

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0180059

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג' של חברת דקור רהיט



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/01/2017

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"נ
18/07/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג' של חברת דקור רהיט

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

453-0180059

מספר התכנית

3.568 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185400
קואורדינאטה Y	639100

1.5.2 תיאור מקום

ארבע מגרשים מזרחיים בין רחוב חנה סנש מצפון, רחוב הנרייטה סולד מדרום ורחוב ציפורה זייד ממזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	זייד ציפורה	מזכרת בתיה
	1	זייד ציפורה	מזכרת בתיה
	11	סולד הנרייטה	מזכרת בתיה
	13	סולד הנרייטה	מזכרת בתיה
	6	סנש חנה	מזכרת בתיה
	8	סנש חנה	מזכרת בתיה

נאות ראשונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3715	מוסדר	חלק		44
3900	מוסדר	חלק		50

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 2/250	52, 57 - 58, 107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
21/05/2007	2834	5666	תוספת זכויות בניה, שינוי באופי הבנייה, שינוי במספר יחידות דיור.	שינוי	זמ/ 250 / 2
05/02/2009	2286	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ מק/ 268. הוראות תכנית זמ/ מק/ 268 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ מק/ 268



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא דותן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		04/02/2014	גיורא דותן	04/02/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה ואיזון פרס - שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ	26/07/2016	גיורא דותן	01/03/2016	15		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		16/11/2016	גיורא דותן	15/11/2016		1: 500	מנחה	בינוי
לא		12/01/2016	גיורא דותן	01/10/2013	1	1: 750	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	פרטי			דקור-רהיט) 1989 (2000 בע"מ	מזכרת בתיא	(1)		08-9357676	08-9353706	yosi@decor .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק ת. בר-לב, ת"ד 1443 מזכרת בתיא 76804.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי אלקובי		דקור-רהיט) 1989 (2000 בע"מ	מזכרת בתיא	(1)		08-9357676	08-9353706	yosi@decor.co.il

(1) כתובת: פארק ת. בר-לב, ת"ד 1443 מזכרת בתיא 76804.

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	גיורא דותן	18995		כפר מל"ל	עין חי	15	09-7604617		giora@baram -apm.com
מודד	מודד	דניאל חי	800		ראשון לציון	מרום גולן	15	03-9628366	074-7039421	danyhay@za hav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

שינוי יעוד הקרקע המוגדר בתכנית תקפה זמ/2/250 ביעוד אזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
קביעת זכויות והוראות בניה, וכן תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,568.05	100
סה"כ	3,568.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,568.05	100
סה"כ	3,568.05	100



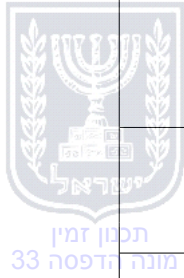
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, בנייה רוויה, מבואות קומתיים.</p> <p>ב. בשטחים בתת הקרקע יותרו התכליות הבאות: מחסנים דירתיים, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים מחוברים לדירה שמעליהם.</p> <p>ג. חדר על הגג מחובר לדירה שמתחתיו, ומתקנים טכניים על הגג, פרגולה.</p> <p>ד. חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>מזגנים ומיזוג אויר - לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים אלה בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>הגדרות לאורך הכביש במגרשים פינתיים תהיינה בגובה של עד 60 ס"מ.</p> <p>מרפסות - קומת קרקע - לקומה זו חצר צמודה. קומה א' - לקומה זו מרפסת על חלק מגג קומת קרקע. קומה ב' - לקומה זו יוצמד הגג וכן מרפסת על חלק מגג קומה א'. תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה. הפרגולה ללא קירוי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גידור - יוכנו פרטי גדרות מחייבים על קו הרחוב בתכנית בינוי ופיתוח. גובה הגדר עד 1.2 מ' מעל מפלס הכביש. יותר גידור של תת חלקות הצמודות לדירות ע"י קירות בנויים בגובה של עד 0.90 מ' מעל גובה החצר + גדר קלה, עד גובה 1.8 מ' מעל מפלס החצר. לפחות 25% משטח המגרש יהיה מגונן</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניה המרבי בתכנית זו הוא 80 מ' מעל פני הים והוא נובע מטעמי בטיחות טיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד המשמש במהלך הבניה. כמו כן אין להתיר בניה מעל גובה זה גם במסגרת הליך של הקלה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף כחלק מהדירה שמעליו.</p> <p>קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.</p> <p>שטח המרתף הדירתי אינו כולל את החניה התת קרקעית</p>
ה	<p>חניה</p> <p>לכל יח"ד יאושרו מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר. תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בכל תחום המגרש. חניה מותרת רק בתת הקרקע ולא תותר חניה עילית</p>
ו	<p>מעליות</p> <p>בבתים בני שלוש קומות (קרקע + שתי קומות) תותקן מעלית.</p>



