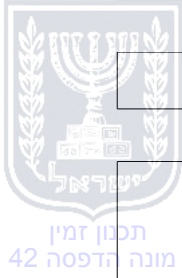


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0535807

גן חק"ל ב - תכנית איחוד וחלוקה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2022

לאשר את התוכנית

22/11/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לקבוע בתכנית לה/16/1000 - א - גן חק"ל ב'. תוספת שטח למבני ציבור וקביעת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גן חק"ל ב - תכנית איחוד וחלוקה

שם התכנית ומספר התכנית

415-0535807

מספר התכנית

41.605 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	רמלה
קואורדינאטה X	189607
קואורדינאטה Y	648337

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית שוכן מזרחית לשכונת גן חק"ל ומערבית לכביש 40

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

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4342	מוסדר	חלק	12, 18-19, 88, 90	8, 92, 94, 99, 102, 104, 134
4344	מוסדר	חלק		99, 102
4375	מוסדר	חלק		17, 30, 32, 48

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101 - 126, 201, 301, 306 - 401, 402 - 501, 601 - 604	לה/16/1000 א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
לה/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 . הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943			13/09/1973
לה/ 1000 /16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 /16 ממשיכות לחול.	3685	3796		06/08/1989
לה/ 1000 /43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 /43 . הוראות תכנית לה/ 1000 /43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965		09/08/2016
לה/ 1004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004 . הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	4629	2950		19/03/1998
מח/ 90 /א	כפיפות	התכנית כפופה למח/90/א בעניין תוואי נחל גזר	5542	3822		19/06/2006
לה/ 1000 /16 /א	החלפה		7318	8965		09/08/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מצב מאושר	16: 41 19/07/2018	יואב דוד השמשוני	19/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	16: 51 27/10/2022	יואב דוד השמשוני	27/10/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	לוח הקצאות וטבלת איזון	08: 25 15/09/2022	אורי כהן	09/06/2022	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים	08: 25 15/09/2022	אורי כהן	07/06/2022	12		מנחה	טבלאות איזון והקצאה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771666	08-9771672	
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564	08-9771564	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632123	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771666	08-9771672	
ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564	08-9771564	
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632123	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין - הנדסה גיאודטית בע"מ	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	armi@armig. co.il
שמאי מקרקעין ועורך דין	שמאי	אורי כהן	487234		ראשון לציון	הייז פול	10	03-6092593	03-6092518	uric9@walla. com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. וקביעת והגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור וחלוקה מחדש של תאי שטח למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. קביעת והגדלת שטחים לצרכי ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
4. קביעת זכויות בניה וקומות בשטח למבני ציבור
5. חלוקה מחדש של תאי שטח למגורים ופירוט זכויות הבניה וגובה בניה בכל תא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1023 - 1001
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח ציבורי פתוח	307 - 301
דרך מאושרת	403 - 401
דרך משולבת	604 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	403, 401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1023
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	403
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	307, 306, 301
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה	מגורים ב'	1023, 1022, 1019, 1018
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	דרך מאושרת	403, 401
מבנה להריסה	דרך משולבת	603, 602
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מבנה להריסה	מגורים ב'	1004, 1011, 1012, 1016 - 1019,
		1023, 1022
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	604 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1023 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	307 - 301

