

1001462

הועדה הארצית לתכנון ולבנייה  
ממסדה היחידה  
3.11.94  
2544 / 1001462  
מתקבל בנס"מ  
תיק פנימי 1001462

חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת השעה (תש"נ, 1990)

מ ח ו ז י ר ו ש ל י ם

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
\*\*\*\*\*

תכנית מספר מי/במ/544 ב'  
שינוי לתכנית מתאר מ' 200/ו-544  
(שינוי מתאר)

הרחבת מושב גבעת ישעיהו

הוראות תכנית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

היוזם: מושב גבעת ישעיהו.

עורך התכנית: מתי קונס - בנימין נתן, אדריכלים, ב"ש וירושלים.

7 / 1993  
חיקון 10 / 93, 10 / 94

- 0.1 מרחב תכנון מקומי : מטה יהודה.
- 0.2 תכנית ש.מתאר מס' : מי / במ / 544 ב' שינוי לתכנית מיתאר מ' / 200 ו-544.
- 0.3 מחוז : ירושלים.
- 0.4 נפה : ירושלים.
- 0.5 מקום : מושב גבעת ישעיהו.
- 0.6 גוש וחלקה : 34326 , 34323.
- 0.7 שטח התכנית : 753.20 דונם.
- 0.8 קנה מידה : 1:1250.
- 0.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 0.10 הינוזם : וועדה מקומית מטה יהודה/מושב גבעת ישעיהו, מושב עובדים של העובד הציוני - התישבות הקלאית שיתופית בע"מ.
- 0.11 עורך התכנית : מתי קונס - בנימין נחן, אדריכלים. רח' החלוץ 25, עיר עתיקה, באר-שבע. רח' רמב"ן 33, ירושלים.
- 0.12 תאריך : 7,4/1993 חיקון 10/93 , 10/94.

1. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תיקרא תכנית מס' מי/במ/544 ב' גבעת ישעיהו, שינוי לתכנית מס' מי/200 ולתכנית מס' 544.  
(להלן התכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט) בכל העניינים הנ"ל לענין ולתשריט כאחד; התשריט ערוך בק"מ 1:1250.
2. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכניות יחולו הוראות התכנית מ'200 ו-מי/544 על תיקוניהן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות מ'200 ומי/544, יחייבו הוראות תכנית זו.
3. מטרות התכנית :
- 3.1 יצירת מסגרת תכנונית לשינויים בישוב הקיים והרחבתו ע"פ השיטה של בניה עצמית באופן ידידותי לסביבה ע"י:  
שינוי יעוד משטח חקלאי א' לאזור מגורים וחלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים חד-משפחתיים.
  - 3.2 קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים.
  - 3.3 הוספת זכויות בניה באזור של המושב הקיים ע"י בניה של (3) י.ח.ד. ב-(2) מבנים (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים).
  - 3.4 קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת ותואמת לתנאים הסביבתיים.
  - 3.5 ייעוד שטחים לצרכי ציבור - שטחים פתוחים ומבני ציבור.
  - 3.6 התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי-רגל ורוכבי אופניים.
4. מסמכי התכנית : (10) דפי הוראות תכנית (להלן: הוראות) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ של 1:1250 (להלן: התשריט). נספח בינוי ופיתוח לאזור הרחבת הישוב בקנ"מ: 1:500 (להלן: נספח מס' 1), נספח ביוב ומים בקנ"מ: 1:2500 (להלן: נספח מס' 2), ונספח מנחה לתחבורה (להלן נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
5. שיפה וועדה מקומית: יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
6. שימוש בקרקע ובבניינים: לא ינחן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות.

