

3931

4999/66

17.10.91 מתיאור

2009/1

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

הועדה לבנין ומגורים מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

תכנית שינוי מיתאר אפ/במ/2009/1

שינוי לתכנית מיתאר אפ/2000

דפים:

המחוזית

הועדה

המקומית

העדה

על כל התחייבות לעמוד בה, חתום על התקן מתואמת עם

התקן החדש והמקומית.

התקן החדש והמקומית.

מורה תוכנית  
סגן מנהל המחוז

7 2 15 1991

הפנים מחוז המרכז  
ובנין ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס' אפ/במ/2009/1  
הועדה לבנין ומגורים מחוז המרכז  
החלטת הוועדה מס' 8.4.91  
תאריך: 17.10.91

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

הועדה לבנין ומגורים מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

תכנית שינוי מיתאר אפ/במ/2009/1  
שינוי לתכנית מיתאר אפ/2000  
ושטחים באזור תכנון מיוחד

- 1. מחוז המרכז
- 2. נפה: פתח תקוה
- 3. מרחב תכנון: מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון / מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
- 4. מועצה מקומית: ראש העין
- 5. חלקי גושים: 4259, 4273, 4274, 5491, 5492, 5493, 5494, 5495, 5496, 5500, 8863, 8865
- 6. שטח התכנית: כ- 1,125 דונם
- 7. קנה מידה: 1:2,500
- 8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 9. יוזם התכנית: ו.מ. לתכנון ובניה אפיקי הירקון / הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז המרכז.
- 10. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
- 11. עורך התכנית: ד. איתן ע. גושן, אדריכלים - מיתחם B / צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ - מיתחם A
- 12. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר מקומית אפ/במ/2009/1 שינוי לתכנית מיתאר אפ/2000
- 13. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט. (להלן: "התשריט").
- 14. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להקול תולה ממוחזק מהו ואח לתקופת כתיבת התכנית, כפי שהתכנית בכך העניין וכתשיון דפוס המוסכמת חתימתו והחלפתו התכניתו לכל שטח ההכנתו של שטח להקמת השטח ונתחם ציבורי הסכמת משרד הבינוי והשיכון

התשריט המצורף לתכנית זו, להקול תולה ממוחזק מהו ואח לתקופת כתיבת התכנית, כפי שהתכנית בכך העניין וכתשיון דפוס המוסכמת חתימתו והחלפתו התכניתו לכל שטח ההכנתו של שטח להקמת השטח ונתחם ציבורי הסכמת משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון

אדריכל פאול  
ס. אדריכל מחוז

27

15. מטרת התכנית:

- א. לחלק את שטח התכנית למתחמי תכנון A-1 - B
- ב. לקבוע אזורים למגורים.
- ג. לקבוע שטחים למטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים לבניני ומיבני ציבור.
- ד. לקבוע שטח למרכז שיכלול שטחים לצרכי ציבור, בניני ומיבני ציבור, ש.צ.פ. ומסחר.
- ה. להתוות כבישים, דרכים משולבות, חניות ושביכים להולכי רגל.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. חלוקה סכמטית למגרשים.
- ח. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.
- ט. שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזורי מגורים, כבישים, שטח לבניני ציבור, ש.צ.פ. ואזורי מסחר.

16. יחס לתכניות אחרות:

במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

17. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות".

18. היתרי בניה:

הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית לצרכי רישום כועדה המקומית.

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

20. זמן ביצוע:

תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית תבוצע התחלת פריצת הדרכים (תשתיות בלבד).

21. חלוקה ורישום:

א. רישום המגרשים שבתכנית יבוצע על פי מתחמי התכנון המסומנים בתשריט, תותר חלוקת משנה בתוך המתחמים על פי תכנית שתאושר כועדה המקומית.

ב. בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו בחוק.

22. מחקר חוצה שומרון:

סיכום מיבנה, תכנון מפורט, מיקום ואופן חיבור המחנה אל רש הדרכים המקומיות של ראש-העין מדרום לדרך מס' 5 וכן אל רש הדרכים המקומית / האזורית שמצפון לדרך מס' 5 יתואם עם מ.ע.צ. משרד התחבורה, חברת החשמל לישראל והמועצה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

23. פרוצדור כמעבר קווי חשמל:

המועצה המקומית תתאמת עם רשות החשמל לגבי מעבר קווי החשמל או לכל הפחות ענין תור בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח המיועד למעבר קווי החשמל. ייתכנו מקומות בהם מעבר קווי החשמל יתבצע מעבר גשר או מעבר תלול. במקרה כזה יתבצע מעבר קווי החשמל בצורה שתאושר על ידי רשות החשמל.

משרד התחבורה  
משרד החשמל לישראל  
מועצה מקומית

אריה פאר  
אדריכל מחיר

27 יולי 1991

תקנות למיתחם A

א. אזור מגורים:

א. תכניות ושימושים:

- 1. מגורים
- 2. בניני עזר
- 3. מרתפים
- 4. דרכים ושטחי חניה
- 5. מקלטים ציבוריים
- 6. חזית מסחרית

ב. גודל מגרש מינמלי

- 1. גודל מגרש מינמלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת הוראות הבניה.
- 2. בתכנית מסומנים גבולות מגרשים בצורה גרפית בלבד. חלוקת המגרשים תיעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית מדידה אי התאמה בחשובי השטחים לא תיחשב כסטיה מהתכנית ובכלל שתישמר היחסיות בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים. (תותר הפרשיות לזכות השטחים המיועדים להפקעה).

ג. גדרות

- 1. תותר בנית גדרות עד גובה 1.80 מ', בגבולות המגרש, הגדר תכלול וכמידת הצורך מתקני ארונות כאשפה, תקשורת חשמל וכו'. באזורי הצמחים גובה הגדר ייקבע ע"י מהנדס הועדה
- 2. תותר בנית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש (גובה הגדר בהתאם לסעיף קטן 1).
- 3. מיקום הגדרות ייקבע על פי תכנית הפיתוח.

ד. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מיבני המגורים

- 1. בכניני המגורים - גגות רעפים תוך מתן אפשרות לשיכוב גגות שטוחים ומרפסות גג.
- 2. בכנינים בני 7 קומות מגרשים שמספריהם 436, 438, 439, 440, יבוצע גג רעפים בכיוון החזית הפונה לכביש העליון, יתר הקומות - המדרגות והפונות לכביש התחתון יקורו בגגות רעפים.
- 3. במגרשים שמספריהם 427, 428, 429, 430, 432, 433, 434, 435, 446, 447, 448, 449, 450, 451 יוקמו בתים בני לא יותר מ-2 קומות ויבוצעו בהם גגות רעפים כמצויין בסעיף קטן 1.
- 4. דודי שמש: יתאפשר שיכוב הקולטים בגג המשופע בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחכל הגג או בגג השטוח.
- 5. תכנית פיתוח: היתר בניה יוצא רק לאחר הגשת תכנית פיתוח התכנון המוסמכות.