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2,747	6.60
דרכים	6,297	15.14
מבנים ומוסדות ציבור	679	1.63
מגורים ב'	13,417	32.25
שטח ציבורי פתוח	18,466	44.38
<b>סה"כ</b>	<b>41,606</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.14	6,298.37	דרך מאושרת
6.56	2,728.07	דרך משולבת
4.04	1,681.68	מבנים ומוסדות ציבור
29.53	12,287.52	מגורים ב'
44.73	18,610.24	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>41,605.88</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים כולל שטחי השירות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. קומת מרתף - הקומה תוצמד ליח"ד בקומת הקרקע, ממ"ד, מחסן, חדר משפחה ותחביבים, תכנון זמין מונה הדפסה 42</p> <p>שירותים ומטבחון וחניה.</p> <p>2. קומת כניסה - מגורים, ממ"ד, חצר פרטית, חניה ופיתוח סביבתי.</p> <p>3. קומה ראשונה - מגורים.</p> <p>4. קומה שניה - מגורים.</p> <p>5. קומת גג - הקומה תוצמד ליח"ד בקומה השניה . חדר או עליית גג על פי תכנית לה/1004.</p> <p>6. בכל הקומות - מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתיות.</p> <p>7. זיקת הנאה למעבר למגרשים : 1018, 1019, 1022 ו-1023 על פי המסומן בתשריט.</p> <p>8. גבוה מקסימלי לא יעלה על המותר 13.5 מ'</p>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. ציפוי הבניינים יהיה ציפוי קשיח תוך שימוש בחומרים הבאים : אבן נסורה, שיש, גרניט פורצלן, אלומיניום, זכוכית ובטון חשוף.</p> <p>2 יש לתכנן את המערכות הטכניות של הבניינים כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי.</p>
ג	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. לא יותר גידור בתחום וגבולות זכות זיקת המעבר במגרשים : 1018, 1019, 1022 ו-1023.</p> <p>2. לא יותרו הקמת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת המעבר.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות חינוך, דת, בריאות ותרבות.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. פיתוח סביבתי .</p> <p>ד. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות. בתת הקרקע</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. ניתן לשלב מס' שימושים ציבורים במבנה לרבות מבני חינוך, רווחה ותרבות.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. פיתוח סביבתי, שטחים לשהיית מים ופסי ירק .</p> <p>ב. מערכות טכניות והנדסיות, מבני תשתיות בתת הקרקע בכפוף לפתרון ניקוזי ניתן להוסיף בתא</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
שטח זה את השימושים הבאים: שבילי אופניים, גני משחקים ושעשועים וריהוט רחוב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הוראות בינוי לתא שטח 306.</p> <p>1. תא שטח יונמדך לגובה של 61.5 מטר מעל פני הים לצורך השתיית מים הנקווים במתחם. כל המים מדרך מס' 1 יכנסו ישירות לתא שטח זה ויחלחלו לתת הקרקע. השטחים חדירים המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ב. שימוש בחומרי ריצוף עמידים בפני נזקי מים והמאפשרים חלחול יחסי. התקנת הסדרים למניעת הצפת תחום שביל האופניים וגני המשחקים תכנון שביל האופניים וגני המשחקים בשיפועים מקובלים כנדרש על מנת להבטיח פינוי מי נגר והפניית הנגר המצטבר מהשצ"פ אל מערכת הניקוז ההיקפית במספר נקודות.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. דרכים עפ"י הגדרתם כחוק.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב, מבני תשתיות ומערכות תשתית.</p> <p>ג. שילוט.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>ה. שבילי אופניים</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>דרך משולבת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>א. דרכים עפ"י הגדרתם כחוק.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב, מבני תשתיות ומערכות תשתית.</p> <p>ג. שילוט.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>ה. שבילי אופניים</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	4	5	1	3	13.5		50	1596	577		340	679	679	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	5	2	1	3	13.5		50	2353	850		501	1002	1002	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									3949	1427		841	1681		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	5	5	3	1	3	13.5	3	40	910	373	30	117	390	474	1001	מגורים	ב'
(1)	5	3	3	1	3	13.5	3	40	899	362	30	117	390	461	1002	מגורים	ב'
5	5	3	4	1	3	13.5	5	45	1430	551	60	189	630	719	1003	מגורים	ב'
5	5	3	4	1	3	13.5	3	40	893	356	30	117	390	454	1004	מגורים	ב'
5	5	3	3	1	3	13.5	3	40	1137	600	30	117	390	472	1005	מגורים	ב'
5	5	3	3	1	3	13.5	3	40	897	360	30	117	390	459	1006	מגורים	ב'
(1)	5	5	3	1	3	13.5	3	40	891	354	30	117	390	452	1007	מגורים	ב'
(1)	5	5	3	1	3	13.5	3	40	900	363	30	117	390	462	1008	מגורים	ב'
(1)	5	3	3	1	3	13.5	3	40	907	370	30	117	390	471	1009	מגורים	ב'
5	5	3	3	1	3	13.5	3	40	921	384	30	117	390	487	1010	מגורים	ב'
5	3	3	4	1	3	13.5	3	40	939	402	30	117	390	508	1011	מגורים	ב'
5	3	3	4	1	3	13.5	3	40	893	356	30	117	390	454	1012	מגורים	ב'
(1)	5	3	3	1	3	13.5	6	45	1695	621	60	234	780	766	1013	מגורים	ב'
(1)	5	5	3	1	3	13.5	3	40	903	366	30	117	390	466	1014	מגורים	ב'
(1)	5	5	3	1	3	13.5	3	40	917	380	30	117	390	483	1015	מגורים	ב'
(1)	5	3	3	1	3	13.5	3	40	945	408	30	117	390	515	1016	מגורים	ב'
5	3	3	4	1	3	13.5	3	40	938	401	30	117	390	507	1017	מגורים	ב'
5	3	3	4	1	3	13.5	6	45	1684	610	60	234	780	789	1018	מגורים	ב'
5	5	5	3	1	3	13.5	5	45	1489	610	60	189	630	753	1019	מגורים	ב'
5	3	5	3	1	3	13.5	3	40	889	352	30	117	390	450	1020	מגורים	ב'
4	5	3	4	1	3	13.5	3	40	902	365	30	117	390	465	1021	מגורים	ב'
5	3	5	4	1	3	13.5	3	40	900	363	30	117	390	463	1022	מגורים	ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
8	3	5	4	1	3	13.5	6	45	1658	584	60	234	780	758	1023	מגורים ב'	
							82		24537	9891	840	3186	10620	12288		מגורים ב' <סך הכל>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

