנחה	נספח פיתוח ונוף (נספח מס' 2)
	ועדה מחוזית	מלין שאול גבירצמן	4.9.2012	1		1:1000	מחייב	נספח ניקוז (נספח מס' 3)
	ועדה מחוזית	מלין שאול גבירצמן	4.9.2012	1		1:1000	מחייב	נספח ביוב (נספח מס' 4)
	ועדה מחוזית	עמוס אבינר	15.8.2012	1		1:1250	מחייב	נספח תנועה וחניה (נספח מס' 5)
	ועדה מחוזית	אפשטיין אקוסטיקה	10.9.2012	1 חוברת	14		מחייב	נספח אקוסטי (נספח מס' 6)
	ועדה מחוזית	ברני גטניו	23.5.2011	1			מחייב	נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 7)
	הטבלאות חתומות ע"י בעלי הקרקע				6		מחייב	טבלאות הקצאה לתכנית ממ/4/1517

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				מועצה מקומית באר יעקב		זיבטינסקי 5, באר יעקב	08-9785400		08-9281595		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632278		03-7632279	
			בעלים פרטיים שונים		זיבטינסקי 5 באר יעקב	08-9785400		08-9281595	
			מועצה מקומית באר יעקב						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ישראל רוזין	050256197	29135	רשות מקומית תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ	513348367	דרך השלום 7, תל אביב	03-6954455	052-3434777	03-6964423	Israel@tishbyrozio.co.il
יועץ תנועה אדריכל נוף	עמוס אבינר	051684033	28440	תנועה הנדסת אופק הנדסת תנועה בע"מ	514024967	רח' הדרש 4 הוד השרון	09-7706000	050-5256051	09-7706001	amos@ofec-eng.co.il
מורד	ברוך גביט	007957947	15548	אדריכלות גנים פיתוח ונוף		ת.ד. 639 אור יהודה	03-5330606	052-3424747	03-5330777	Baruch.gabinet@gmail.com
מורד	ברני גטניו	52602984	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	511271074	רח' הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	lilach@datamap.com
יועץ אקוסטיקה	דוד אפשטיין	015401763	-	אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	514131317	ת.ד. 11617 ירושלים	02-6417959	052-2600265	02-6427103	epac@epac.co.il
יועץ ניקוז וביוב	שאול גבירצמן	002517563	019846	מ. מלין ושות' בע"מ	510172182	פישמן ממון 18 תל-אביב	03-5249291		03-5235558	malin@isdn.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קומה טכנית	קומה בגובה מכסימלי של 2.2 מ' והשימושים המותרים בו הם: ת. מכונות ומתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.
קומת מרתף במגורים א-ד	קומה אשר השימוש בה הוא למטרת שירות וגובהה המינימלי לא יעלה על 2.4 מ'. קומה זו תהיה מאווררת עפ"י התקנות ותיבנה עפ"י חוק התכנון והבניה סימן א' – פרשנות.
קומת גג	קומה חלקית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמה. ביטול מתחמי התכנון המשניים והקצאת המגרשים בין הבעלים. תוספת יח"ד ושטחי בניה וקביעת זכויות הבניה בשטחי הציבור, שינוי לתכנית ממ/1517/א – באר יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת הבעלים ובמסגרת זאת, שינויים במיקום יעודי הקרקע ע"י הגדלת שטח המיועד לצרכי ציבור והקטנת שטח המיועד למגורים, קביעת שטחי הבניה בכל אחד ממגרשי הבניה הציבורית.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה.
3. קביעת שינויים בבינוי ובעיצוב הארכיטקטוני בענין גובה הבנינים.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-2845 ל-3302.
5. שינוי בקווי הבניין המאושרים.
6. הקטנת התכסית הפנויה במגרשי המגורים תוך הגדלת השצפ"ים על חשבון מגרשי המגורים.
7. התאמת נספח חניה לבינוי בגבולות התוכנית.
8. קביעת תנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים מכח התכנית.
9. קביעת הוראות בענין חניה, כשינוי לסעיף 5.1.2(2) בהוראות תכנית מאושרת מס' ממ/1517/א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	564.672 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		391,532	+391,532	0	מ"ר	מגורים
		3,302	+3,302	0	מס' יח"ד	
		66,357	+66,357	0	מ"ר	מבני ציבור
		56,493	+56,493	0	מ"ר	מבנים ומוסדות לחינוך
		122,850	+122,850	0	מ"ר	סה"כ מבני ציבור
		4,062	+4,062	0	מ"ר	מסחר
		520	+520	0	מ"ר	ספורט ונופש

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.

טבלת שטחים 3.1

מקוסיקה	עתיקות	הגבלת בניה לגובה	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה למעבר כלי רכב	
		151,153-158	-	-	
101,113- 117,139,142		135,142	--	-	
140,141		141	-	-	
			168,170	-	
			-	-	
		319,320,321,322,328	-	-	
			303	-	
			511	510,513,518 520	
			-	709,712	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע			
אחוזים		מ"ר	יעד	אחוזים		מ"ר	יעד
39.11%	1.57%	8858	מגורים א'	1.57%		8856	מגורים א'
	-	-	מגורים א' מיוחד	1.15%		6480	מגורים א' מיוחד
	1.15%	6486	מגורים ב'	3.16%		17825	מגורים ב'
	07%14	79454	מגורים ג'	2.34%	255252	13236	מגורים ג'
	-	-	מגורים ג' מיוחד	22.75%		128437	מגורים ג' מיוחד
	-	-	מגורים מיוחד	14.24%		80418	מגורים מיוחד
17.84%	18.11%	102300	מגורים ד'	-		-	מגורים ד'
	4.21%	23777	מגורים ומסחר	-		-	מגורים ומסחר
	-	-	מבני ציבור	17.36%	98053	98053	מבני ציבור
	7.83%	44238	מבנים ומוסדות ציבור	-		-	מבנים ומוסדות ציבור
18.46%	10.01%	56493	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	-		-	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	1.76%	9944	שטח פרטי פתוח	-		-	שטח פרטי פתוח
	19.23%	108603	שטח ציבורי פתוח	14.26%		80513	שטח ציבורי פתוח
	1.31%	7413	ספורט ונופש	2.64%		14927	ספורט ונופש
18.46%	0.32%	1791	מתקנים הנדסיים	0.27%		1549	מתקנים הנדסיים
	10.12%	57150	דרך מאושרת	17.78%	103889	100381	דרך מאושרת
	8.34%	47124	דרך מוצעת	-		-	דרך מוצעת
	-	-	דרך משולבת	0.62%		3508	דרך משולבת
1.96%		11041	בית קברות	1.86%		10489	בית קברות
100%		564672		100%		564672	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ח.טכניים, מחסנים
4.1.2	הוראות
א.	מגורים בתאי שטח שמספרם: 143-158 קומת מרתף: ממ"ד, ח.מכונות ו/או מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר, שירותים ומטבחון. קומת קרקע: מגורים, ממ"ד, חצר פרטית, פיתוח סביבתי, חניה מקורה בשטח של 35 מ"ר. קומת גג: חדר או עליית גג או חדר על הגג, בשטח מכסימלי של 40 מ"ר אשר יכלול בסך השטח העיקרי. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים ותקשורת.
ב.	גובה הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות.
ג.	עיצוב אדריכלי וחומרי גמר בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".

