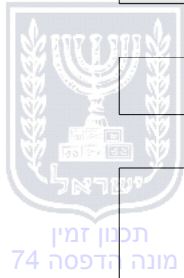


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 455-0132324**

**מתחם מגורים - שא נס - באר יעקב - מק/1160/3**



<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>
	<b>מצפה אפק</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם "שא נס" באר יעקב:

במערב רחוב שא נס מבנה ציבור, בדרום סמינר בית יעקב, במזרח שכונת קוטגיים על רחוב דן ובצפון אזור מוסדות ציבור.

שטח התכנית: 25.974 דונם.

בשטח התכנית ישנו מגרש ללא בניה הכולל זכויות בניה עפ"י תב"ע ממ/825. התכנית המוצעת מחלקת את המתחם למגרשי מגורים. תוכנית זאת בסמכות הועדה המקומית מהווה שלב א' בתכנון המתחם 5 בניינים בני 6 קומות + חדר על הגג בכל אחד 12 יח"ד ובסה"כ 60 יח"ד. 5 בניינים בני 8 קומות + חדר על הגג בכל אחד 29 יח"ד ובסה"כ 145 יח"ד. ושני בניינים נוספים בני 4 קומות + חדר על הגג, באחד 10 יח"ד ואחד 11 יח"ד.

בסה"כ במתחם יהיו סך של 226 יח"ד.

במקביל מקודמת תוכנית שלב ב' בסמכות הועדה המחוזית לתוספת 103 יח"ד וכן מימוש הקצאות לצורכי ציבור בתחומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מגורים- שא נס- באר יעקב - מק/1160/3

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0132324

שטח התכנית 25.974 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	184575
קואורדינאטה Y	649675

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	שא נס		

שכונה

בתוך שכונה קיימת, צמודה לסמינר באר יעקב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4040	מוסדר	חלק	127, 137	5, 7, 98-100, 124, 133, 136

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 825 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 825
07/02/1980		2602	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1160 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 1160
03/06/2003	2653	5191	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 1/1160 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ מק/ 1/1160



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	11/07/2018	ישראל רוזיו	17: 03 11/07/2018	מחייב חלקית לנושא מספר קומות ומספר בניינים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		05/02/2019	יעקב קובי כהן	17: 21 21/03/2019		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		10/07/2018	דניאל שחר	17: 34 11/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/07/2018	אלכסנדרה גוטובסקי	12: 54 11/10/2018		לא
תשתיות	מנחה	1: 500		16/07/2017	ניב סוטובסקי	17: 01 11/07/2018	תשתיות רטובות וניקוז	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	04/07/2018	ישראל רוזיו	13: 30 04/07/2018		לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שרגא בויאר	5803249 78	עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו באר יעקב	באר יעקב	זיבוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יוסף בריקמן	5800290 64	סמינר באר יעקב	באר יעקב	זיבוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100 @neto.net.il
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יעקב זליבנסקי	5800448 99	ישיבת באר יעקב	באר יעקב	שא נס	18	08-9282166	08-9209140	0527642100 @neto.net.il
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד זעירא	5107305 34	חברת בניין באר יעקב	באר יעקב	זיבוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100 @neto.net.il
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אברהם יעקבזון	5800290 64	סמינר באר יעקב	באר יעקב	זיבוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100 @neto.net.il
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק דב יעקבזון	5803249 78	עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו	באר יעקב	זיבוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	
רב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שמעון שפירא	5800448 99	ישיבת באר יעקב	באר יעקב	שא נס	18	08-9282166	08-9209140	0527642100 @neto.net.il

**1.8.2 יזם**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרגא בויאר	5803249 78	עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	
פרטי	יוסף בריקמן	5800290 64	סמינר באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100@neto.net.il
פרטי	יעקב זליבנסקי	5800448 99	ישיבת באר יעקב	באר יעקב	שא נס	18	08-9282166	08-9209140	0527642100@neto.net.il
פרטי	דוד זעירא	5107305 34	חברת בניין באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100@neto.net.il
פרטי	אברהם יעקבזון	5800290 64	סמינר באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100@neto.net.il
פרטי	יצחק דב יעקבזון	5803249 78	עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	
פרטי	שמעון שפירא	5800448 99	ישיבת באר יעקב	באר יעקב	שא נס	18	08-9282166	08-9209140	0527642100@neto.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	רב	שרגא בויאר	580324978	עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	