- 7.1 תכליות ושמושים: 7.1 אזור מגורים א' - השטח המסומן בתשרים בצבע תכלת הוא אזור מגורים א'. השטח ישמש לבניית בנייני מגורים חד-משפחתיים.
- 7.1.1 שטח המגרש - יהיה כרשום ברשימת המגרשים בתשרים, אבל לא פחות מ-500 מ"ר.
- 7.1.2 מספר קומות - מירבי (2) שתיים מעל פני הקרקע בנוסף למרתף כהגדרתם להלן.
- 7.1.3 גובה הבניין - המירבי המותר יהיה 8.50 מ' מעל ל-0.00 ± עבור גג רעפים ו-7.00 מ' עבור גג שטוח: ה-0.00 ± יקבע בוספת מס' 1 ויהיה מחייב.
- 7.1.4 מרתף - כמרתף יחשב כל שטח בנוי בגובה מירבי 2.20 מ', שרום התיקרה לא יפחת מ-1.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. שטח המרתף ייחשב בשטח הבנוי המירבי כשטח שירות.
- 7.1.5 שטח הבניה המותר - לא יגדל מ-240 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) כולל מרתף קומת עמודים ומבני עזר, כאשר השטח העיקרי לא יגדל מ-180 מ"ר ושטחי שרות 60 מ"ר. לצרכי החישוב יכללו כל השטחים המבונים והמקורים בין שהם עיליים ובין שהם תת-קרקעיים, להוציא 7 מ"ר "ברוטו" מתוך שטח הממ"ד - (מרחב מוגן דירתי) ע"פ תקנות הג"א. בשטח הכולל, לא ייחשב שטח מרפסות לא מקורות שגובה מעקיהן לא יגדל מ-1.10 מ' מעל פני הריצוף (רום ממוצע) וכרכובים ארכיטקטוניים להצללה וקשומ אשר מתחתם לא קיים ריצוף כל שהוא. באם קיים ריצוף, הרוחב המירבי לבליטה, ע"מ שלא תחשב בשטח המירבי המותר, הינו 0.50 מטר. השטח המיזערי להקמת יחידת דיור הינו 60 מ"ר.
- 7.1.6 מרווחי הבניה - (קווי בניין) מיזעריים יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשרים:
- א. קדמי: 4.00 מטר (0.00 לחניית רכב).  
ב. אחורי: 4.00 מטר (לשצ"פ כולל למחסן).  
ג. צדדי: 4.00 מטר --או קו 0.0 ללא פתחים לכוון השכנוזה כולל מבני עזר- כגון: חנייה לרכב ומחסן בגובה פנימי ממוצע לא יותר מ-2.20 מ' ו/או ופרגולות חלולות, בגובה לא יותר מ-3.50 מטר מרום הקרקע הטבעית באמצע אורכו של המבנה.

למרות האמור לעיל, ניתן בהסכמת השכנים, הצמדת (2) יחידות דיור על קו בנין צדדי 0.00 כשהבניה תיערך בעת ובעונה אחת. במקרה זה, היתר בניה ואישור אכלוס (טופס 4) ינתנו על (2) יחידות דיור ביחד בלבד.

בנספח הבנוי יופיע בכל מגרש נקודת הצמדת הבניה לצורך שמירת "זכויות שמש" בין מגרשים שכנים ("זכויות שמש": כל בית יתוכנן וימוקם במגרשו כך שלא ימנע קרינת שמש בחזית הדרומית של בית השכן ברוב שעות היום בתאריך 21/12).

#### 7.1.7 תנאים לעיצוב ארכיטקטוני - (לא מחייבים

את הישוב הקיים).

א. הפניית החזית הארוכה של כל בנין תהיה כלפי הדרום (הטיה מותרת 30 מעלות).

ב. חומרי בניה: מותר לבנות רק ע"י בניה קשיחה/כבדה בלבד, בכל החזיתות יהיה גימור טיח חלק או אבן מלבנית. (למעט אלמנטים דקורטיביים המשולבים בבניה ברוחב פחות מ-0.20 מטר). לגגות משופעים יהיה שימוש ברעפים אדומים או אפורים או לבנים בלבד או ציפוי אבן; בגגות שטוחים יהיה גמר לבן או חצץ בלבד או שומשום אפור מודבק ביריעות ביטומניות או ציפוי ריצוף.

למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר בניה קלה על בסיס עץ או מתכת ("מתקדמת") בתנאי שהיא מטיפוס תקני (ע"פ תקן ישראל) ושלא כוללים חומרים מסוכנים לאדם ו/או לסביבה (כגון פוליאורטן וכו') כפוף לאישור מוקדם של רשות הכבאות האזורית. בכל מקרה הבתים חייבים להיות בנויים בהתאם לתקן ישראל לבידוד תרמי מספר 1045 לאזור ג', וגימורם יהיה כמתואר לעיל, או לוחות עץ בחזיתות במקום טיח חלק.

ג. דוודי שמש וקולטים: בגגות שטוחים ישולבו באופן ארכיטקטוני בבנין עם מסתור בשלושה צדדים; בגגות משופעים, קולטים יונחו על גבי גג הרעפים ודוד בתוך חלל הגג/הבית.

ד. מזגנים: (באם יהיו) יהיו מהסוג המפוצל או מיזוג מרכזי בלבד, כאשר היחידות החיצוניות ישולבו בבנין עצמו ויוסתרו מהשטחים הציבוריים. לא יותרו מצננים ("Desert Coolers") ומזגני קיר, אלא אם הם משולבים באופן ארכיטקטוני עם הבנין לשביעות רצונו/ה של מהנדס/ת הוועדה המקומית.