4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים, ח.טכניים, מחסנים
4.2.2	הוראות
א.	מגורים בתאי שטח שמספרם: 159-166 קומת מרתף: ממ"ד, ח.מכונות ו/או מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר, שירותים ומטבחון. קומת קרקע: מגורים, ממ"ד, חצר פרטית, פיתוח סביבתי, חניה מקורה בשטח של 35 מ"ר. קומת גג: חדר או עליית גג או חדר על הגג, בשטח מכסימלי של 40 מ"ר אשר יכלול בסך השטח העיקרי. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים ותקשורת.
ב.	גובה הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות.
ג.	עיצוב אדריכלי וחומרי גמר בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	מגורים, ח.טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.
4.3.2	הוראות
א.	מגורים בתאי שטח שמספרם: 110-1, 110-2, 111-1, 111-2, 127, 129, 130, 135, 139, 142, 172, 173, 175, 178-181 קומת מרתף: חניונים ו/או דרכי גישה בנוסף לחניות העליות (יותר חיבור מרתף, חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים), מחסן משותף. קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון דיירים ו/או חדר כושר בגובה של עד 6.0 מ'. מחסן משותף, ח.טכניים והנדסיים. (המפלס העליון לא יעלה על 2.4 מ' נטו). דירות גן – בתנאי שימוקמו בחזית האחורית של הבנין. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מרפסות. קומת גג: קומה חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, מרפסות גג, פרגולות וגינות צמודות לדירות. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים /או מערכות ומבני תשתית וח. טרנספורמציה. מחסנים לדיירים: לכל דירה ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד

		באחד המפלסים. הבנינים ידורגו בקומות קרקע, קומה א' ובקומות הגג, לפחות 2 מ' מהקומה שמתחתיה בחזית המבנה ובגובה של 1.0 מ' לפחות מהמדרכה הסמוכה. קומת קרקע: דירות גן, לובי כניסה, מחסן משותף, מחסנים דירתיים, חניה ופיתוח סביבתי. קומת גג: תהא קומה חלקית בנסיגה של כ-2.0 מ' מהחזית הקדמית. שטח הקומה לא יעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיה. בכל המפלסים: מתקנים טכניים הנדסיים, מערכות ומבני תשתית. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה. יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות.
ג.	גובה הבניינים	

4.4	מגורים ד'	
4.4.1	שימושים	
	מגורים, ח.טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.	
4.4.2	הוראות	
א.	מגורים מדורגים בתאי שטח שמספרם: 112,118-125,128 131-134,136-138, 140,141,167,169,174 176,177	קומת מרתף: חניונים ו/או דרכי גישה בנוסף לחניות העליות (יותר חיבור מרתף, חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים), מחסן משותף. קומת קרקע: מבואות כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר בגובה של עד 6.0 מ'. מחסן משותף, ח.טכניים והנדסיים, (המפלס העליון לא יעלה על 2.4 מ' נטו). דירות גן – בתנאי שימוקמו בחזית האחורית של הבנין. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מרפסות. קומת גג: קומה חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, מרפסות גג, פרגולות וגינות צמודות לדירות. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית וח.טרנספורמציה. מחסנים לדיירים: לכל דירה ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד באחד המפלסים.
ב.	גובה הבניינים	יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות.

4.5	מגורים ומסחר	
4.5.1	שימושים	
	מגורים, ח.טכניים, מסחר, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.	
4.5.2	הוראות	
א.	במגרשים מס' 168 ו-170 תותר זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.	
ב.	מגורים מדורגים בתאי שטח שמספרם: 201/ה 201/ו 168,170	קומת מרתף: שימושים למסחר, חניונים ודרכי גישה בנוסף לחניות העליות (יותר חיבור מרתף, חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים), מחסנים לדיירים, מחסן משותף. קומת קרקע: שימושים למסחר, מבואות כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר בגובה של עד 6.0 מ'. מחסן משותף, ח.טכניים והנדסיים, מחסנים לדיירים בשני מפלסים בתוך קומת הקרקע. (המפלס העליון לא יעלה על 2.4 מ' נטו). קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה, מרפסות. קומת גג: קומה חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, מרפסות גג, פרגולות וגינות צמודות לדירות.