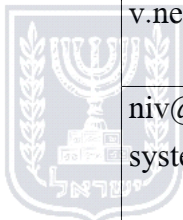
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	רב	יוסף בריקמן	580029064	סמינר באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100@neto.net.il
אחר	רב	יעקב זליבנסקי	580044899	ישיבת באר יעקב	באר יעקב	שא נס	18	08-9282166	08-9209140	0527642100@neto.net.il
אחר	רב	דוד זעירא	510730354	חברת בניין באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	0527642100@neto.net.il
אחר	רב	אברהם יעקבזון	580029064	סמינר באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9281040	0527642100@neto.net.il
אחר	רב	יצחק דב יעקבזון	580324978	עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	3	08-9281040	08-9282324	
אחר	רב	שמעון שפירא	580044899	ישיבת באר יעקב	באר יעקב	שא נס	18	08-9282166	08-9209140	0527642100@neto.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שם קודם של "עמותה לחינוך והפצת תורה כפר אליהו באר יעקב" הוא "מכון חינוכי להכשרת מורות של כפר אליהו באר יעקב"

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל רוזיו	29135	רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-6954455	03-6964423	ruty@rozio-arch.com
	מודד	יאיר איזובצקי	542	יאיר איזובצקי בע"מ	חמד	הגפן	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo-utsky.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תנועה ותחבורה	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	amavta@amav.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב קובי כהן	728	יעקב כהן שמאי מקרקעין	באר יעקב	הקישון	19			kobco@zaha v.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	07-5447501	077-5447502	niv@civil- systems.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דניאל שחר	23680		הרצליה	הקרן הקימת	14	09-9742030		danshach@za hav.net.il



משרד תכנון ופיקוח  
74 הדפסה זמין



משרד תכנון ופיקוח  
74 הדפסה זמין

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומה טכנית	קומה בגובה מקסימלי של 2.6 מ' והשימושים המותרים בו הם: ח. מכוונות ומתקנים טכניים למתן שירותים לבנין וכדומה.
קומות גג	חדרים על הגג וחדרים טכניים על הגג.
קומות מרתף במגורים	קומה אשר השימוש בה הוא למטרות שירות וגובהה המינימאלי לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.4 מ'. קומה זו תהיה מאווררת עפ"י התקנות ותיבנה עפ"י חוק התכנון והבניה סימן א'- פרשנות.

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם מגורים בן 226 יח"ד ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת עקרונות לתכנון מתחם מגורים חדש ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה, כמפורט להלן:  
 א. איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.  
 ב. החלפת שטחים ללא שינוי שטח בסה"כ.

1. אזור מגורים ג':

1-1. 5 בניינים בני 6 קומות+ ח. על הגג ובסה"כ 60 יח"ד.

1-2. 5 בניינים בני 8 קומות+ ח. על הגג ובסה"כ 145 יח"ד.

1-3. 2 בניינים בני 4 קומות+ ח. על הגג ובסה"כ 21 יח"ד.

ובסה"כ 226 יח"ד.

2. אזור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לפי תב"ע ממ/825.

ג. קביעת הוראות בינוי וקוי בניין כמפורט בתשריט, בסעיף 5 להלן ובנספח הבינוי.

ד. קביעת זכויות הבניה- כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.