4.1	מגורים ג'
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גגות: יותר קירוי של גג רעפים. גג הרעפים יהיה דו כיווני או ארבע כיוונים.</p> <p>קירות חוץ: הקירות יצופו בטיח בגוון לבן או צבעוני. יותר ציפוי קירות באבן שכבות בשורות אופקיות בלבד.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קו קידמי 5 מ', קו בנין צידי 4 מ', קו בנין אחורי 5 מ'.</p>
ט	<p>גגות</p> <p>שיפוע הגג לא יעלה על 45%.</p> <p>בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים. השטח המנוצל יהיה כלול בשטח העיקרי. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 1514	(1) 300	(1) 1534	(1) 4125	גודל מגרש כללי	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	4	4	2	4	(1) 1514	(1) 300	(1) 1534	(1) 4125	3568	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בדירות גן תותר בניית מרתף כחלק מהדירה שמעליו. דירות גן יורשו לנייד 25 מ"ר שטח עיקרי ו-20 מ"ר שטח שירות עבור כל יח"ד, ממעל למתחת הכניסה הקובעת וזאת כחלק ממניין השטחים המותרים. בשטחי השירות נמנים השימושים: מקלט מרחב מוגן דירתי, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה תת קרקעית, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, מעברים ציבוריים.

בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד. שטח החדר יהיה כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים. השטח המנוצל יהיה כלול בשטח העיקרי.

תותר חניה תת קרקעית בכל תחום המגרש. שטח המרתף הדירתי אינו כולל את החניה התת קרקעית.

(2) תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

(3) גובה מרבי עקב בטיחות טיסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

תכנית בינוי ופיתוח תוכן לכל המתחם בשלמות בק"מ 1: 500 על גבי תוכנית מדידה עדכנית. התוכנית תכלול: סימון מגרשים, העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית, פרוט גבהי הבניינים ומספר יח"ד בכל מבנה. פרוט קווי הבניין ומרווחים בין הבניינים, מפלסי הכניסה לבניינים, פירוט חומרי גמר פיתוח, חזיתות עקרוניות, פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים. מערכת תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת וטלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית. איתור שירותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דואר וכו'. גינון. פירוט התפלגות הדירות באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג. פתרונות חניה, חלוקה למתחמי תכנון לביצוע בשלבים.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים
אספקת מים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מזכרת בתיה.
א. חיבור רשת המים יהיה על פי הנחיות משרד הבריאות.
ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועל פי תכניות הפיתוח.
ג. רשת המים לשימוש מכבי אש תיעשה על פי הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.

פינוי אשפה

מתקני סילוק אשפה יותקנו על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתר בנייה לבניינים בשטח התוכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח. שיטת האיסוף לפי הוראות הוועדה המקומית לפי כל דין. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.

מתקני כביסה וגז

מקום מסתורי כביסה ומתקני בלוני גז יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. לבנייני מגורים באזור ג' תותר התקנת גז מרכזי. מיקום צוברי הגז יהיה כפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.

ביוב

א. תכנית רשת ביוב תיערך על פי הנחיות "מהנדס המועצה".
ב. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.
ג. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
ה. תחנות סניקה במידה ויהיו יאושרו ע"י מהנדס המועצה לאחר אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ניקוז

א. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י "רשות הניקוז".
ב. יותר מעבר ניקוז עילי ואו תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
ג. מערכת הניקוז תושבת על עקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים.
ד. בכל מגרש לבנייה יוקצה שטח של 25% לפחות משטח המגרש להחדרת מי גשם ונגר לתת הקרקע. שטח זה יהיה פנוי מבינוי וחניה ולא יהיה תחתיו מרתף. כל מי הנגר אשר יתפתחו