ג.	מסחר	בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים. חנויות מכל הסוגים, בתי קפה, מוסדות פיננסיים, משרדים, מרפאות, בתי מרקחת, שירותי אשנב, פיתוח סביבתני, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת. כל זאת בתיאום עם מהנדס הרשות. לא יותרו חנויות הגורמות למטרד סביבתי.
----	------	---

4.6	מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	1. בתי ספר:	
א.	תרבות, קהילה ורווחה, כולל תנועת נוער, מועדוני נוער, מרכז יום לקשיש ומתנ"ס.	
ב.	מוסדות בריאות, טיפת חלב.	
ג.	מוסדות דת, בתי כנסת ומקוואות.	
4.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.7.1	שימושים	
א.	במגרש 303 – קריית חינוך שתכלול בית ספר תיכון, בית ספר יסודי ושימושים קהילתיים.	
ב.	במגרשים 311, 316 – בית ספר יסודי ושימושים קהילתיים.	
ג.	במגרש 330 – בית ספר לחינוך מיוחד.	

4.8	שטח ציבורי פתוח	
4.8.1	שימושים	
א.	נופש ונוי, פרגולות ומתקני הצללה ושיבה.	
ב.	מתקני ספורט פתוחים ומשחקים.	
ג.	שבילים להולכי רגל ולאופניים.	
ד.	חניה למשתמשי הפארק במגרש 528, ששטחה לא יעלה על 10% מגודל המגרש.	
ה.	מתקנים טכניים, לרבות חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים.	
4.8.2	הוראות	
א.	במגרשים מס' 505, 510, 513, 518, 520, 533, 535 – תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל תוך מגרשי המגורים, עפ"י המסומן בתשריט.	

4.9	שטח פרטי פתוח	
4.9.1	שימושים	
א.	נופש ונוי.	
ב.	גנים, מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות כיכרות ושבילים להולכי רגל.	
ג.	מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.	
ד.	חניה לצרכי מגורים ובתנאי שתהא תת-קרקעית.	
4.9.2	הוראות	
א.	כל השימושים כולל מבנים הנדסיים תת קרקעיים ינתנו בתנאי שישולבו בפיתוח הגנני.	
ב.	תיאסר כל חניה עילית בשפ"פ. השטחים יועדו לגינון עם זיקת הנאה לציבור הרחב.	
ג.	שייך שפ"פ למגרשים:	
	שפ"פ מס' 702 יהיה בבעלות מגרש 173	
	שפ"פ מס' 703 יהיה בבעלות מגרש 179	
	שפ"פ מס' 704 יהיה בבעלות מגרש 180	
	שפ"פ מס' 705 יהיה בבעלות מגרש 181	
	שפ"פ מס' 706 יהיה בבעלות מגרש 101	
	שפ"פ מס' 707 יהיה בבעלות מגרש 113	
	שפ"פ מס' 708 יהיה בבעלות מגרש 114	
	שפ"פ מס' 709 יהיה בבעלות מגרש 115	
	שפ"פ מס' 710 יהיה בבעלות מגרש 116	
	שפ"פ מס' 711 יהיה בבעלות מגרש 117	
	שפ"פ מס' 712 יהיה בבעלות מגרש 123	
	שפ"פ מס' 713, 714 יהיה בבעלות מגרש 124	
	שפ"פ מס' 715 יהיה בבעלות מגרש מס' 125	
	שפ"פ מס' 716, 717, 719 יהיה בבעלות מגרש מס' 168	
	שפ"פ מס' 718 יהיה בבעלות מגרש 170	

שפ"פ מס' 720 יהיה בבעלות מגרש 126	
4.10 מתקנים הנדסיים	
4.10.1 שימושים	
א. תחנות שאיבה לביוב.	
ב. תחנות שאיבה למים, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 5/ב/34 על שינוייה.	
ג. מתקנים טכניים והנדסיים וחדרי טרנספורמציה.	
4.11 ספורט ונופש	
4.11.1 שימושים	
א. מתקני ספורט.	
ב. מגרשי ספורט.	
ג. בריכות פתוחות ומקורות.	
ד. חניה.	
ה. גינות.	
ו. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית פיתוח סביבתי וחדרי טרנספורמציה.	
4.12 דרך מוצעת	
4.12.1 שימושים	
א. דרכים ואיי תנועה, עפ"י הגדרתם בחוק.	
ב. חניות, מדרכות ושבילים לאופניים.	
ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת-קרקעיים ועיליים.	
ד. גינות ופיתוח סביבתי.	
4.13 בית קברות	
4.13.1 שימושים	
בית קברות.	

5.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה מ"ר						מס' תא שטח	מגורים 'א																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
אחוזי	צידדי-שטחאי	צידדי-ימני	קדמי	מספר קומות		מספר מעל לכניסה הקובעת						מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת			מספר מעל לכניסה הקובעת	מספר מעל לכניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
				מספר קומות	מספר קומות																	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר לחייד.
(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת במאגריז א' יהיו לכל יחיד: 35 מ"ר עבור חניה מקורה, 13 מ"ר עבור ממיז, 6 מ"ר עבור מחסן.
(3) שטחים במרתפים בן של 20 מ"ר לכל יחיד לצרכי מערכות טכניות ואחסון, הכל בהתאם לסעיף 1.2.4.1.2 א/א).

אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא השטח (%)	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
				מספר קומות	מספר קומות						סכ"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מפל לכניסה הקובעת			
				1	2	10	50.0	3.7	2	82	452	(3) 40	-	274+ (1)30	553	158	
											7232	640	-	4864	8858		סכ"כ מגורים
כמסומן בספח קווי הכניו בתשריט											904	(3) 80	-	548+ (1)60	811	159	
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	811	160	
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	811	161	מגורים ב'
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	811	162	
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	811	163	
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	810	164	
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	811	165	
											904	(3) 80	-	548+ (1)60	810	166	
											7232	640	-	4864	6486		סכ"כ מגורים

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר ליחיד.
(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת במגורים אי ובמגורים ב' יהיו לכל יחיד: 35 מ"ר עבור חניה מקורה, 13 מ"ר עבור ממ"ז, 6 מ"ר עבור מחסן.
(3) שטחים במרתפים בסך של 20 מ"ר לכל יחיד לצרכי מערכות טכניות ואחסון, הכל בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) ו-4.2.2 (א).