ה. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

ו. הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
דרך מאושרת	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ג'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למוסד לא מקומי(*)	3,900	15.02
דרך מאושרת (*)	368	1.42
מגורים ג' (*)	21,706	83.57
<b>סה"כ</b>	<b>25,974</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	407.94	1.57
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3,868.61	14.89
מגורים ג'	21,698.53	83.54
<b>סה"כ</b>	<b>25,975.08</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	תא שטח שמספרו 101, מגורים, ח. טכניים, מחסנים בשטח של עד 8.0 מ"ר נטו לדיירי המגורים, מבואות כניסה, ח. עגלות ואופניים, ח. אשפה, מועדון דיירים, חניות וכו'.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b> אדריכלות</p> <p>1. מגורים מדורגים, צמוד לגבול המזרחי של התכנית (ראה תכנית בינוי מנחה) ניתן יהיה לבנות 5 בניינים בני 6 קומות + חדר על הגג. הבניינים ידורגו בקומה ה (קומת הפנטהאוז), קומה זו תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה בחזית האחורית, המזרחית. קומת מרתף: מחסנים ו/או חדרים טכניים, חניות ומחסנים לדיירים. קומת קרקע: דירות גן, לובי כניסה, מחסן משותף ו/או חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, חניה ופיתוח סביבתי. קומת גג: תהא קומה חלקית בנסיגה של כ-2 מ' מהחזית הקדמית ובה ימוקמו חדרים על הגג ליח"ד שמתחתיה וחדרים טכניים. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה, מרפסות לדיירים. מרפסות גג, פרגולות וגניות פרטיות צמודות למרפסת יח"ד. מרפסות סוכה באישור מהנדס הועדה המקומית. מחסן דירתי: מחסן דירתי אחד בלבד כחלק נפרד מהדירה או בקומת כניסה או במרתף.</p> <p>2. מגורים צמוד לגבול המערבי של התכנית (ראה תכנית בינוי מנחה) ניתן יהיה לבנות 5 בניינים בני 8 קומות + ח. על הגג. הבניינים ידורגו בקומה ז' וקומה זו תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה בחזית אחורית וקדמית. קומת מרתף: חניונים, בנוסף לחניות העליות, ו/או דרכי גישה (יותרו חיבורים בין מרתפי החניה של תאי השטח ביעוד מגורים. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים) מחסן משותף לדיירים, חדרים טכניים, מועדון דיירים עם יציאה לחצר צמודה בתוך קווי הבנין. קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון לדיירים עם יציאה לחצר צמודה בתוך קווי הבנין, ח. טכניים והנדסיים, מחסנים לדיירים, ח. אשפה, ח. עגלות ואופניים, דירות גן. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מרפסות לדיירים, מחסנים לדיירים ובתנאי שבין המחסן לדירה יבנה קיר הפרדה מבטון. קומה עליונה (אחרונה מתחת לקומת גג): קומה חלקית, מרפסות גג, פרגולות ע"פי התקנות, וגניות צמודות לדירות. קומת גג: תהא קומה חלקית בנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזית הקדמית והאחורית ובה ימוקמו חדרים על הגג ליח"ד שמתחתיה וחדרים טכניים. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית. מחסנים לדיירים: לכל דירה ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד באחד המפלסים ובתנאי שהקיר המפריד בין המחסן ליחידית הדיור יבנה מבטון. מחסן דירתי: מחסן דירתי אחד בלבד כחלק נפרד מהדירה או בקומת כניסה או במרתף.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>3. מגורים צמוד לרחוב שא נס (ראה תכנית בינוי מנחה) ניתן יהיה לבנות 2 בניינים בני 4 קומות + ח. על הגג.</p> <p>קומת מרתף: חניונים, בנוסף לחניות העיליות, ו/או דרכי גישה (יותר חיבורים בין מרתפי החניה של תאי השטח ביעוד מגורים. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים) מחסן משותף לדיירים, חדרים טכניים.</p> <p>קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון לדיירים, ח. טכניים והנדסיים, מחסנים לדיירים, ח. אשפה, ח. עגלות ואופניים, דירות גן.</p> <p>קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מרפסות לדיירים, מחסנים לדיירים ובתנאי שבין המחסן לדירה יבנה קיר הפרדה מבטון.</p> <p>קומה עליונה (אחרונה מתחת לקומת גג): קומה חלקית, מרפסות גג, פרגולות ע"פי התקנות, וגינות צמודות לדירות.</p> <p>קומת גג: תהא קומה חלקית ובה ימוקומו חדרים על הגג ליח"ד שמתחתיה וחדרים טכניים. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית.</p> <p>מחסנים לדיירים: לכל דירה ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד באחד המפלסים ובתנאי שהקיר המפריד בין המחסן ליחידית הדיור יבנה מבטון.</p> <p>מחסן דירתי: מחסן דירתי אחד בלבד כחלק נפרד מהדירה או בקומת כניסה או במרתף.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גבהי הבניינים יהיה כמסומן בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>מעל גובה זה יותרו הקמת חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות למעלית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>געל פי תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".</p> <p>ב. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, הינו שטח שאינו לבניה. שטח זה לתכנון עתידי לשטחים פתוחים או שטחים ציבוריים אחרים.</p>
4.2	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>תא שטח מס' 1, הבניה והזכויות בתא שטח זה על פי תכנית מתארית ממ/825. בניה קיימת בהתאם למוגדר בסעיף 188.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>בהתאם לתכנית ממ/825.</p>