ה. ארוכות קמיונים: יותרו בתנאי שיבלטו 1.00 מטר מעל רום החלקה הגבוהה ביותר בבנין וישולבו באופן ארכיטקטוני בבנין.

ו. חצר משק וחליית כביסה: באם תיבנה תהיה עם קיר מיסתור בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, עשוי מחומר הגדר ומשולב איתה וללא קירוי. באם לא תיבנה חצר משק - חייב מקום חליית הכביסה להיות מוסתר באופן משולב בבנין כך שהכביסה לא תיראה מהשטחים הציבוריים.

ז. גדרות וקירות תומכים: כל הגדרות (באם הדייר ירצה לבנותן) תיבנה עם גימור אבן מלבני (עדיף מאותו סוג כמו של הבנין העיקרי) בגובה מזערי של 40 ס"מ (למניעת סחף קרקע ומי נגר משכן לשכן, ומשטח פרטי - לשטח ציבורי) ומירבי של 1.80 מטר מעל פני הקרקע הסופיים בכל הצדדים של המגרש. "קפיצות" הגובה בגלל הטופוגרפיה תהיינה 0.40 מ' ובאופן אופקי. בגדר הקדמית ישולב מקום לפח אשפה ופילר לחשמל - טלפון - T.V. ושער הכניסה הכל לפי פרטים שבנספח הבנוי.

לא חותר בנית קירות תומכים גבוהים מ- 1.80 מפני מהקרקע הטבעית - הפרשי גובה גדולים יותר בפתוח החצרות יטופלו ע"י יצירת טרסות אבן, או סלעים.

ח. אנטנת טלוויזיה: תהיה מרכזית או קבוצתית בלבד עם חיבורים תת-קרקעיים לכך בית, יחד עם חיבורי טלפון באישור חברת "בזק".

ט. חיבורי מערכות חשמל: יהיו תת-קרקעיים ובמקומות המסומנים בתכנית הבנוי לביצוע 1:500 או 1:250 וע"פ הוראות הגורמים הנוגעים בדבר ובאישורם (חברת החשמל, בזק, החברה המפתחת והוועדים המקומיים).

י. מיכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב הבית, כך שיוסחרו מהשטחים הציבוריים.

יא. סככות חניה ומחסנים חיצוניים: יהיו מעוצבים באופן ארכיטקטוני ועשויים ע"י גג בטון שטוח, גג רעפים משופע (שלא מתנקז למגרש השכן), או פרגולת עץ חלולה או מכוסה לוחות פוליקרבונט. הכל ע"פ פרטים שיסופקו. ניתן לאפשר חניה, מחסן ופרגולות בקו בניין 0.00 בתנאי שגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' והחיצוני על 3.50 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.

7.1.8 תנאים כלכליים: על כל הבתים באזור מגורים א', יחולו ההתחייבויות הבאות:

א. חסכון באנרגיה - ע"י בניית בתים מבודדים לפחות ע"פ תקן ישראל מספר 1045.

ב. פיתוח מגרש וגינון - תוך כדי פגיעה מיזערית באופי הטבעי של המגרש וע"י שימוש בצמחייה תואמת את האזור.

ג. שימור ושיחזור או הצלה של עתיקות אשר ימצאו באתר ההרחבה בתהליך הקמתו.

ד. היתר בניה מותנה באישור חשרים פתוח 1:250 שיכלול תנועה, מקומות חניה, ריצוף, שטח הגינון, גידור וקירות חומכים. אישור אכלוס (טופס 4) אחרון בכל מקבץ מותנה בגמר ביצוע הפתוח לפי החשרים הנ"ל.

7.2 אזור חקלאי ב' מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם ירוק הוא שטח חקלאי ב' מיוחד. השטח ישמש לבניית יחידה אחת חד-משפחתית, וחלות עליו ההוראות הבאות: ההנחיות המחוארות לעיל, סעיפים 7.1.2-7.1.7, למעט סעיף 7.1.6 - קווי בנין - שיהיו ע"פ טבלת הייעודים.

7.3 אזור חקלאי ב' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב', והוא מיועד לנחלות חקלאיות ע"פ התנאים שב-ת.מ. מי/200. חלות עליו ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים). שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות), (יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר). במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניה מקורה.

ב. תותר בכל מגרש הקמת שני יחידות קיים בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנה אחד (במבנה נפרד, או בצמוד למבנה אחר במגרש).

ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופיית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך

יותר.

גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מטר.

ה. קווי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות, למעט בבנינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.