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מגוון מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						מחצית	מלכניסה הקובעת							שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	עיקרי			
מגורים ג'	כמסומן בסטף קווי הבנין בתשריט					2	9	32	32	15	23	296	4682	(5) 473	-	(4) 1482	+2382 (1) 345	1583	101	
						2	9	32	29	13	23	264	4682	(5) 473	-	(4) 1482	+2382 (1) 345	1774	113	
						2	9	32	32	14.6	23	297	4682	(5) 473	-	(4) 1482	+2382 (1) 345	1581	114	
						2	9	32	32	15.2	24	309	4877	(5) 488	-	(4) 1541	+2488 (1) 360	1580	115	
						2	9	32	29	13	23	264	4682	(5) 473	-	(4) 1482	+2382 (1) 345	1776	116	
						2	9	32	32	14.7	23	297	4682	(5) 473	-	(4) 1482	+2382 (1) 345	1577	117	
						2	9	32	24	11.5	(25+24) 49	245	10423	(5) 1497	-	(4) 3141	+5050 (1) 735	4266	126	
						2	11	48	38	13.5	35	295	7634	(5) 1243	-	(6) 2260	3606+ (1) 525	2594	110-1	
						2	11	48	38	13.7	35	300	7634	(5) 1243	-	(6) 2260	3606+ (1) 525	2560	110-2	
						2	11	48	38	13.6	35	296	7634	(5) 1243	-	(6) 2260	3606+ (1) 525	2582	111-1	
						2	11	48	38	14.1	35	307	7634	(5) 1243	-	(6) 2260	3606+ (1) 525	2492	111-2	
						2	20	78	22	15.7	70	332	14852	(5) 2263	-	(6) 4325	7214+ (1) 050	4473	127	
						2	20	78	22	16.0	76	335	15959	(5) 2561	-	(6) 4679	7579+ (1) 140	4768	129	
						2	12	51	24	13.8	44	292	9322	(5) 1483	-	(6) 2791	4388+ (1) 660	3200	130	

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר לחי"ד.

(4) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת במגורים ג': יהיו לכל יחיד: 25 מ"ר עבור חדרי מדרגות, לובי קומותי וחדרים טכניים, 13 מ"ר עבור ממ"ד, 6 מ"ר עבור מחסן, 15 מ"ר במוצע עבור גינות תלויות. בנוסף שטחי שירות בשטח של 125 מ"ר לבנין עבור מבואת כניסה, מחסן משותף (לאופניים ועגלות), חדרים טכניים והנדסיים.

(5) שטחים במפלס 1- (מרתפים מחצית לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בהתאם לסעיף 4.3.2 (א).

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לנ"ל)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יחיד
אחוזי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת	מעל לכניסה הקובעת						שטח מתחת לכניסה הקובעת	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי			
מגורים ג'	כמסומן בנספח קווי הבנין בתשריט			2	2	28	15.5	43	334	9271	(5) 1455	-	(6) 2732	4439+ (1)645	2780	135	
					2	24	13.5	(43X2)86	289	18431	(5) 2917	-	(6) 5464	8760+ (1)1290	6379	139	
					2	22.3	12	(43X3)129	258	27645	(5) 4375	-	(6) 8196	13139+ (1)1935	10723	142	
					2	28	12	33	299	8234	(5) 2188	-	(6) 2142	3409+ (1)495	2759	172	
					2	22	16.1	56	336	11672	(5) 1770	-	(6) 3499	5563+ (1)840	3483	173	
					2	28	16	44	342	9478	(5) 1485	-	(6) 2791	4542+ (1)660	2777	175	
					2	23	13.4	44	283	9324	(5) 1485	-	(6) 2791	4388+ (1)660	3300	178	
					2	22	16.1	56	336	11672	(5) 1770	-	(6) 3499	5563+ (1)840	3482	179	
					2	22	16.1	56	336	11672	(5) 1770	-	(6) 3499	5563+ (1)840	3483	180	
					2	22	16.1	56	336	11672	(5) 1770	-	(6) 3499	5563+ (1)840	3482	181	
					2	28	15.5	43	334	9271	(5) 1455	-	(6) 2732	4439+ (1)645	2780	135	
					2	24	13.5	(43X2)86	289	18431	(5) 2917	-	(6) 5464	8760+ (1)1290	6379	139	
					2	22.3	12	(43X3)129	258	27645	(5) 4375	-	(6) 8196	13139+ (1)1935	10723	142	
					2	28	12	33	299	8234	(5) 2188	-	(6) 2142	3409+ (1)495	2759	172	
סה"כ מגורים ג'											79454	130797	71039	-	238450	36614	-

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר ליחיד.
 (5) שטחים במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בהתאם לטעון 3.2.4.1.
 (6) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת במגורים ג': יהיו לכל יחיד: 25 מ"ר עבור חדרי מדרגות, לובי קומתי וחדרים טכניים, 13 מ"ר עבור ממז"ד, 6 מ"ר עבור מחסן, 15 מ"ר בממוצע עבור יגרות תלויות. בנוסף שטחי שירות בשטח של 195 מ"ר לבנין עבור מבוואת כניסה, מחסן משותף (לאופניים ועגלות), חדרים טכניים והנדסיים.