בתאי השטח ביעוד מגורים ב':

- א. השטח העיקרי כולל שטחי חדרי יציאה לגג או עליות גג
- ב. מסי' הקומות לא כולל קומת חדרי יציאה לגג או עליות גג
- ג. שטחי שרות כוללים ממ"ד, מחסן, חניה, חדרי מדרגות משותפים וחדר אשפה.
- ד. המרתף יוגדר כשטח עיקרי או שירות על פי השימושים בו, שטחי שרות הינם שטחים חלופיים מעל או מתחת לקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	
	<p>1. החניה תינתן בתחום המגרשים תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
	<p>1. על תחום חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	
	<p>1. תנאי להיתר בניה - תכנית בינוי ופיתוח לכל התכנית.                  2. תנאי להיתרי בניה למגורים - ביצוע בפועל של דרך מס' 2 הגובלת בתכנית וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת בפועל.                  3. ניקוז:                  א. הכנת תכנית ניקוז לכל המתחם והגשתה לאישור רשות הניקוז ירקון.                  ב. חציית עורק ע"י תשתיות תאושר רק לאחר תאום עם רשות הניקוז ירקון.                  ג. תנאי להיתר בניה במגרש 202 כפוף להצגת פתרון ניקוז                  4. הכנת תכנית ביוב לכל המתחם והגשתה לאישור משרד הבריאות.                  5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית - מיגון אקוסטי עפ"י סעיף 6.5.2.                  6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 201 ו 202 - מיגון אקוסטי עפ"י סעיף 6.5.4.                  7. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 201 ו 202 - הריסת המבנה הקיים                  8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.                  9. תנאי להיתר בניה -סיום ביצוע שדרוג מט"ש איילון.                  10. בניית המבנים מכוחה של התכנית יתבצע בהתאם לקיומן של תשתיות חיוניות.                  11. שימור עצים:                  א. בשלב התכנון ולפני קבלת היתר בניה יש להגיש לפקיד היערות הגשה של תוכנית ומפרטים לשימור, עקירה והעתקה של עצים.                  ב. לעת היתר בניה,                  1. עצי פיקוס מס' 15-17 בתא שטח 401 יועתקו בנוף חלקי, גיזום עד 30% מנוף העץ. עצים אלה יועתקו סמוך ככל האפשר למקומם הנוכחי.                  2. עץ שיזף מס' 10 ועץ איקליפטוס מס' 18 בתא שטח 307 אין לתכנן חפירה במרחק 3מטר לפחות מגזע העץ. כל פיתוח בסביבת עצים אלו מחייב הכנה של העצים מראש בהתאם למפרט אגרונום שיאושר ע"י פקיד היערות.                  12. הכנת תכנית מים לכל המתחם והגשת לאישור רשות המים.                  13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד להגנת הסביבה בהתאם למפורט בסעיף 6.9                  14. אישור תכנית לצרכי רישום.</p>	
<b>6.4</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	
	<p>1. מקרקעי ישראל, הגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י.</p>	
<b>6.5</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>	
	<p>מיגון אקוסטי - רעש מכביש 40.</p>	