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

	6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
		במגרש יופנו לעבר שטח זה. השטחים המיועדים להחדרה יהיו בעלי אוגר אשר יכיל את כמות המים המרבית המתוכננת להחדרה במגרש. (הכל כפוף להנחיות רשות הניקוז בהתייחס לקרקע ויכולת הספיגה שלה).
	6.3	תקשורת
		טלפון חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בניני המגורים בהתאם לחוק בזק.
	6.4	אקוסטיקה
		<p>דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות Ldn (מ-25 עד 30 תח"ר) : הפחתת רעש של 25 דציבל (A)</p> <p>א. עמידה בדרישות - תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).</p> <p>ב. כללי</p> <p>1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.</p> <p>2) בקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.</p> <p>3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדרי המגורים לכיוון ציר הטיסה.</p> <p>4) יש להמנע מתפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה.</p> <p>ג. קירות חיצוניים - קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה לדרישה זו.</p> <p>ד. חלונות - חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.</p> <p>1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.</p> <p>2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך.</p> <p>ה. דלתות</p> <p>א) כל הדלתות החיצוניים תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבל לפחות.</p> <p>ב) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.</p> <p>ו. גגות - הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.</p>
	6.5	פסולת בניין
		מיקום שפכי עפר ופסולת בניין ייקבע בתאום עם מהנדס המועצה והמשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם איגוד ערים דרום-יהודה. פסולת בנין תפונה לאתר מוסדר ומאושר כנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) 1998.
	6.6	קולטי שמש על הגג
		בכל בניין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
	6.7	תנאים למתן היתרי בניה
		<p>א. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בנינו ופיתוח, לתכנית תנועה וחניה ולתכנית ביוב וניקוז.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל.</p>

<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מבנים המסומנים להריסה לפי תוכנית זמא 2\250 יהיה הריסה בפועל של המבנים הנ"ל.</p>	
<p>6.8 תנועה</p>	<p>6.8</p>
<p>לתכנית הבינוי והפיתוח יוכן נספח תכנית תנועה וחניה, בקני"מ 1: 500. התוכנית תכלול: ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה. מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה. סימון מידות של מעברים, שילוט ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי. כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>תכנית התשתיות תוגש בקני"מ 1: 500 על גבי רקע תכנית הבינוי ופיתוח ותכנית כבישים ותכיל את הנושאים הבאים: א. מערך התשתיות (היבשות ורטובות) ב. צוברי גז ג. תאורה ד. ניקוז - כולל טיפול במניעת נגר עילי במגרשים ה. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית ו. מבני תשתית הוראות כללי כל מערכות התשתיות (יבשות ורטובות) תהיינה תת קרקעיות. מערכות מים וביוב במרתפים תחוברנה למערכות העירוניות ע"י משאבות. זכות מעבר הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבניין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.</p>	
<p>6.10 אנטנות</p>	<p>6.10</p>
<p>תותר הקמת אנטנה מרכזית.</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה יחול על תוכנית זו בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.12 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.12</p>
<p>תרשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין, לפיה האזור מצוי בתחום של רעש מטוסים. נוסח רישום הערת אזהרה בטאבו: יזם התוכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצויות בתחום רעש מטוסים של 30 - 25 תח"ר עקב הקירבה לשדה התעופה, אופן ההתחייבות תיעשה בצורה הבאה: 1. ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם. 2. רישום הערת אזהרה תכנונית לתקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול) על הימצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים של 30 - 25 תח"ר. 3. ציון ההערה הנ"ל בחוזה הרכישה.</p>	

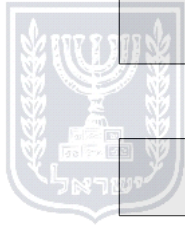


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש 5 שנים מקבלת תוקף התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 453-0180059 שם התוכנית: שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג' של חברת דקור רהיט

עורך התוכנית: אדר' גיורא דותן תאריך: 02/02/2014 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מס' תא שטח	קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		שירות	עיקרי												
			שירות	עיקרי														
מגורים ב'	52		1	120	268 ^{1,2}	600	4.42	4	35	109	988	1	5	3	3	5	1	2+חדר על הגג
	57		1	90	201 ^{1,2}	450	3.54	3	28	115	741	1	5	3	3	5	1	2+חדר על הגג
	58		1	120	268 ^{1,2}	600	4.99	4	40	123	988	1	5	3	3	5	1	2+חדר על הגג
	107		1	150	335 ^{1,2}	750	4.94	5	40	122	1,235	1	5	3	3	5	1	2+חדר על הגג

¹ שטחי שירות – מעל או מתחת לקרקע: ממ"ד בשטח עד 7.0 מ"ר ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר לכל יח"ד. 30 מ"ר למורות שרות אחרות לכל יח"ד.
² 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שרות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד
³ מגרש פינתי, קו בניין קדמי אחד בלבד 5 מ'