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד/דונם)	מספר יחיד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחוזי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מספר קומות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
				מזרח	מערב	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי								
מגורים				2	2	78	27	19	70	403	14852	(5) 2263	-	(6) 4325	7214+ (1)1050	3692	112
				2	2	57	26	17.8	52	376	11027	(5) 1625	-	(6) 3263	5359+ (1)780	2935	118
				2	2	57	28	19.1	52	404	11027	(5) 1625	-	(6) 3263	5359+ (1)780	2731	119
				2	2	57	28	20.7	56	434	11736	(5) 1625	-	(6) 3499	5772+ (1)840	2706	120
				2	2	57	28	19.7	55	409	11430	(5) 1497	-	(6) 3440	5668+ (1)825	2797	121
				2	2	57	28	16.7	47	354	10014	(5) 1497	-	(6) 2968	4844+ (1)705	2830	122
				2	2	57	27	18.2	(2X52)104	391	22440	(5) 3634	-	(6) 6526	10720+ (1)1560	5746	123
				2	2	57	27	18.3	(2X52)104	395	22440	(5) 3634	-	(6) 6526	10720+ (1)1560	5684	124
				2	2	57	27	18.3	(2X52)104	394	22440	(5) 3634	-	(6) 6526	10720+ (1)1560	5696	125
				2	2	68	22.4	19.1	64	405	13596	(5) 2000	-	(6) 3971	6665+ (1)960	3358	128
מסומן בנספח קווי הבנין בתשריט				2	2	57	26.5	19.1	(2X55)110	402	23272	(5) 3440	-	(6) 6880	11302+ (1)1650	5792	131
				2	2	65	27.3	21	(3X58)174	446	36900	(5) 5439	-	(6) 10851	18000+ (1)2610	8274	132
				2	2	65	28	21.1	(3X58)174	451	37306	(5) 5882	-	(6) 10851	17963+ (1)2610	8273	133
				2	2	57	27	17	(47X2)94	367	20227	(5) 3177	-	(6) 5936	9704+ (1)1410	5562	134
				2	2	85	24.6	21	80	444	17185	(5) 2500	-	(6) 4915	8570+ (1)1200	3872	136

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר ליחיד.
 (5) שטחים במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בהתאם לסעיף 4.2.(א).
 (6) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת במגורים ג': יהיו לכל יחיד: 25 מ"ר עבור חדר מדרגות, לובי קומתי וחודים טכניים, 13 מ"ר עבור ממוצע עבור גינות תלויות. בנוסף שטחי שירות בשטח של 195 מ"ר לבנין עבור מבואת כניסה, מחסן משותף (לאופניים ועגלות), חדרי טכניים והנדסים.

אזורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מסר	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
				מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
מסומן בנספח קווי הבנין בתשריט	2			2	23	85	24.6	21	80	443	17185	(5) 2500	-	(6) 4915	8570+ (1)1200	137	מגורים ד'
	2			2	14	57	27.4	22	58	448	12275	(5) 1813	-	(6) 3617	5975+ (1)870	138	
	2			2	20	78	22	17.3	76	366	16137	(5) 2577	-	(6) 4679	7741+ (1)1140	140	
	2			2	20	78	22	18.4	77	391	16347	(5) 2611	-	(6) 4738	7843+ (1)1155	141	
	2			2	23	85	24.3	21	80	438	17185	(5) 2500	-	(6) 4915	8570+ (1)1200	167	
	2			2	19	74	25	17.6	68	423	16324	(5) 4077	-	(6) 4207	7020+ (1)1020	169	
	2			2	14	57	27.4	22	58	397	12275	(5) 1813	-	(6) 3617	5975+ (1)870	174	
	2			2	14	57	27.4	22	58	448	12275	(5) 1813	-	(6) 3617	5975+ (1)870	176	
	2			2	17	68	22	18.4	64	388	13506	(5) 2063	-	(6) 4099	6384+ (1)960	177	
									1959		019401	65239		122144	232018	203943	סה"כ מגורים ד'

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר ליחיד.
 (5) שטחים במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בהתאם לסעיף 4.2 (א).
 (6) במגורים ד': ח. מדרגות, לוביים קומתיים וח. טכניים בשטח 25 מ"ר ליחיד. – שטח למייד בסך 13 מ"ר לכל יחיד. – מחסנים בשטח של 8 מ"ר לכל יחיד.
 – מבוהא כניסה, מחסן משותף (עגלות אופניים), ח. טכניים והנדסיים בשטח של 195 מ"ר לבנין.

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מכבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
אחוזי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת	מעל	מספר קומות	מבנה	מטבח	מטבח	מטבח	מטבח	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מעל לבניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
מגורים ומסחר	כמסומן בנספח קווי הבנין בתשריט		2	2	2	85	36.2	7.4	80	195	21195	(5) 2500	(6) 4915	מגורים: 8570+ (1) 1200 מסחר: 1815	10879	168																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
																		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

הערות: (1) מרפסות מקורות בשטח של 15 מ"ר ליחיד.
(5) שטחים במפלס 1- (מרתפים מתחת לכניסה הקובעת): לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית ולחניונים, הכל בחתום לסעיף 4.5.2 (ב).
(6) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת במגורים ג: יהיו לכל יחיד: 25 מ"ר עבור חדר מדרגות, לובי קומתי וחדרים טכניים, 13 מ"ר עבור ממ"ד, 6 מ"ר עבור מחסן, 15 מ"ר בממוצע עבור גינות תלויות. בנוסף שטחי שירות בשטח של 195 מ"ר לבנין עבור מבואת כניסה, מחסן משותף (לאופניים ועגלות), חדרי טכניים והנדסיים.
(7) שטחים במרתפים לצרכי אחסנה ו-ח. טכניים.

קווי בנין (מטר)				שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ מ"ר/אחוזים	מס' תא שטח	יעוד					
אחוזי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד				אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור		כמסומן בנספח קווי הבנין בתשריט	1	12	50%	-	-	190%	84,052	20%	50%	20%	100%	7561	301
														1562	305
														1927	309
														1235	310
														1951	312
														1284	313
														1918	314
														2782	315
														3784	317
														1002	318
														662	319
														1503	320
														1002	321
														1502	322
														1189	323
														3193	324
														1705	326
														2207	327
														1002	328
														1483	329
														3784	330
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור															
44238															
מבנים ומוסדות ציבור		כמסומן בנספח קווי הבנין בתשריט	1	12	50%	-	-	150%	84,740	20%	20%	30%	80%	36102	303
														10204	311
														10187	316
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור לחינוך															
56493															
סה"כ מבני ציבור															
100731															
									168,792						

• שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו כמפורט בטבלה ובתנאי שלא יחרגו מקווי הבנין.