מיגון אקוסטי	6.5
<p>1. לצורך מיגון אקוסטי יוקם קיר אקוסטי משולב בסוללה מגוננת לאורך כביש 40 בתחום הקו הכחול, בשטח השצ"פ, לאורך 400 מטר בקירוב. גובה הקיר יהיה בין 4-5 מטר ויגיע עד לרום של 72 מ'. בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הקיר האקוסטי.</p> <p>3. במידה ויבנו חדרים על הגג בשורת המגרשים הראשונה הפונה לכביש 40. (מגרשים 1001, 1007, 1008, 1014, 1015, 1019, 1020, 1022 ו- 1023) המיגון האקוסטי יהיה כמפורט: יתקנו מזגנים וחלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי להבטחת עמידה ברמת רעש המותרת בתוך החדרים עם חלונות סגורים.</p> <p>4. מיגון אקוסטי - למגרשי שב"צ 201,202: תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי המראה פתרון אקוסטי למגרש לאישור היחידה הסביבתית.</p>	



	6.6
<p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>1. שימור משאבי מים:</p> <p>א. תושאר תכסית פנויה של לפחות 20% לחלחול מי נגר בתחומי המגרשים.</p> <p>ב. הנגר העילי יישאר בתחום התכנית.</p> <p>ג. יהיה שימוש בצמחיה חסכנית א/או חיפוי גזם קצוץ באזור הגינון.</p> <p>2. פסולת:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול הנחיות לטיפול בפסולת באופן שימנע מטרדי ריח ומפגעים ועל פי עקרונות הקיימות (הפחתה, הפרדה ומחזור) והקמת מתקני האצירה הדרושים לטיפול בפסולת זו.</p> <p>ב. אישור יח"ס לפתרונות המוצעים לטיפול בפסולת יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. מניעת מטרדים בזמן ההקמה:</p> <p>בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים מאושרים על ידי היח"ס למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.</p> <p>4. אנרגיה סולארית:</p> <p>תתאפשר הקמת תאים פוטו וולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולארית.</p> <p>5. בנייה ירוקה:</p> <p>מומלץ כי הבנייה תתבסס על ת"י 5281 לבנייה ירוקה.</p> <p>6. תשתיות</p> <p>תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.</p> <p>7. קרינה אלקטרו מגנטית.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה היתר קרינה לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר קרינה.</p> <p>8. מטרדים סביבתיים:</p> <p>תרשם הערת אזהרה בטאבו המציינת כי באזור קיים פוטנציאל זיהומים ורעש.</p>	