<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
ב	פיתוח סביבתי עפ"י תכנית מפורטת מס' ממ/825.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965 למעט מסילת הברזל
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> זכות הדרך וקוי בניין יהיו כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28	10	226	55	42373	17450		(2) 1933	(1) 22990	21689	בנינים 1-12	101	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)		4								(5)	(5)	3868		1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי			
(4) 2712		בנינים 1-12	101	מגורים ג'
	(3)		1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בכל תאי השטח קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל את ההקלות הבאות: 5% (2.5X2 עבור 2 קומות), 5% עבור מעלית, 6% זכויות בניה אשר יבוצעו בהתאם להוראת סעיף 9א בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2003).

(2) ביעוד מגורים ג' יתווספו שטחי שרות מכח תקנות תכנון ובניה סעיף 13- תקנות וחישוב שטחים..

(3) בכל תאי השטח קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

(4) ביעוד מגורים ג' ינתנו שטחי מרפסות בסך 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד בנוסף לשטחים הנקובים בטבלה, ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים).

(5) זכויות בניה בתא שטח מס' 1 ע"פ תכנית מפורטת מס' מ/825.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א. מועדון דיירים ימוקם בקומת הקרקע או במרתף ויחושבו כשטח שירות.          ב. במידה והמועדון יהיה במרתף, תותר הוספת חצר בצמוד למועדון הדיירים עם אפשרות יציאה אליה במפלס המועדון ובתנאי שהחצר ממוקמת בתוך קווי הבנין.          מרפסות:          א. ניתן יהיה להבליט מרפסות ו/או גינות צמודות למרפסות עד 2 מ' מקו הבניין ולא יותר מקו תכנון זמין מונה הדפסה 74          גבול המגרש, ובתנאי שגובהם יחל מעל קומת הקרקע.          ב. יותרו מרפסות צמודות לדירה בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד לפי חוק התכנון והבניה, תקנות הבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים (1992).</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 אדריכלות</b></p> <p>ניוד שטחים          א. יותר ניוד שטחי בניה כוללים מבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 10% מהבנין שאליו מועברים השטחים.          ב. יותר ניוד יח"ד מבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 10% מהמגרש או מהבניינים המקבלים.          ג. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.          ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמרתף למפלסים אשר מעל לכניסה הקובעת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר: חומרים חיצוניים של המבנה יהיו מחומרים קשיחים, באישור מהנדס הועדה המקומית כדוגמת: אבן ו/או אבן זכוכית ו/או מתכת ו/או טיח בשיעור שלא יעלה על 15% משטח המעטפת החיצונית ו/או חומר עמיד אחר.          ב. צנרת גלויה - כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.          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 ע"פי התקנות.          2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 קווי בנין</b></p> <p>יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש וכן שתכסית החניונים התת קרקעיים לא תעלה על 70% משטח המגרש.          כל זה מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי ע"י חלחול ו/או אמצעים טכנולוגיים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה ע"פי התקנות לעת הוצאת היתר בניה.          ב. החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית בהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>כללי:          בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6 איכות הסביבה	6.6
<p>פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>פסולת בניין:</p> <p>מיקום שפכי עפר ופסול בניה ייקבע בתיאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>מי נגר עילי:</p> <p>שטח החלחול יהיה לפחות בשיעור של 30% משטח המגרש.</p>	
6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, 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 מתארית עפ"י תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 4/2 היתרי בניה למבנים החל מגובה 50 מ' מעל הקרקע ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית שגבהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. ל-75 יח"ד מתוך 226 יח"ד המאושרות, לשטחים עיקריים בסה"כ 7,630 מ"ר ולשטחי שרות בהתאמה, לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הפקדת תכנית בסמכות מחוזית. התכנית המחוזית תכלול את מערכת הדרכים הפנימית ותחליף את "זיקת ההנאה לציבור" ושטחים ב"הוראות מיוחדות" ליעוד שטחים לכבישים, לשב"צים ולשב"צים.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה לתכנית זו, אלא לאחר הגשת התכניות הבאות ואישור הועדה המקומית ובכפוף לבדיקתן ע"י המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית וקבלת חוות דעתם כמפורט להלן:</p> <p>א. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית פיתוח:</p> <p>תכנית פיתוח ונטיעות תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע מפת מדידה לכל מגרש ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מערך שבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום המגרש.</li> <li>2. במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר לציבור לא ינתן היתר בניה, אלא אם הובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה, ביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות את מימוש זיקת ההנאה. תכנון מפורט של מערך הדרכים, הסדרי תנועה בהן ומקומות חניה.</li> <li>3. תכנון השטחים המשותפים במגרשי המגורים.</li> <li>4. פתרונות פינוי אשפה וגזם.</li> <li>5. מבני תשתית.</li> </ol>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>6. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.</p> <p>7. פירוט חומרי גמר וחיפויים.</p> <p>8. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח בתחום המגרש, ואשר יראה בין היתר את החיבורים של המגרש לסביבתו, מפלסי פיתוח, רציפות מעברים וכו'.</p> <p>9. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה השלמת הפיתוח בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח בהיתר הבניה והשלמת תחנת טרנספורמציה במתחם שאליו שייך המגרש.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתרים על פי שלבי הנחת קווי התשתיות העיקריים ובתיאום עם מהנדסת המועצה המקומית.</p>	