[illegible]

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות כלליות	
6.1.1	קווי בניין ומרווחים:
א.	קווי הבניין המסומנים בנספח קווי הבנין שבתשריט מחייבים. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך אזורית מס' 423.
ב.	מרחק הבניה מציר מסילת הברזל לא יפחת מ-60 מ' מציר המסילה.
ג.	יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש פרט לדרכים מס' 5, 10 ו-19 ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה לבנין. וכן שתכסית החניונים התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש. כל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי.
6.1.2	מועדון וחדר כושר:
א.	מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע.
6.1.3	ניוד שטחים:
א.	יותר ניוד שטחי בניה ממגרש למגרש ומבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 10% באזור נשוא הבקשה ובתנאי שזכויות הבניה שייכים לאותו יזם.
ב.	יותר ניוד יחיד ממגרש למגרש ומבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 10% באזור נשוא הבקשה ובתנאי שזכויות הבניה שייכים לאותו יזם.
ג.	יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים מעל הקרקע.
ד.	לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמרתף למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת.
6.1.4	הוצאות תכנון:
	הוצאות התכנון יגבו בהתאם לחוק על פי חלקם היחסי של בעלי הזכויות.
6.1.5	פינוי פולשים:
	הועדה המקומית תקבע הוראות לפינוי הפולשים טרם מתן היתרי בניה בתחום המתחם האמור.
6.2 סטיה ניכרת	
6.2.1	תוספת יחיד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית.
6.3 חניה	
א.	החניה תהיה בהתאם לטבלת מס' מקומות חניה בנספח התנועה והחניה. א. תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובלבד שלא יפחת מ-1.5 מקומות חנייה ליחיד. השטח המוגן הפנוי (ללא חניה או מיסעות) בכל מגרש (כולל שפ"פ) לא יפחת מ-25% (5% מתוך ה-25% יותרו כחניות מחלחלות) ב. תותר חנייה עילית ותת קרקעית. ג. ככל שלא יותקנו מקומות חניה כנדרש (עילי או תת קרקעי) או לא יותר שטח פנוי מוגן כמפורט לעיל, יופחת מספר יחיד כנדרש לעמידה בהוראות ס"ק א. לעיל.
ב.	החניה תהיה על קרקעית אך תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש במידה והיזם ביקש הגדלת תקן החניה.
6.4 הוראות אדריכליות	
6.4.1	גגות:
א.	המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
ב.	לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנות צלחת.
ג.	ליעוד מגורים ג' ו-ד' תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים. גובה הקומה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
ד.	לא תותר הצבת קולטי שמש על הגגות אלא אם יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
ה.	חדרי השנאים יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי המבנים.
6.4.2	חזיתות:
א.	חומרים חיצוניים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים, אבן או אבן מעורבת במתכת, באישור מהנדס הועדה המקומית כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.
ב.	כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד. צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג.	מזגני אוויר	לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
ד.	פרגולות	1. בגינות, מרפסות, מרפסות גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד. 2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית 3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.
6.4.3	מרפסות וגינות:	
א.	ניתן יהיה להבליט מרפסות ו/או גינות צמודות למרפסות עד 2 מ' מקו הבניין ולא יותר מקו גבול המגרש.	
ב.	יותר גינות צמודות בשטח ממוצע של 15 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח זה יבוא במנף שטחי השרות (ובתנאי שיהיו בגובה מינימלי של שתי קומות) שטח זה יוצמד לדירות וירשם בטאבו.	

6.5. פיתוח ותשתיות		
6.5.1	כללי:	
	א. תוגש תכנית תשתיות.	
	ב. כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות.	
6.5.2	ניקוז:	
	א. מאגר ויסות נגר עילי: (1) הוצאת היתר בניה ראשון לכל בניה בתחום התכנית מותנה בהוצאת היתר בניה למאגר ויסות נגר עילי בנפח של כ- 78 אלף קוב. (2) תנאי להוצאת היתרים מעבר ל-2,500 יח"ד יהיה השלמת בצוע המאגר כאמור, והתחלת בצוע מאגר ויסות נגר עילי נוסף. (3) לאחר בצוע מאגר מס' 1 או לאחר הוצאת היתר בניה ל-2,500 יח"ד, בכדי להמשיך בפיתוח השטח, תוגש חו"ד מקצועית בנוגע לספיקות הניקוז, לאישור אגף שימוש וניקוז קרקע ומים במשרד החקלאות. ב. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית. ג. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים. ד. מערכת הניקוז תושתת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע. ה. בניית משמרת מים: תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יאפשר קליטה, השתייה והחדרה של נגר עילי. תכנון השטחים המגוננים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשתייה נגר עילי, תוך הכוונת נגר עילי אליהם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.	
6.5.3	מים:	
	א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית. ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח. ג. רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.	
6.5.4	ביוב:	
	א. תחנת שאיבה לשפכים תמוקם במרחק כ-50 מ' לפחות מכל בנין מגורים. ב. תנאי למתן היתרי בניה הינו שדרוג תחנת שאיבת שפכים דרומית בפועל, עפ"י כל דין. ג. תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות. ד. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.	
6.5.5	חשמל:	
	א. מתקני חשמל וקווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. ב. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל. ג. תחנות טרנספורמציה – מיקום תחנות הטרנספורמציה ושנאים יקבע בתאום עפ' חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה וייבנו על חשבון היזמים. ד. חדרי טרנספורמציה יבוצעו בתחומי השצ"פים וכן בתחומי המגרשים לבניה, עפ"י הנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה והנחיות תכנית נספח הקצאות חדרי השנאים. ה. גנרטור – יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצרכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שרות בקומות הקרקע או בקומות המרתף.	
6.5.6	טלפון:	
	א. תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק. ב. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים, בשצ"פ ובשב"צ.	