אין לנו התנגדות עקרונית למכירת הבתים אולם את נושאי החומרים לגדרות. פתרונות תכנית רשימת התכנון המוסמכות. כביסה, פינן, אשפה ועמ' יקום ארונות ומתקנים הנדסיים. החימתנו היתה לנו כי התכנון כולל, ויש מה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית על המגרש ויש להקנות כל עוד לא הוקמה השטח המיועד. חלק מהעבודות הוצגו לנו על ידי המערכת. במגרשים הפקטיביים הוצגו לנו חשמוך, טלפון, פקסיפון, טלפון וכו' ומעבר הציבור.

אריה פאר  
ס. אדריכל מחוז

מירון חנוש  
מנהל המחוז

27 יוני 1991

(ג)

X

אמנת

טבלת הוראות הבניה

קווי בנין		קידמי (5)	מס' יחיד כד' נטו (7)	(3) מס' קומות	מס' יחיד מי נמלי כמגרש (8)	(2) גודל דירה ממוצע במ"ר (4)		גודל מגרש מי נמלי במ"ר (7)	צבע בתשריט	יעוד האזור
אחורי	צדדי (5)					120	90			
5.0	3.0 או 0.0	כ מ ו פ י ע  ב ת ש ר י ט	4	קוטגי	2	(1)	500	כתום	מגורים אי	
5.0	3.0 או 0.0		5	2	4	(1)	625	כתום עם גבול אדום	מגורים אי מיוחד	
5.0	3.0 או 0.0		8 (6)	3-4 (9)4	6 8	85 85	750 1,000	כהול	מגורים ב'	
5.0	3.0		-	2	-	%בניה מירבי 100%	%בניה בקומה 50%	500	חום מותחם חום	בניני צבור
הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות									ש.צ.פ.	

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת...  
רשות התכנון המוסמכות.  
התכנית תוגש לרשות המוסמכת בלתי תלויה בתוצאות של ועדת...  
התכנית או לכל היותר במקרה צורך תוגש תוכנית מתאר...  
לשם...  
התכנית תוגש לרשות המוסמכת...  
לשם...  
התכנית תוגש לרשות המוסמכת...  
לשם...

אדריכל פאר  
ס. אדריכל מחוץ

הרשות המוסמכת  
לשם...  
התכנית תוגש לרשות המוסמכת...  
לשם...  
התכנית תוגש לרשות המוסמכת...  
לשם...

תאריך: 27 יוני 1991

X

זערות: 1. תותר בניה של סככת חניה, בחזית הקדמית של המגרש בשטח של עד כ- 20 מ"ר בקו בנין קדמי 0.0 וקו בנין צדדי 0.0 בגובה שיא של 2.60 מ' מגובה פני שטח החניה, מסביב לסככה לא יבנה קיר הקפי'. קירווי יהיה קירווי קל לפי פרט שיוגש לאישור מהנדס המועצה.

2. ממוצע הבניה לגבי שטח הדירות יהיה למגרש בודד.

3. תותר יצירת חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר כיחיד וזאת, בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה צמוד לדירה ויהיה קשר ישיר בין הדירה לחדר.

4. שטחי הבניה לא כוללים בחישוב שטחי הדירה:

- א. מרפסות פתוחות.
- ב. מיבני עזר בהתאם לחוק.
- ג. חצרות משק.
- ד. השטח של מבואת הכניסה מחוץ לדלת הכניסה.
- ה. סככת חניה לרכב (בשטח עד 20 מ"ר).
- ו. מרתפים.
- ז. עליות גג.
- ח. חדר על הגג.
- ט. מרפסות מקורות המותחמות בשני קירות.
- י. אזורים מתחת לפרגולות או מתחת לאלמנטים ארכיטקטוניים.

5. תותר בנית סככת חניה, חצר משק, קירות וגדרות, פרגולות, מיכלי גז וארונות טכניים, גגונים וכרכובים עד קו בנין קדמי ואחורי 0.0.

יותר קו בנין צדדי או קדמי לרחבת חניה או רדיוס סיבוב של 0.0.

תותר בניה לקו בנין צדדי 0.0 לש.צ.פ., שביכ הולכי רגל, או במקרה של בנין על קיר משותף.

6. במגרשים בעלי שיפוע תותר הגדלת הצפיפות עד 8 יח"ד למגרש מינימלי של 750 מ"ר, או כחילופין בצפיפות של 10 יח"ד לדונם נטו. (תותר בניה של 4 קומות).

7. הצפיפות היא ממוצעת לסוג יעוד הקרקע. יתכנו שינויים בגודל המגרש המינימלי בתנאי שסה"כ שטח האזור הוא בהתאם למופיע בתשריט.

8. כמות יח"ד למגרש תהיה בהתאם לנספח יח"ד המצורף במקרה של סתירה יקבע נספח יח"ד את מספר יח"ד למגרשים.

9. במגרשים 427-430, 436, 438-440, 446-451 יהיה גובה הבנינים בהתאם למופיע בחתר.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה עליה לפני שהתכנון בלבד, וזן בת כדי להקנות כל זכות ליתם התכנית או לכל הצל ענין אחר בשטח המסומן כל עוד לא הוקמה חש"פ. מקומם עמדת הוועדה המייעצת. הוועדה המייעצת תמליץ על הסכמתה או על אי-הסכמתה וייתכן שהיא תתנגד ליתר. **מנהל רשות המיתות**

**אודיה פאר**  
ס. אודיבל מחוץ

שרותים הנדסיים:

1. ניקוז  
א. יותר מעבר של קווי ניקוז בתוך המגרשים הפרטיים.  
ב. יותר ניקוז של הנגר העיכי בין מגרש למשנהו.

2. ביוב  
א. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.  
ב. יותר מעבר קווי ביוב בתחום מגרשי המגורים.

3. חשמל  
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיכיים. בקרבת קווי חשמל עיכיים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.  
ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.  
ג. כל קווי החשמל בשטחים הצבוריים, בכבישים וברחובות המשולבים יהיו תת-קרקעיים (מתח תחתון בכבד).

4. מים  
א. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  
ב. יותר מעבר קווי מים בתחום המגרשים.

5. תקשורת  
א. כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.  
ב. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

חניה

א. חניה תהא בהתאם לתקני חניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמי"ג - 1983)

ב. בקטע בו בוטלה חניה בתחום קו חשמל מ"ג, תבוצע חני ציבורית

ג. לאורך מגרשים 369-353 תבוצע חניה ציבורית לאורך הדרך.

ד. בכבישים סכולים לא תאושר חניה ניצבת למיסעה אלא אם תועה המדרכה אך מעבר לחניה לכיוון המגרש, בתיאום עם יוע התנועה של האתר.