ו. מרחפים: תותר קומת מרחף עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.10 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובתנאי שהמרחף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף א7.3 לענין חשוב שטחי הבניה. שטח קומת המרחף יהיה עד 25 מ"ר.

#### ז. תנאים למתן היתר בניה

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות חומכים, חומר גמר לבנינים ולקירות החומכים, שבילים, גדרות, גינות ונסיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ובמקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף א7.3.

3. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבניה שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.

7.4 שטח ספורט - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום כהה הוא שטח ספורט. הוא מיועד להקמת מרכז ספורט הכולל מבנה רב-תכליתי, בריכת שחיה ומיתקנים שונים בשטח פתוח לתועלת כל תושבי הישוב גבעת ישעיהו.

הגשת בקשה ליתר בניה בשטח זה תותנה בתכנית בנוי ופיתוח לכל שטח הספורט, לאישור הוועדה המקומית.

- אחוזי בניה: 30%  
- קווי בנין: קדמי - 5.00 מטר  
אחורי - 4.00 מטר  
צדדי - 4.00 מטר.



- 7.5 שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח (שצ"פ). הוא מיועד לנטיעות, מעבר הולכי רגל, מיחקני ספורט, גינון וכו'.
- 7.6 דרך קיימת - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום  
דרך מוצעת - השטח הצבוע בצבע אדום
- דרך שירות - השטח הצבוע בצבע חרדל  
שבילים להולכי רגל - צבועים בפס ירוק מוחסם בשני פסים אדומים  
שטח חקלאי א' - השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים  
על כל אלה חלות הוראות ת.מ. מי/544.
- 7.7 שטח לתכנון נופ ו/או פתוח דרכים - השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים אדומים משולבים אלכסוניים הוא שטח לתכנון נופ ו/או פתוח דרכים. בשטח זה יותר מסלעות, הנחת מלוי הכביש, ותכנון נופ לפי הצורך. בתוך המקבצים של אזור מגורים א', הוא מיועד לפיתוח דרכי גישה לכל מגרש ופתוח נופ (כולל מיחקני משחק לילדים, מקומות ישיבה מוצלים ומיחקנים אחרים לתועלת מיקבץ הבתים המשותפים, בתנאי שלא יפריע לתנועה של כלי הרכב ויהיה ע"פ הסכמת רוב דיירי המקבץ. ראה גם התיחסות בסעיף 7.1.8(ד).
- 7.8 אזור מבני צבור - השטח הצבוע בצבע חום מוחסם בצבע חום כהה הוא שטח למבני צבור. הוא מיועד להרחבת מבני צבור קיימים או תוספת מבנים ע"פ צרכיו של הישוב המורחב ובהתאם להחלטת וועד הישוב המשותף. בניה בשטח זה מותרת בתכנית בנוי ופיתוח לאותו מתחם.
8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.
9. חשתי הנדסית:
- 9.1 חשמל - הישוב מחובר לרשת חברת החשמל; באם יהיה שימוש באמצעים לא קונוונציונליים להפקת חשמל (כגון: תאים פוטו-חשמליים או בשיטות אחרות), יש לתאם את הנושא עם חברת החשמל.

Handwritten text at the top of the page, including a date and possibly a name, which is mostly illegible due to fading and bleed-through.

Handwritten text in the lower-left quadrant of the page, appearing as a separate entry or note, also mostly illegible.

- 9.2 מים - אספקת המים דרך חברת "מקורות".
- 9.3 מלפון - חיבור לרשת חברת בזק.
- 9.4 בניב - הישוב יהיה מחובר למכון לטיהור שפכים למיחזור אזורי שיאושר ע"י משרד הבריאות. בנוסף ו/או במקביל יתאפשר שימוש באמצעים אחרים לא קונוונציונליים למיחזור ו/או חיסכון במים, אשר יאושר ע"י משרד הבריאות.
- 9.5 פינוי עפר ופסולת - הוועדה המקומית תקבע מקום לפינוי עפר ופסולת כחנאי להוצאת היתר בניה.
- 9.6 ביצוע התכנית - בהתאם להוראת שעה סעיף 6א': כחילת ביצועה של התכנית תחשבונה תחילתן של עבודות פתוח לרבות עבודות עפר והקמת יסודות של לפחות 20% ממספר יחידות הדיור החדשות שבתכנית.

10. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. חלוקה מחדש : התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת לרשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - כלל צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית - אלא עם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסכים הנדרשים לשינוי לשם רישום החלוקה.

12. אישורים :

כל זכות ליוון התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח מהאים בנינו ואין הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם כל חוזה ופשי"ל כל דין. ו/או כל רשות מוסמכת, לפי דיניו חכר ופשי"ל כל דין.