6.5.7	טלויזיה בכבלים ורדיו:
	במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.5.8	גז:
	מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים.
6.5.9	מבני תשתיות:
	א. כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבנינים או ציפוי אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. מבני התשתיות, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין והפיתוח.

6.6. הוראות לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים

6.6.1	כללי:
	בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
6.6.2	פסולת:
	יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
6.6.3	הוראות לאיכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים – רעש:
	א. רעש מכבישים:
	1. בניית קיר אקוסטי בגובה של 4.5-6 מ' לאורך כביש 4313 שישפק הפחתת רעש לקומות הקרקע לשורת הבנינים הצפונית ביותר בלבד. הקומות העליונות במבנים בחלק הצפוני של הפרויקט יקבלו מיגון אקוסטי דירתי כמפורט בדו"ח. המיגון האקוסטי דירתי יבוצע בכל החזיתות הפונות לכביש 4313 ובניצב לו.
	2. מיגון אקוסטי דירתי יקבלו מבני מגורים כדלקמן לפי מספור המופיע בתשריטים:
	126 (105A) מקומה 8 – חזיתות צפונית-מערבית-מזרחית.
	126 (105B) מקומה 5 – חזיתות צפונית-מערבית-מזרחית.
	117 (104A) מקומה 5 – חזיתות צפונית-מערבית-מזרחית.
	115 (103A) מקומה 3 – חזיתות צפונית-מערבית-מזרחית.
	113 (102A) מקומה 3 – חזיתות צפונית-מערבית-מזרחית.
	101 (102B) מקומה 2 – חזיתות צפונית-מערבית-מזרחית.
	מבני חינוך:
	303 קולט (3 SC) – קומה 5.
	3. בניית הקיר האקוסטי מחוץ לגבולות התכנית יתואם עם החברה הלאומית לדרכים (סעיף 2.1 בדו"ח).
	ב. רעש רכבות:
	המיגון האקוסטי דירתי יבוצע בכל חדרי המגורים בחזיתות שבמקביל למסילת ברזל ובניצב אליה (לפי טיוטה של תקנות לרעש מרכבות מ-2001) (ראה סעיף 3.4 בדו"ח האקוסטי).
	ג. רעש ממבני חינוך:
	בשלב התכנון המפורט של המבנים יש לבחון את התכנון של המגרשים המיועדים למבני החינוך ולשאוף, ככל האפשר, למקם את החצרות כך שהבנין יהווה מיסוך אקוסטי כלפי מבני המגורים הסמוכים.
	בנוסף, יש לדרוש כי יותקנו מספר רב של פעמונים שימוקמו קרוב ככל האפשר לאזורי התקהלות של התלמידים ויופעלו בעצמה נמוכה ולזמן המינימלי הנדרש.
	ד. לעת הוצאת היתרי בניה יש לערוך בחינה אקוסטית מפורטת ובה יקבע המיגון הספציפי לבנינים המופיעים בדו"ח האקוסטי.
6.6.4	איכות אויר:
	תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
6.6.5	פסולת בנין:
	מיקום שפכי עפר ופסול בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"ס.
6.6.6	שמירה על עצים בוגרים:
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
	א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.
	ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
--

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

6.8 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה א. זיקת הנאה זכות מעבר ולצורך מעבר הציבור, כלי רכב ומערכות תשתית כמסומן בתשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק עם רישום התכנית לאיחוד וחלוקה. ב. בשטחי ציבור פתוחים שמספרם 505,533,535 תהיה זיקת הנאה למעבר לציבור – רגלי ורכבי למגרשים הבאים: 311,314-316,318,326,327,329,330.
--

6.9 גובה מבנים ובטיחות טיסה 6.9.1 על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארת עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 6.9.2 הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 2/4 היתרי בניה למבנים החל מגובה 50 מ' מעל הקרקע ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. 6.9.3 הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
--

6.10 תנאים למתן היתר בניה	6.10.1 בחינת תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.
א. <u>תכנית בינוי:</u> תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מדידה מעודכנת עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול: - העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבנינים (אבסולוטי), כל זאת בתאום עם מהנדס הועדה. - תותר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק. - מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל. - רשימת חומרי גמר של הבנינים כולל סוגים וגוונים. - חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים. - מיקום חדרי טרנספורמציה.	
ב. <u>תכנית פיתוח ונטיעות:</u> תכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקני"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים לכל המתחם ותכלול: - מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית. - במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר לציבור לא ינתן היתר בניה, אלא אם הובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה ביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות את מימוש זיקת ההנאה. - תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות. - פתרונות פינוי אשפה וגזם. - מבני תשתית. - פתרונות ביו, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה. - פירוט חומרי גמר וחיפויים.	

8. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח ונטיעות בתחום המגרש, ואשר יראה בין היתר את החיבורים של המגרש לסביבתו, מפלסי פיתוח, רציפות מעברים וכו'. שיעור נטיעות מינימלי של לפחות עץ בוגר לכל 5 חניות הן בתחומי המגרשים הפרטיים והן בחניה הציבורית. 9. שיעור הגינון ושטחים פנויים מבינוי בתחום המגרשים לא יפחת מהקבוע בהוראות תכנית זו. 10. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח בהיתר הבניה והשלמת תחנת טרנספורמציה במתחם שאליו שייך המגרש.	
ג. <u>תכנית פיתוח תשתיות:</u> תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקני"מ 500:1 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים: 1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות). 2. צוברי גז. 3. תאורה. 4. תיעול. 5. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע. 6. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית. 7. מבני תשתית.	
הגשת תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום.	6.10.2
תנאי להוצאת היתרים במגרש מס' 133 הינו הכנת טבלת איוון בסמכות הועדה המקומית לחלוקת הזכויות בין הבעלים בכל מגרש בנפרד.	6.10.3
6.10.4 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 תכנית מפורטת לניקוז על בסיס הסקר ההידרולוגי שלעיל. ג. יש לתכנן את השטחים הירוקים והגינות עפ"י הנאמר בנספח הניקוז המצורף.	6.10.4
6.10.5 היתרי בניה למגרשים צמודי קרקע וטוריים ינתן לאחר תאום אדריכלי מלא של כל המבנים באותו המגרש וזאת אף במקרה שהביצוע יהיה בשלבים. התאום באחריות מהנדס הרשות והועדה המקומית. בתכניות להיתר, יפורט התכנון האדריכלי הסופי של כל המבנים באותו המגרש.	6.10.5
6.10.6 תנאי למתן היתר בניה בשטח המיועד לבית עלמין הינו אישור תכנית מפורטת לבית עלמין, בהתאם להוראות תמ"א 19 (וכפי שנקבע בהוראות תכנית מתאר ממ/4/1517).	6.10.6
6.10.7 פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה ופינוי הפולשים יהיו תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.	6.10.7
6.11 <u>הגבלות בניה לגובה:</u> עפ"י הוראות רשות שדות התעופה.	6.11
6.12 <u>עתיקות:</u> הוצאת היתר בניה בתכנית זו – בכפוף לחוק העתיקות.	6.12
6.13 <u>היטל השבחה:</u> היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.	6.13
6.14 <u>חומר חפירה ומילוי:</u> אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.	6.14
6.15 <u>תנועה:</u> תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משהת"ח.	6.15
א. תנאי להיתר בניה מעל 1000 יח"ד יהיה בצוע בדיקה תחבורתית עפ"י הנחיות משרד התחבורה ויישום והמלצותיה לאחר אישור משרד התחבורה. ב.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תנאי למתן היתר בניה לאחר בניית 1000 יח"ד הינו ביצוע בדיקה תחבורתית עפ"י הנחיות משרד התחבורה ומע"צ, וישום המלצותיה לאחר אישור משרד התחבורה.
תנאי למתן היתר בניה ל-457 יח"ד הנוספות בתכנית יהיה שדרוג והרחבה של מט"ש איילון ותחילת עבודות על קו ביוב חדש בין תחנת שאיבה רמלה למט"ש איילון.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 13.9.12	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית ויזם בפועל
מספר תאגיד:	מועצה מקומית באר-יעקב	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית באר יעקב	

תאריך: 12.9.12	חתימה: תשבי רוזין	שם: ישראל רוזין	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513348367	תאגיד: תשבי רוזין אדריכלים 2002 בע"מ דרך השלום 7 ת"א 67892 טלפון: 03-6954455 ח.פ. 513348367		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	בעלים פרטיים שונים
תאריך: 13.9.12	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מועצה מקומית באר-יעקב	תאגיד: מועצה מקומית באר יעקב	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	X	
		אם כן, פרט: תנועה, בינוי, תסקיר השפעה על הסביבה.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	X	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	X	
		• שמירת מקומות קדושים	X	
		• בתי קברות	X	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	X	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	X	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾ בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	X	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	X	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	X	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ישראל רוזין (שם), מספר זהות 050256197, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/4/1517 ששמה תכנית מפורטת מקומית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - באר יעקב (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 29135.
- אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ברוד גבינט אדריכל נוף פיתוח ונוף

ב. שאול גבירצמן מהנדס ביוב ניקוז ותיעול

ג. עמוס אביניר מהנדס תנועה תנועה וחניה

ד. דוד אפשטיין אדריכל, מומחה לאקוסטיקה אקוסטיקה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית 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.

תשני-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ
דרך השלום 7 ת"א 67892
טלפקס: 03-6954455
ח.פ. 513348367

חתימת המצהיר

12.9.2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה **ברוך גבינט** (שם), מספר זהות **007957947** בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכה של תכנית מס' **ממ/4/1517** ששמה **תכנית מפורטת מקומית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - באר יעקב** (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום **אדריכלות גנים פיתוח ונוף** ויש בידי תעודה מטעם **הטכניון** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **15548**.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הקשורים **לפיתוח** בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם **דלעיל** הוא שמי, החתימה **דלמטה** היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ברוך גבינט - אדריכל
אדריכלות פיתוח ונוף
ת.ד. 639 אור יהודה
טל: 03-5330606 פקס: 03-5337777

12.9.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה דוד אפשטיין (שם), מספר זהות 015401763 בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכה של תכנית מס' ממ/4/1517 ששמה תכנית מפורטת מקומית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - באר יעקב (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום האקוסטיקה ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33132. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הקשורים לאקוסטיקה בתוכנית.
 3. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אפשטיין אקוסטיקה בע"מ
ח.פ. 514131317
ת.ד. 11617 ירושלים 91116
טלפון 02-6417759
פקס 02-6427103

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה עמוס אביניר (שם), מספר זהות 051684033 בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכה של תכנית מס' ממ/4/1517 ששמה תכנית מפורטת מקומית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - באר יעקב (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התחבורה.
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 28440.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הקשורים לתנועה בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אופק הנדסת תנועה בע"מ
רח' החרש 4 ת"ד 7360
הוד השרון 4521008

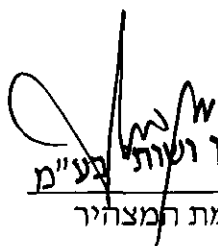
12.5.17

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שאול גבירצמן (שם), מספר זהות 002517563 בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכת של תכנית מס' ממ/4/1517 ששמה תכנית מפורטת מקומית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - באר יעקב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הביוב ותיעול ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 019846.
אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים של ביוב ותיעול בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


מ. מלין ושות' בע"מ
חתימת המצהיר

12.9.12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/4/1517

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/12/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גטניו
ברני גטניו
מסמך
570
חתימה

570
מספר רשיון

ברני גטניו
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 17/10/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גטניו
ברני גטניו
מסמך
570
חתימה

570
מספר רשיון

ברני גטניו
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 07/08/12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

גטניו
ברני גטניו
מסמך
570
חתימה

570
מספר רשיון

ברני גטניו
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			