לפי לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כנאי שוו תהיה מתואמת עם

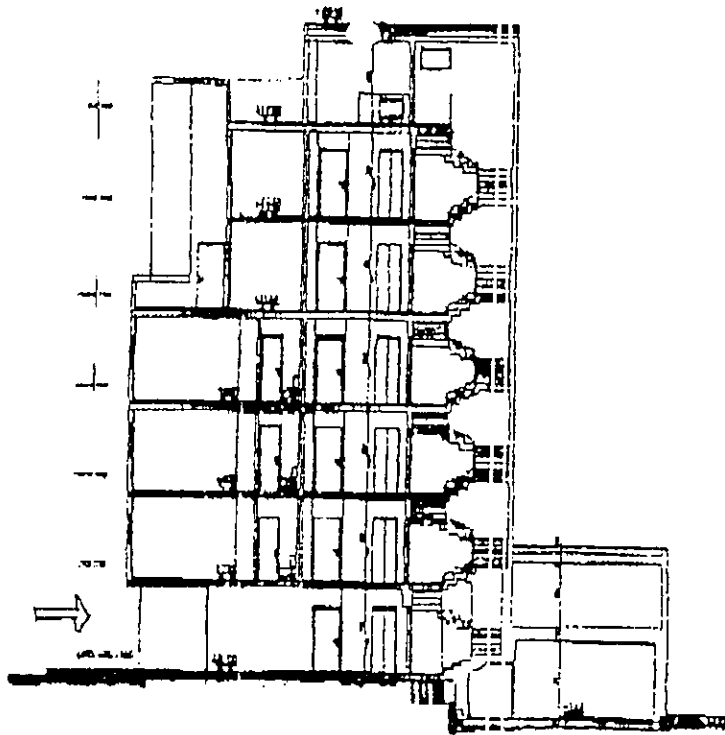
7. רחוב משולב  
רשימת התכנון המוסמקת, משולבת, יהנה דבר מרוצפת למכוא רוחבה לשימוש משותף, חלוקה לזכויות רכוש, וכן גם ציוד לרכבת כל זכות ליום התכנית או לכל בעל עסק אחר תלוי בהחלטת כל פד לא תקפה השטח ונחרט עסקו או שבו מנון מכת. המגדור יעוצו זו בזות במקום הסכמת כל בעל זכות רכוש כל זכות מוסמכת, לפי כל תוצה ועם י

8. זכות מעבר  
387, 388, 389 תותר זכות מעבר ותרשם בספר

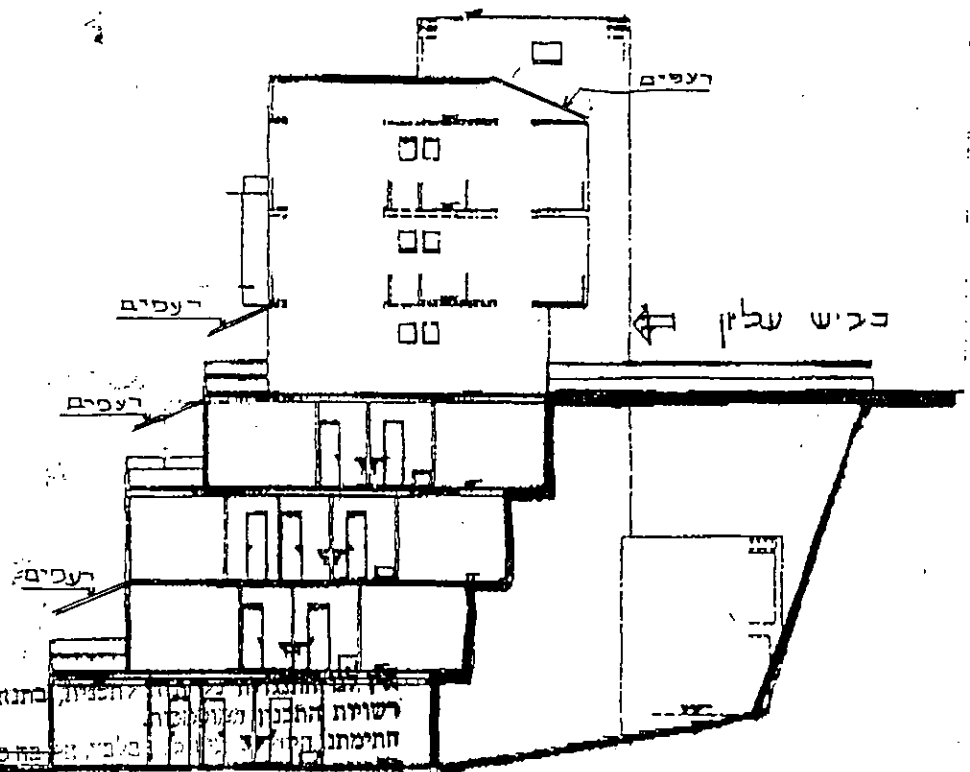
מגדור במגרשים  
המועצה  
מנהל המבחן

אדריכל פאר  
אדריכל מרי

27 יוני 1991



חתך דרך מגרשים :  
 ,432-435,427-429,451,430  
 (מתך סכמטי) 446-450



חתך דרך מגרשים : 439,438,440,436  
 (חתך סכמטי)

רשימת המבנים הנבדקים בתוכנית שיוף תהיה מתואמת עם החלטות ועדת התכנון והרשויות המקומיות. כל המבנים הנבדקים יבדקו על ידי ועדת התכנון והרשויות המקומיות. במקום המבנים הנבדקים יבדקו על ידי ועדת התכנון והרשויות המקומיות. כל המבנים הנבדקים יבדקו על ידי ועדת התכנון והרשויות המקומיות.

מ. אדריכלי פתח  
 פתח אדריכלי

27 יוני 1991



רשימת מגרשים וכמות יחידות דיור

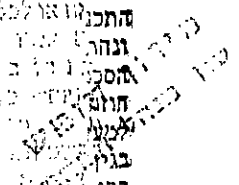
א. מגרשים אשר לא שוננו

מספר מגרש	כמות יחיד למגרש
161	2
267	4
321	8
390	8
410	8
429	12
435	12
438	14
439	14
450	12
455	8
456	8