תשתיות	6.9
<p>מים:</p> <p>1. חיבור רשת המים השכונתית יעשה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>3. רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. תכנית הביוב תיערך בתאום עם משרדי הועדה.</p> <p>2. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.</p> <p>חשמל:</p> <p>1. תחנות טרנספורמציה - מיקום התחנות יקבע בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. גנרטור: יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצורכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שירות בקומות הקרקע או בקומות המרתף.</p> <p>טלפון:</p> <p>1. תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק.</p> <p>2. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים.</p> <p>טל"כ ורדיו:</p> <p>1. רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י וע"ח חברת הכבלים ו/או חברת שידורי הלווין.</p> <p>2. במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לווין יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גז:</p> <p>מיקום צוברי הגז יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים הכלל על פי התקנות.</p> <p>מבני תשתיות:</p> <p>1. כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או ציפוי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.</p>	



זיקת הנאה	6.10
<p>זיקת הנאה זכות מעבר לצורך מעבר הציבור, כלי רכב ומערכות תשתית, יירשמו בספרי מקרקעין כחוק עם רישום התכנית לאיחוד וחלוקה ו/או בשלב היתר הבניה הראשון, המוקדם מביניהם.</p>	



<b>6.11</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

<b>6.12</b>	<b>גגות</b>
	א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין. ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנות צלחת. ג. לא תותר הצבת קולטי שמש על הגגות אלא אם יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

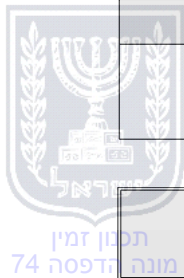
<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.



<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</b>
	א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

<b>6.16</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית.

<b>6.17</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	יש לשמר עצים בוגרים כל עוד מיקומם אינו בתחום קוי בניה של התוכנית המוצעת. אחרת, יש להעתיקם באופן שיבטיח את המצאותם בתחום התוכנית המוצעת באופן שלא יפריע להתפתחותו העתידית של העץ.



<b>6.18</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים	בכפוף להוראות התכנית
2	נגישות, חניה והולכי רגל	כל שלב בבניה יתן פתרונות לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המקומית
3	אדריכלות ותשתיות	כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74