קווי בנין	6.8
<p>קו בניין לדרך 40</p> <p>1. קו הבניין מציר דרך 40 יהיה 75 מטר ו-70 מטר לתשתיות ומתקנים טכניים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<p><b>6.9 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. הוראות אדריכליות: כללי: כל הנחיות יבוצעו בכפוף לחוק התכנון והבניה ולהוראות חוק התכנון הבניה התקפים בעת מתן ההיתר. 1. חומרי גמר: א. גמר המבנה יהיה באישור מהנדס העיר. 2. גגות א. יש לתת את הדעת על עיצוב הגג ולדאוג להסתרת המתקנים הטכניים. ב. מתקנים טכניים על הגג ישולבו בתכנון האדריכלי של הגג ויוצגו כחלק מהיתר הבניה. 3. מיזוג אוויר: א. יש להגדיר בהיתר הבנייה מקום ייעודי להתקנת מערכת מיזוג אוויר כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה או על גג הבניין. כך שאינה נצפית ממפלס הרחוב. ב. ניתן למקם גם במפלס הקרקע, באופן שהמערכת אינה נצפית ממפלס הרחוב וממגרש שכן. 4. פרגולות: א. תותר הקמת פרגולות על הגג עפ"י תכנית פרגולות שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. בתחום תכנית זו תותר הקמת פרגולות צל ומתקנים טכניים עד גבולות המגרש.</p>	
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליל וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')</p>	
<p><b>6.11 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. השטח ה י שמש למעבר כלי רכב והולכי רגל לצורך השימוש למגורים במגרשים הגובלים. ב. תרשם על כך הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין. ג. לא יותר גידור בתחום ובגבולות זכות המעבר. ד. לא יותרו הקמת תשתיות ציבוריות בתחום זכות המעבר.</p>	
<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית והפתרונות לכך לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>סימון בתשריט: מבנה להריסה</b> 1. תנאי להיתר בניה - הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט מיועדים להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו.</p>	
<p><b>6.14 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. נחל גזר: נחל גזר מוסט- מקומו מסומן בתשריט תכנית מאושרת מח/90/א.</p>	

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית מס': 415-0535807

שם תכנית: גן חק"ל ב' - תכנית איחוד וחלוקה

עורך תכנית: אדר' יואב השמשוני

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר למגרש מזערי																						
			מספר קומות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת													
									קומה	עיקרי	קומה	קומה	עיקרי	קומה	קומה	קומה									
מגורים ב	101-120, 123-126	450	3	3	3	6.4	40	353	1,587	1,050	30	מרתף	מרתף	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה					
														39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
														(1)120	(1) 120	(1)120	(1) 120	(1)120	(1) 120	(1)120	(1) 120	(1)120	(1) 120	(1)120	(1) 120
														קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה
	121,122	750	5	3	3	6.4	40	350	2,619	1,740	60	מרתף	מרתף	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה				
														72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
														(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240	(1) 240
														קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה
מבנים ומוסדות ציבור	201	679	-	-	-	-	50	390	2,648	1,630	-	-	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה	קומת כניסה					
													8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	

### הערות

- עפ"י תכנית לה/16/1000 א
- שטח חדר יציאה לגג או עליית גג על פי תכנית לה/1004
- שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה .
- שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 80% משטח המגרש ועד 3 מרתפים. שטח בניה לשירות בתת הקרקע : 1,050 מ"ר = 30 מ"ר עיקרי מאושר - (80% 3X 450X מ"ר)
- לא כולל קומת חדרי יציאה לגג או עליית גג.
- עפ"י תכנית לה/43/1000
- שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 80% משטח המגרש ועד 3 מרתפים. שטח בניה לשירות בתת הקרקע : 1,740 מ"ר = 60 מ"ר עיקרי מאושר - (80% 3X 750X מ"ר)
- שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 50% מהשטח העיקרי המותר לבניה .
- שטח שירות עפ"י תכנית לה/43/1000: 80% משטח המגרש ועד 3 מרתפים.