ב. מגרשים אשר שוננו

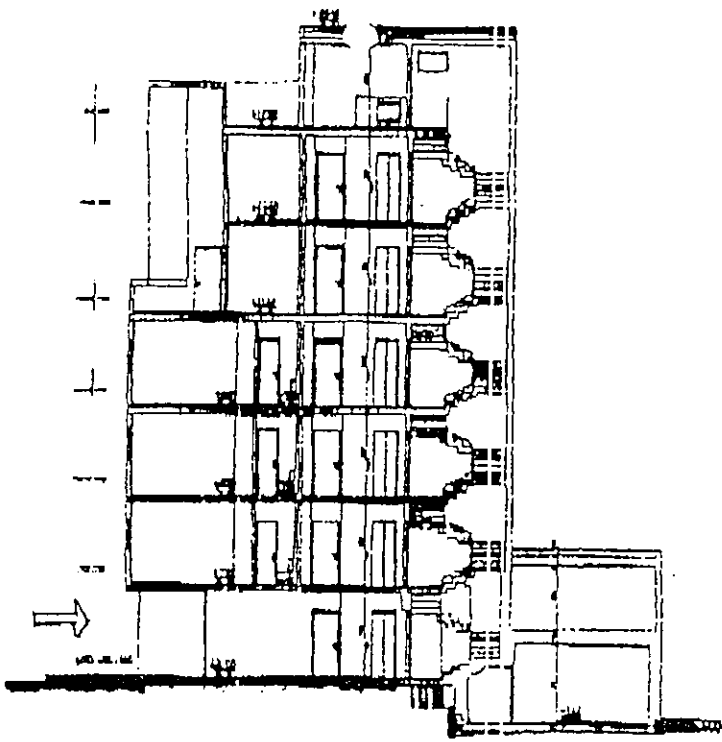
מספר מגרש בתכנית מופקדת	מספר מגרש בתכנית למתן חוקף	כמות יחיד למגרש
201, 202	201	16
203, 204, 205	203	24
206, 207	206	16
208, 209	208	16
301, 302	301	16
303, 304	303	16
305, 306	305	16
307, 308, 309	307	24
322, 323, 324, 325	322	24
326, 327, 328	326	24
329, 330	329	16
331, 332, 333	331	24
334, 335	334	16
336, 337	336	16
338, 339	338	16
340, 341	340	16
342, 343	342	16
344, 345	344	16
391, 392	391	16
393, 394	393	16
395, 396	395	16
397, 398	397	16
411, 423	411	16
413, 414	413	16
415, 416	415	16
417, 418	417	16
419, 420	419	16
421, 442	421	16
422, 423	422	16
424, 443	424	16
425, 426	425	16
430, 431	430	16
436, 454	436	16
440, 441	440	16
444, 445	444	16
451, 452, 453	451	16

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. חתמו המטה ל-2 תכנון בלבד, אין מה כדי להקנות כל זכות לתכנון או ללא בלא צורך במשטח התכנית כל עניין להיקשר. ובהתאם ל-14 סעיף 14 ב-1974 חוק התכנון והבניה. חוק התכנון והבניה, תש"ל-1970. חוק התכנון והבניה, תש"ל-1970. חוק התכנון והבניה, תש"ל-1970. חוק התכנון והבניה, תש"ל-1970.



**אורנה פז**  
**אדריכלית**  
 רחוב מדינת ישראל 10  
 תל אביב 6100

14

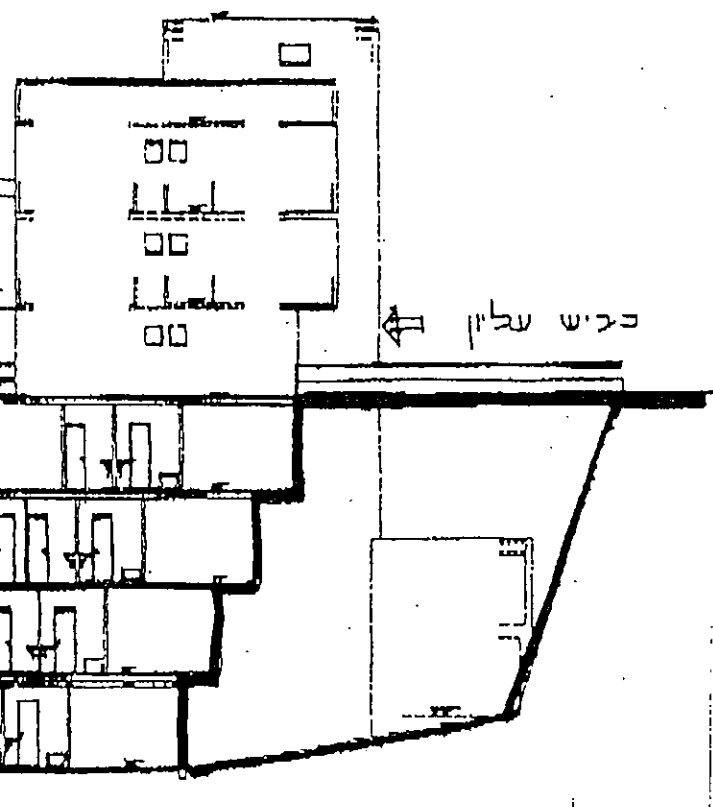


חתך דרך מגרשים :  
432-435, 427-429, 451, 430  
446-450

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון והאוסמכות. החלטתנו הינה ליצור הכנס כלשהו, אך בה כדי לתקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח המיועד. ישנו זכות עסקית וזו הנה התכנית או שאת במקום חלקי השטח המיועד וזו הנה חלקו של הבעלים באמצעות לפי כל

משרד המבנה והערים  
מחוז תל אביב

1991-11-27



כביש תחתון

מיתון דרומי  
על כביש תחתון

חתך דרך מגרשים : 439, 438, 440, 436

תקנות למתחם B

- 1.1. הוראות ותנאים: שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ-200 מ"ר.
- 1.2. מספר יחידות הדיור במגרש:  
אזור א, א, 2א (2B, 1B): יחידת דיור אחת.
- 1.3. מספר קומות בבנין  
אזור א, א, 2א (2B, 1B): עד 2 קומות בבנין.
- 1.4. גובה בנין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה:  
אזור א, א, 2א (2B, 1B): 8 נ'.
- בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון.  
מפלס ה-0.00+ של הבנין יהיה כמפורט בתכנית הפיתוח מתייחס לבנין הרלבנטי.
- 1.5. שטח הבניה המותר -
  - א. שה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים, לא יעלה על 180 מ"ר ליחידת מגורים.
  - ב. בחישוב שטח הבניה ייכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות: חדרי יציאה לגג, מרפסות מקורות.
  - ג. שה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 140 מ"ר.
  - ד. בשטח הבניה לא יכללו:

אין לבנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המכון והנוסמכות. חתימתו וזו יחידתו של המכון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות אחרת מ' מפני הריצוף במרפסת. התכנית לא תכלול בנין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוציא תכנית שמתחת כרכובים או כיטקטוניים ונחמל עליו. כל בנין לא יבנה מעבר לגובה המותר וזו תהיה תכניתו של המכון ו/או כל רשות מסמכת לפי כל חוקה וצויה כל יום.

למען זכור כי תכנית זו היא תכנית מקומית (3) השטח שמתחת לפרגולות. בגין השטח המותר של מבואת הכניסה מחוץ לדלת בקיווה 10.00 מ' (4) השטח של מבואת הכניסה מחוץ לדלת מי שיש בו 10 מ' (5) על סככות חניה לרכב, כמפורט להלן. אחרת תישמרת לנו כוח דברתי אשר יעשה כל צורךו (6) הצרורות משק, כמפורט להלן. גיתנת אד ורק מנקודת מבט הבניה.