על התכנית הכרה או הודאה הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו אחרת על פיו זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש שכן התייחסנו ונתחם אך ורק במקרה כמפורט ופשי"ל כל דין, מניחה מקרקעין ישראל.

**בנימיז**  
אנריכל ומתכנן ערים  
31124

רשמי ייפיעה של יעוץ רכיבני  
הישירות הקבא ופיקו וי  
ד.ג. האלה טל 02-11550

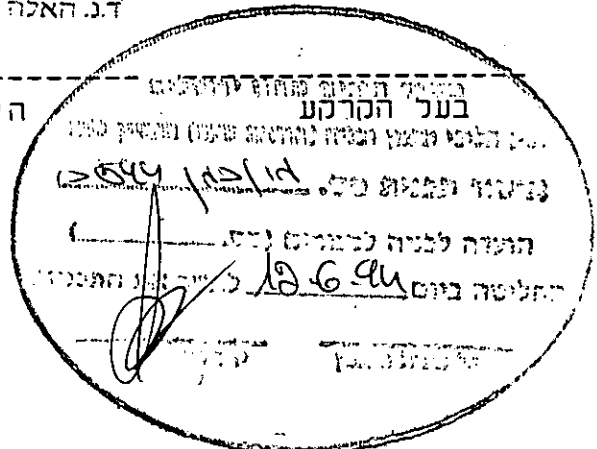
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
מטה יהודה

תכנית מס' .....

הוועדה המקומית ביטלתה ה.....

מיום החליטה להמליץ להפקיד את התכנית הנלווה לעיל.

מהנדס הוועדה יושב ראש הוועדה



טבלת יעודים:

הערות	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה		קווי בנין מיעודיים במי		אחוזי בנייה			שטח	מספר יחיד במגרש	מספר קומות מירבי	מספר מירבי	מגושת במי זערי	מספר מגרשים	ציון בתשריט	אזור	מס' אזור
		אחורי	צדדי	אחורי	קדמי	מירבי	מירבי	מירבי									
מקום חניה 1 בחוף המגרש ו-1 בחוף	2	4.0	4.0	4.0	4.0	מ"ר 180	מ"ר 180	מ"ר 60	עיקרי שרות	1	2	500 מ"ר	101-170	תכנת	מגורים א'	1	
קו בנין 0.00 מ' ככל הכוונות במחסן או חניה	2	6.00	4.00	4.00	5.00	מ"ר 180	מ"ר 60	מ"ר 60				400 מ"ר	19,18,6,3 27,25,20 41,39,37,36 69,42	צהוב מוחתם בירוק	אזור הקלאסי מיוחד	2	
כפחות (2) מקומות חניה בתוך המגרש	4	6.00	4.00	4.00	5.00	כמו במגרשים א.א.א.				3	2	500 מ"ר	2,4,5,7-16 26,28-34,1 -84,22-24 47-68,70 43-45	צהוב	אזור הקלאסי ב'	3	
המגרש ע"י לבת עיריית תל אביב (מס' 234) קטע 413 ע"י למע"ע	2	6.00	4.00	4.00	5.00	25%	25%	25%	חניה הקלאסי	-	-	2.000 מ"ר	המגרשים התקלאיים בישוב הקיים	מסים ירוקים אלקטרוניים	הקלאסי א'	4	
היתר מותנה בתכנית בנין ובמחולל המגרש	על פי תקן חניה	4.00	4.00	4.00	5.00	30%	30%	30%	עיקרי ושרות	-	2	10.000 מ"ר	173	ירוק מוחתם בחום כהה	שטח ספורט	6	
		5.00	5.00	5.00	5.00	מ"ר 20			שרות	-	1		176,691 178,177 180	ירוק	שטח ציבורי פתוח	7	
	ע"פ תקן	5.00	4.00	4.00	5.00	30%	30%	5%	עיקרי שירות	-	2	400 מ"ר	ישו"ב קיים 35.17	חום מוחתם בחום כהה	אזור מבני ציבור	8	
										-	-		4.3,2,1,6,5	חום	דרך קיימת	9	
										-	-		7.6 א.א.	אדום	דרך מוצעת	10	
		5.00	5.00	5.00	5.00	מ"ר 20			שרות	-	1		175,1009 2001-2008 3001-3007	מסים ירוקים אדומים משוככים	תחנת נדל"א/1	11	
										-	-		1001-18	ירוק וקווים אדומים	שביכ כהוככי רגל	12	
										-	-		ב.ג.ד.ה.ו.	צהוב כהה	דרך שירות	13	