תאריך: 27 יוני 1991

מ. אורניל פארו

1.6 מרווחי בניה -  
מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

- א. קו בנין קידמי - כמפורט בתשריט. אולם בכל מקרה לא פחות מ-3.0 מ' למעט במגרשים הגובלים ברחבת סבוב למכוניות. שם יותר קו בנין קדמי לרחבת סבוב מכוניות 0.0 מ'. (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה העשויים לבלוט עד למרחק של 0.80 מ' מחזית הבנין אל מרווח הבניה).
- ב. קו בנין אחורי - כמפורט בתשריט, אולם בכל מקרה לא פחות מ-3.0 מ'. (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כנ"ל).

ג. קו בנין צדדי -

- אזור א1 (1B): לצד א' 4.0 מ'  
לצד ב' 0.0 מ'
- אזור א2 (2B): 0.0 למעט קו בנין צדדי הגובל בכביש בו קו הבנין יהיה 4.0 מ'.

(לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כנ"ל).

תותר פתיחת חלון לכיוון שצ"פ, הגובל עם קו בנין 0.0.

הכל לפי תכנית בינוי שתוגש ע"י מתכנן תכנית זו, באישור הועדה המקומית.

ד. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

- (1) סככה לחניה, כמפורט להלן.
- (2) שולחן חניה.
- (3) חצר משק (הכוללת בתוכה מזווה וחדר).

אין לבנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מחוממת בעקבות גנניים. רשות התכנון המוסמכות.  
התכנית הוגשה לידי מי התכנון ביום 25/12/90 על ידי מר. חיים כהן, בע"מ. הוגשה גם תכנית כוללת לתכנון האזור.  
התכנית הוגשה לידי מי התכנון ביום 25/12/90 על ידי מר. חיים כהן, בע"מ. הוגשה גם תכנית כוללת לתכנון האזור.  
התכנית הוגשה לידי מי התכנון ביום 25/12/90 על ידי מר. חיים כהן, בע"מ. הוגשה גם תכנית כוללת לתכנון האזור.

מנהל תכנון  
רשות המנדט  
מחוז תל-אביב

תאריך 27 יוני 1991

1.7

מבני עזר -

תותר בניית מבני עזר אלה בלבד:

א. סככת חניה לרכב - בחזית הקדמית של המגרש. בשטח של עד כ-20 מ"ר (נטו), על פי תכנית אחידה, שתצורף כנספח לתכנית הפיתוח. יותר קו בנין קדמי - 0.0 מ'. יותר קו בנין צדדי - 0.0 מ'. גובה מכסימלי של שיא הסככה מפני שטח החניה - 2.60 מ'. מסביב לסככה לא ייבנה קיר הקפי, אולם יתכן שילוב קיר תומך, בהתאם לתנאי השטח. קרוי הסככה יהיה קרוי קל לפי פרט אחיד, שיוגש כנספח לבקשה להיתר בניה, ע"י אדריכל הבנין באישור הועדה המקומית.

ב. חצר משק - המהווה חלק אינטגרלי מהבנין, בשטח של עד 15.0 מ"ר (נטו). החצר תוקף קיר בגובה 2.30 מ מפני רצפתה, למעט קיר שהוא קיר גמלון. החצר תקורה בקירוי קל עפ"י פרט אחיד שיוגש כנספח לבקשה להיתר בניה, ע"י אדריכל הבנין באישור הועדה המקומית. יותר קו בנין צדדי - 0.0 מ'. יותר קו בנין קדמי - 2.0 מ'.

1.8

קומת עמודים מפולשת - לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת, וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

1.9

הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים -

א. צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. בגג שטוח יהיה המעקה מבניה והמפלס העליון שלו לא יעלה על +1.10 מ' פני הגג הבנוי ותותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה. בגג המשופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.

ב. דודי שמש: יתאפשר שלוב הקולטים בגג משופע בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג או בגג השטוח וישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הכללי של הגג.

ג. אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנת טלוויזיה אחת לכל יחידת דיור. אנטנות אחרות יותקנו באישור הועדה המקומית. אנטנות נפרדות למבנים. ד. גדרות ייעור - החומרים, המפלסים והעיצוב יתאמו בכפוף להנחיות תכניות פיתוח על פניהם.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תהיה מתואמת עם רשויות ההכנת המוסמכות. חתימתו הינה לצדכי המנן בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליהנות מהתכנית או לכל דבר אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל אישור הועדה המקומית. תהיה זו אנטנת טלוויזיה אחת לכל יחידת דיור. אנטנות אחרות יותקנו באישור הועדה המקומית. אנטנות נפרדות למבנים. גדרות ייעור - החומרים, המפלסים והעיצוב יתאמו בכפוף להנחיות תכניות פיתוח על פניהם.

אדריכל  
ס. אדריכל  
מחוז

תאריך: 27.11.1991

- ה. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.
- ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית וזהגונה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.
- ז. אצירת אשפה - לכל יח"ז יותקן פח אשפה אחד. הפח יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי הנגרש או כלפי שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה הציבורית).

- 2. מוסדות ציבור:
  - 2.1 אחוז הבניה המרבי: 60% סה"כ ולא יותר מ-45% בקומת קרקע. לא כולל מסד ומבני עזר.
  - 2.2 מספר הקומות המרבי: 3 קומות. לא כולל מסד ומבני עזר.
  - 2.3 קו בנין לכל צד: 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין 0.0 מ' לכל צד. קו בנין לשצ"פ 0.0 מ'. קו בנין לדרכים - לפי תשריט.
  - 2.4 התניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 3. מרכז משולב:
  - 3.1 אחוז הבניה המרבי: 80% סה"כ. לא כולל מסד ומבני עזר.
  - 3.2 מספר הקומות המרבי: 3 קומות. לא כולל מרתפים, מסד ומבני עזר.
  - 3.3 תכנית הקרקע - תכנית הקרקע של כל המבנים, למעט מבני עזר, לא תהיה יותר מ-30% משטח המגרש.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו הדגה מתואמת מסין לכל צד: 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין של 0.0 מ' לכל חניית התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצדדי הבנין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחיד התכנית או לכל העל שבו. תנאי בשטח התכנית כל עוד לא דוקמה השטח ונתנה זכויות אחרות. אין להניח התנגדותנו או בזה במקום הסכסוך של קו בנין החניה. תנאי זה לא יחולל מוסמכות הקניין על חוזה וצדדי כלליים.

למען הסר ספק חתמנו על התכנית בתנאי שוו הדגה מתואמת מסין בגין התנגדותנו. חתימתנו הינה לצדדי הבנין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחיד בקיום חניית חניה או כל זכות אחרת. אין להניח התנגדותנו או בזה במקום הסכסוך של קו בנין החניה. תנאי זה לא יחולל מוסמכות הקניין על חוזה וצדדי כלליים.

אתרח וענדהו לנו מכה הכנסת מאוחר יותר י על ידד התכנית. איתנות אדריכלות/מנקודת מבט הכוונות.

אריה פאר  
מנהל אדריכל מחוז

27 יוני 1991

4. היתרי בניה:

בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא אחר הדרישות המשלימות כלהלן:

4.1 היתרי בניה למבני ציבור

- א. תכנון המבנים הציבוריים והמרכז המשולב יתבסס על הוראות תכנית בינוי, או בקשה להיתר הכוללת תכנית פיתוח ותכנית תשתית אשר חלות על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ב. על סמך תכנית מפורטת זו לכשתאושר, יוכנו תכניות בינוי לאזורים הציבוריים, או בקשות להיתר הכוללות תכניות פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250.
- ג. לגבי מבנים, מקלטים, תשוניות ומבני עזר (אנטנות, שנאים וכד'), תוכל הועדה המקומית לתת היתרי בניה על סמך אישור תכנית זו.

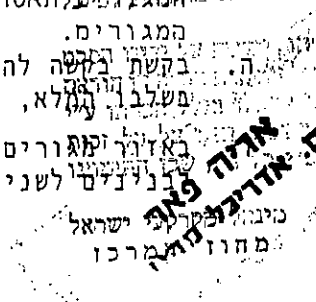
4.2 התרי בניה קבוציים למגורים

- א. בשלב א' תוגש בקשה להיתרי בניה קבוציים לכל טפוס בית אשר תכלול:
  - 1) תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 בה יודגשו האזורים בהם יבנה טפוס הבית המסוים.
  - 2) תכנית בינוי בקנ"מ 1:500, בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טפוס הבית המסוים והתכנית תכלול שרטוט העמדת הבית במגרש ו-2 מידות העמדה קובעות.
  - 3) תכנית טפוס הבית בשלבו המלא הכוללת: חישוב שטחים, תכנית הקומות, תכנית גגות, תתכים וחזיתות.
- ב. בשלב ב' תושלם הבקשה להיתר הבניה ע"י הגשת בקשה להיתר בניה לכל מגרש ומגרש בנפרד, הכוללת: תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500, תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 אשר בה יסומן פתרון הניקוז, הביוב, גובה המדרכה המתוכנן, העמדת הבית במגרש, גובה ה-0.00 המתוכנן שלו ופרישת הקירות לכביש. וכן נספחים כגון: קרוי תניות, קרוי חצר משק וכו'. תכניות הבית יוגשו בשלבו המלא עם הדגשה בצבע של השלב הנבנה ראשון.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמוסמכות. חתימתו הינה למעשה הבעת בלבד, אין בה כדי להקנות לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ותכנית כל עוד לא היקשה השטח ונחתם עמנו וזוהי תוצאה נכונה. המשרד יודע כי תכנית זו במסגרת תכנית הסכמת כל בעלי השטח והענין הנכונה ונכונה על רשותו המצויה לתאסרנה כל הרחבות בניה לבתי המגורים.

ג. תנאי היתר הבניה כמפורט בסעיפים א' ו-ב' לעיל. לחיוב יתקבלו תכנית פיתוח ותכנית תשתית מתואמת עם תכנית הניקוז והביוב, גובה המדרכה המתוכנן, העמדת הבית במגרש, גובה ה-0.00 המתוכנן שלו ופרישת הקירות לכביש. וכן נספחים כגון: קרוי תניות, קרוי חצר משק וכו'. תכניות הבית יוגשו בשלבו המלא עם הדגשה בצבע של השלב הנבנה ראשון.

למחלקת המבנים, משרד התכנון והמבנים, ת.ד. 1000, ירושלים. במידת הצורך, ניתן לפנות למחלקת המבנים, משרד התכנון והמבנים, ת.ד. 1000, ירושלים. תאריך: 27 יוני 1991



- 5.1 מקלטים: לכל קבוצה של יחידות דיור יכול להיבנות מקלט צבורי משותף.
- 5.2 המקלטים ימוקמו בשטח צבורי פתוח, מגרשי צבור, או בכל שטח בעל יעוד אחר לצורכי צבור, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הג"א.
- 5.3 קוי בנין - לדרכים וחניה צבורית - 3 מ'. לרחוב משולב - יותר קו בנין 0. לשצ"פ - יותר קו בנין 0. למגורים - 3 מ'. לשטח צבורי, מסחרי, לשטח ספורט ונופש - 3 מ'.

6.6 דרכים וחניות: אישור בניה ועבודה בדרכים

על קרקע המיועדת ע"פ חכנית זו, או על פי חכניות בנוי ו/או חכניות פיתוח הנובעות מתכנית זו, לדרך, או מתחיה, לא יוקמו שום בנין ושום עבודה הקשורה בו, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך או תיקונה או הכנת חשזית לשרותים צבוריים כגון: מגרש חניה, תעלות, גשרים, מעברי מים, קוי טלפון, חשמל, ניקוז, ביוב, מים וכיו"ב.

6.2 חניות באזור מגורים

החניה תהא בהתאם לתקני חניה כפי שנקבעו באזור או יהיה בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983). מקום חניה אחד יהיה בתחום המגרש, והיתרה תהיה בתחום הדרך הציבורית, הדרך המשולבת ו/או במגרשי חניה. באזור א2 תתאפשרנה כל החניות לפי התקן בשטחים הציבוריים לעיל.

6.3 רחוב משולב

מיועד לשימוש משולב של רכב וזוולכי רגל, ויבוצע לפי חכנית פיתוח בק"מ 1:250, באישור הועדה המקומית.

6.4 כבישים

במסגרת התכנון המפורט של הדרכים, יש לקטוע המשכיות של נתיב החניה לאורך הכביש ע"י בניית תוחמי מפרצים בקטעים, וע"י בניית "אוזניים" להצרת רוחב המיסעה בצמתים.

אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית, בתנאי שטחיהם כל גדר שתכנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשה בגובה רשומות התכנון המוסמכות. חתימתו הקרוי הכותן בלבד, ח"ד מה כדי לתקנות כל החכנית או לכל בעל זכויות בתכנון החכנית כל עוד לא תתקבל חתימתו המוסמכת וה תהא עינו או לכל בעל זכויות בתכנון החכנית כל עוד לא תתקבל חתימתו המוסמכת וה תהא עינו או לכל בעל זכויות בתכנון החכנית כל עוד לא תתקבל חתימתו המוסמכת וה תהא עינו או לכל בעל זכויות בתכנון החכנית כל עוד לא תתקבל חתימתו המוסמכת וה תהא עינו

מנימי לי של 0.20 מ' ועד 2.50 מ' מפני המדרכה. הזנת חנייה למנוע הסתרת שדה הראיה. 0.90 מ' למנוע הסתרת שדה הראיה. מנימי לי של 0.20 מ' ומעליה גדר בבניה קלה לפי פרט של גש 1:1000 ועדה המקומית ע"י מתכנן תכנית זו עם הזנת חנייה למנוע הסתרת שדה הראיה. גדר מסוג כזה תבנה גם מעל קירנות תומכים. בצמתים תוגבל הגדר לגובה 0.90 מ' למנוע הסתרת שדה הראיה.

משרד המבנה  
אדריכל פאנן  
מ. אורלי  
מחוז  
ישראל

27 ינון 1991



6.8 גדר שחבנה לשצ"פ תהיה בבניה קשה בגובה של 0.20 מ' ועד 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת בשצ"פ.

6.9 בין מגרשים תותר בנית גדר בבניה קשה בגובה 1.20 מ' מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת ומעליה עד גובה 2.00 מ' גדר רשת או גדר קלה לפי פרט שיוגש לוועדה המקומית ע"י מתכנן תכנית זו עם הגשת תכניות הפתוח.

7. שרותים הנדסיים: 7.1 ניקוז

א. בעת הצורך יותר מעבר של קוי ניקוז דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

ב. בעת הצורך, יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו, באמצעות פיתרון ניקוז המשולב בגדר המגרש.

7.2 ביוב

בעת הצורך, יותר מעבר קוי ביוב גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש. תותר בנית תחנות שאיבה בשטחים צבוריים פתוחים.

7.3 חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת על כל הניקוזים, חשמל בשטחים הצבוריים, בכבישים ורשויות ההכנון ואוספקומת. ובחובות המשולבים יהיו תת קרקעיים להוציא מהתכנית.

התוכנית או לכל הפחות צפון מזרח השטח התוכנית כל עוד לא תיקבע השטח הנתון ע"י רשות המנדט 1724 תת-קשורתו במקום הסלע... חוזר ולקבץ... למען היר... בגין הש... בקום ה... מי שרכש... אחרת הש... ביותג אד... 27 יוני 1991

א. כל צנרת התיקשורת תהיה תת-קרקעית.

ב. לא תותר בניה על קו או מתוקן תיקשורת כלשהוא.

בעת הצורך, יותר מעבר של קוי תיקשורת גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

49

7.5 מערכות טלויזיה ומידע

- א. יוקם מרכז קליטה ושידור מרכזי, וכל מבני הישוב יחוברו אליו, בקוים תת קרקעיים.
- ב. לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים.
- ג. בעת הצורך, יותר מעבר של כבלי טלויזיה וקוי מידע גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול הנגרש.

7.6 מערכות סולריות

- א. כל המערכות הסולריות במגרשים המשמשים למגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים לכוון זרוע, אולם משולבים במשטחים משופעים בנויים (כגון גג חדר מדרגות), או במישור גג הרעפים, או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה.
- ב. במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהם יהיה שימוש למערכות סולריות, תחואם העמדתם עם מתכנן הישוב, ובלבד שהזווידים יהיו סמויים.

- 8. רשימת התכליות
  - א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המפורטות להלן.
  - ב. רשימת התכליות בהתאם לאזורים היא כמפורט להלן:

8.1 אזורי מגורים

- א. ישמש בעיקרו למגורים וישמש לבנית הבנינים הבאים:

אזור מגורים 18, 28:

מבני מגורים של יחידת דיור אחת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה ממומנת עם רשויות התכנון המוסמכות. תתייחסו ותגדלו את תוכנית התכנון כוללת של האזור. התכנית הזו לכל המטות הן הן שיש להן תוקף של עסקה ויש להן השפעה ההתחייב. וספקי המים והחשמל והגז והתחבורה וכו'.

באזורי מגורים א, ניתן יהיה לבנות חלופה של יחידות מגורים דוגמת אזור מגורים א, בכל האזור או בחלקו. זכותה של כל זכותן של אזור מגורים א1. במקרה זה על אזורים אלה. באזור מגורים א2 ניתן יהיה לבנות חלופה של יחידות מגורים דוגמת א1: ובלבד שסה"כ יחידות המגורים במתחם לא יעלה על 1000.

מחזורי פנאי  
מחזורי מנוחה

רשימת התכליות

27 יוני 1991

ג. באזור מגורים B כולו תותר בניית:  
 משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי  
 מקצוע חופשיים, אמנים ומורים - ובלבד  
 שהנ"ל יבנו במגרש מגוריו של העוסק  
 ויהיו חלק ממבנה המגורים.

8.2 אזור למבני ציבור

- (א) גני ילדים ומעונות.
- (ב) מועדונים לנוער ומבוגרים.
- (ג) אולמי תצוגות.
- (ד) בתי כנסת.
- (ה) כבישים, חניות.
- (ו) שבילים, גנים ורחכות מרוצפות.
- (ז) ביה"ס - חטיבה.
- (ח) מקלטים צבוריים.
- (ט) כל יעוד אחר לצורכי הציבור, באישור  
 הועדה המקומית.
- (י) בתי ספר.

8.3 מרכז משולב:

- (א) גן ילדים ומעון.
- (ב) חנויות למימכר קמעונאי.  
 סופרמרקט.
- (ג) משרדים וסוכנויות.
- (ד) בתי קולנוע ואולמות להתכנסות  
 הציבור.
- (ה) מעבדות ומרפאות, בתי מרקחת, ותחנה  
 לטיפול באם ובילד.
- (ו) חנויות למימכר ותקוץ: רדיו, אופניים,  
 שרברבות, מרפדיות, כלי בית וכיו"ב.
- (ז) מספרות ומכוני יופי.
- (ח) סניפי בנקים.
- (ט) בתי קפה, מסעדות ואולמות לשמחות.
- (י) דרכים, חניות ומרכזי תחבורה.
- (יא) מועדונים לנוער ומבוגרים, ספריה  
 וחדרי קריאה.
- (יב) בתי חינוך וחברה.
- (יג) מרכזי תיקשורת וטלויזיה.
- (יד) מגרשי משחקים, גנון.
- (טו) משרדים ומחסנים של רשויות מקומיות  
 ואזוריות למוסדות שלטון.  
 תחנת משטרה מקומית.  
 תחנת מד"א מקומית.  
 תחנת מכבי אש מקומית.  
 מגרש רזרבי.  
 שמושים אחרים התואמים שמושי האזור  
 באישור הועדה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 רשויות התכנון המוסמכות.  
 החימתנו הינה לאור פני הברוך בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם (טז)  
 לתכנית או לפלגה אף על פי שהיא תהיה התכנית כל עוד לא זיקפה השטח (יז)  
 ותחתם שיש לה ולכל מי שיש לו עליו חשיבותו זו במה במקום (יח)  
 וסכנתו כל מי שיש לו חשיבותו רבה כל רשות מוסמכת לשי כל (יט)  
 יעוד (שטח) פני הברוך (כ)  
 ליוזם המימכר (כא)  
 בנו, העיסוק (כב)  
 בקלות הפעולה (כג)  
 מי יעבט במשטרה (כד)  
 אחרת המשימה לראייתנו (כה)  
 ציתותה ורק במקרים מסוימים.

מיבול מקרקעי  
 מחוז המרכז  
 ארבעה פאר  
 סגור

8.4 שטח ציבורי פתוח

- א. קנים, חורשות, שדרות.
- ב. מגרשי ספורט ושעשועים.
- ג. מזנונים וקיוסקים.
- ד. שבילים, כבישים וחניות ציבוריות.
- ה. מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.
- ו. שטחים לנופש פעיל ונוי.
- ז. רחבות מרוצפות, כיכרות, אמפיתאטרונים, מרוצפים או מדושים.
- ח. מקלטים משותפים.
- ט. אנטנה מרכזית.
- י. מועדון נוער.
- יא. ברכת מים.
- יב. טרנספורמטורים.

ראה סעיף 4, תקנות מיתחם A

9. נספח בינוי:

10. זמן הביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה, כביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים: 1. סיום ביצוע 100% מהתשתיות כולל פריצת דרכים, ביוב, מים וכו' 2. סיום הקמת 30% מהשלידים של המבנים למגורים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההגנה והאסמכות. החתימה הינה ללא כל הכרח בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית ללא געל עמך השטח החכמית כל עוד לא תוקמו השטח ונחתם המסמך. המטרה הישנה הינה להגן על המסמך במקום הסכנה של המסמך. המטרה הישנה הינה להגן על המסמך במקום הסכנה של המסמך. המטרה הישנה הינה להגן על המסמך במקום הסכנה של המסמך.

תאריך: 27 יוני 1991  
 ס. ארנון  
 אדוואט  
 משרד המשפטים  
 תל אביב

טבלת הוראות הבניה

יעוד האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינימלי במ"ר (7)	גודל דירה ממוצע במ"ר (4)		מס' יח"ד מינימלי למגרש	מס' קומות	מס' יח"ד לדינטו (7)	קווי בנין		
			צדדי (5)	קידמי (5)				אתורי		
מגורים 1B או	כתום	420	180		1	2	3	5.0	4.0 או 0.0	5.0
מגורים 2B או	כתום עם קוקו שחור	200	130		1	2	4	5.0	4.0 או 0.0	5.0
בנייני צבור	חום מותחם חום	500	% בניה בקומה	% בניה מירבי	-	2	-	4.0	4.0	4.0
			45%	60%						
מרכז משולב	חום ואפור לסירוגין	-	% בניה בקומה	% בניה מירבי	-	3	-	4.0	4.0	4.0
			30%	80%						

ש.צ.פ. הבניה אסור פרט למפורט ברשימת החכליות

המספרים בסוגריים מתיחסים להערות בפרק תקנות למתחם A סעיף טבלת הוראות בניה - הערות.

**אין לנהוג בהגדרות עקרוניות לתכנית, בתואר שזו תהיה מתואמת עם רשות המסכנת המוסמכות.**  
**חתימתו והתאמתו של התכניתן והמבין לא יחולו על כל מה שיהיה להקנות כל זכות ליוזם התחלה או לטובת כל מי שיהיה נתון תחת השטח התכניתני כל עוד לא הוקמה השטח ונחלתו על ידי המוסדות המוסמכים וזו תהיה באחריותו של המוסמך במקום הספיקה להגדרתו. כל מה שיהיה נתון תחת השטח התכניתני לשיטתו של המוסמך המוסמך, לא יחול עליו.**  
**החלטות המוסדות המוסמכים על יזמים או על מי שיהיה נתון תחת השטח התכניתני, לא יחולו עליו.**  
**החלטות המוסדות המוסמכים על יזמים או על מי שיהיה נתון תחת השטח התכניתני, לא יחולו עליו.**  
**החלטות המוסדות המוסמכים על יזמים או על מי שיהיה נתון תחת השטח התכניתני, לא יחולו עליו.**

משרד הפנים  
 סניף תל אביב  
 מנהל התכנון  
 תאריך: 27 יוני 1991

הערות: 1. שטח מסחרי נקבע 800 מ"ר.

2. ממוצע הבניה לגבי שטח הדירות יהיה למגרש בודד.

4. שטחי הבניה לא כוללים בחישוב שטחי הדירה:

- א. מרפסות פתוחות.
- ב. מיבני עזר בהתאם לחוק.
- ג. חצרות משק.
- ד. השטח של מבואת הכניסה מחוץ לדלת הכניסה.
- ה. סככת חניה לרכב (בשטח עד 20 מ"ר).
- ו. מרתפים.
- ז. עליות גג.
- ח. חדר על הגג.
- ט. מרפסות מקורות המותחמות בשני קירות.
- י. אזורים מתחת כפרגולות או מתחת לאכמנטים ארכיטקטוניים.

5. תותר בנית סככת חניה, חצר משק, קירות וגדרות, פרגולות, מיכלי גז וארונות טיניים, גגונים וכרכובים עד קו בנין קדמי ואחורי 0.0.

יותר קו בנין צדדי או קדמי לרחבת חניה או רדיוס סיבוב של 0.0.

תותר בניה לקו בנין צדדי 0.0 לש.צ.פ., שביכ הולכי רגל, או במקרה של בנין על קיר משותף.

7. הצפיפות היא ממוצעת לסוג יעוד הקרקע. יתכנו שינויים בגודל המגרש המינימלי בתנאי ששה"כ שטח האזור הוא בהתאם למופיע בתשריט.

אין לנו התנגדות שינוי תוכנית להכנתו, בהנחי שיו תהליך מתואמת עם רשויות התכנון והמסככות.

התנגדותנו נובעת מ...  
 התכנית אינה עומדת בדרישות...  
 ובהתאם...  
 המסככות...  
 תהיה...  
 ל...  
 יית...

כמו כן נבהל היעוד...  
 מנידון הורחב...  
 ידעה פתוח...  
 דרישה מק...  
 מחוז המזרח

תאריך: 27.11.1991

איז לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כחנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות ההגנה הממוכנת.

התנגדות זו אינה נובעת מלחמה חזיתית אלא משיקולי ביטחון.

בעל הקרקע

ח.ת.י.מ.ת.

מס' 100/1000

אריה פאד  
ס. אודיני מחוץ

מס' 100/1000  
מס' 100/1000

היוזם

המגיש

צ. השמשוני  
אדריכלים ותיכנן (1980) בע"מ  
אבן גבירול 44 ת"א  
טל. 268878, 257514



המתכנן

Handwritten signature

- 3.5.91
- 3.4.91
- .4.91
- 4.3.91
- 5.9.90
- 4.7.90
- 8.7.90
- 2.7.90