

כ"י באדר א' תשנ"ב
6.2.1992
תקנ"ב-11

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - מכבים-רעות

מועצה מקומית - מכבים-רעות

הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

תכנית מתאר מקומית מס' גז/מד/במ/4-2

שינוי לתכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ. 3

אין לנו התנגדות עקרונית לאכזיב, בתנאי שזו תהיה מתאמת -
רשויות התכנון המוסמכות.
התייחסו היטב לצרכי תכנון בלבד, אין זה כדי להקנות כל זכות ליה
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הרקמה זכה
וזההב עמנו טעם מתאים במ"ג הוא חותמתו זו באה בפקו
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון קמא כל זכות מסמכת לפי
חוקת ופשי כל דין.
לאען דבר ספק מוצהר בה לרוב ישיבת אי יעשה על דינו הוא
כגון השיקורטיל סמ"ת י"ב וי"ג וי"ד וי"ה וי"ו וי"ז וי"ח וי"ט וי"א
בקרוב וא"כ י"ב י"ג י"ד י"ה י"ו י"ז י"ח י"ט וי"א וי"ב וי"ג וי"ד
מי שרכש זכות י"ב י"ג י"ד י"ה י"ו י"ז י"ח י"ט וי"א וי"ב וי"ג וי"ד
אחרת ועומדת י"ב י"ג י"ד י"ה י"ו י"ז י"ח י"ט וי"א וי"ב וי"ג וי"ד
ניתנת אך זרק מלקחת שטח המבוקש.

אד"ת מאר
ס. אדריכלי

תאריך: 20.7.1992

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' גז/מד/במ/4-2 - מודיעין, שינוי לתכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ. 3 - למחוז המרכז. (להלן: התכנית) הכוללת הודאות של תכנית מפורטת.
2. מטמכי התכנית : התכנית כוללת את 20 דפי הודאות בכתב אלה (להלן: הודאות התכנית), וכן תשריט ערוך בקנ"מ של 1:2500, (להלן: התשריט). וכן 6 גליונות של נספחים כמפורט ל הלן:
 - א. גליון הצעת חלוקה למגרשים, הכולל את סמוך טיפוסי הבניה במגרשים, ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון תכנית בינוי ופיתוח עקרונית ערוכה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון טיפוסי בינוי ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
 - ד. גליון תכ" המדרי תנועה ווחכי כבישים טיפוסיים ערוכה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).
 - ה. גליון תכ" אב לביוב ואספקת מים - נספח תברואתי ערוך בקנ"מ 1:1250, (להלן: נספח מס' 5).
 - ו. גליון תכ" פתוח נוף ערוכה בקנ"מ 1:1250, (להלן: נספח מס' 6).
3. גבולות התכנית: כל מסמן מטממכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הנספחים כוללים הודאות מחייבות וכן הודאות מנחות, הנל על פי המצויין על גבי הנספחים.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.



4. שטח התכנית : שטח התכנית : 450 דונם

5. מקום התכנית : מודיעין.
השטח תחום בצפון ע"י הגבול עם מועצה אזורית - מכבים, במערב ע"י כביש 2 של תכנית המתאר למודיעין, במזרח ע"י כביש ארצי מס. 443 ובדרום ע"י הוואדי המפריד בין מתחם זה ומתחם E.

גושים :	חלקות :
5640 (ח)	4 (ח) , 5 (ח) , 6 (ח) , 10 (ח)
5642 (ח)	1 (ח) , 2 (ח) , 3 (ח) , 4 (ח) , 5 (ח) , 6 (ח) , 7 (ח)
5644 (ח)	1 (ח) , 3 (ח)

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטים בקו כחול.

6. מטרת התכנית : א. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, מוסדות, איזור מסחרי, שטח לתכנון בעתיד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ליעור ומעברים להולכי-רגל.

- ב. קביעת הוראות בניה, קני בנין, סדרונות בניני ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. קביעת טיפוס מבנים למגורים ואופן העמדתם בשטח
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש.
- ה. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.
- ו. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.
- ז. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז.
- ח. לשנות בהתאם לאמור לעיל את תכנית המתאר המחוזה למחוז המרכז.

אין להחנות עקרונית לחבלת המואז שיש עליה מחצית מהמחצית עם קניינת חבלת המואז המוסכמת. המיתות חסרי הנוצריות, אין זה כרי להקנות כל זכות ליהודי המיתות או לכל בעל זכות אחר היסטורית כל עוד לא הוכחה דרישה להגנתן או לכל בעל זכות אחר היסטורית או כמות מסוימת של זכויות אחרות. המיתות חסרי הנוצריות, אין זה כרי להקנות כל זכות ליהודי המיתות או לכל בעל זכות אחר היסטורית כל עוד לא הוכחה דרישה להגנתן או לכל בעל זכות אחר היסטורית או כמות מסוימת של זכויות אחרות.

נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בהגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת במספר יחידות הדיור או תוספת קומות או תוספת גובה בניה או שינוי בקוי בנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לחקוקת התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

8. הנראות התכנית : הנראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי התיישבות בין הנראה מהנראות התכנית להנראה אחרת בה, תחול ההנראה המגבילה יותר.
הבנוי לבנינים הקובע הינו רק עפ"י נספת הבנוי (מס' 2) ועפ"י הנספת המתייחס לשטחים ציבוריים פתוחים (מס' 6).

משרד המושבות
מחוז המרכז
תאריך: 27.11.67

9. הוראות אדרכליות: א. כללי

- (1) שטח התכנית מחולק למתחמים כמסומן בתשריט. כל מתחם כולל מגרש אחד או יותר כמסומן בנספחים.
- (2) הגולות המגרשים ושטחיהם מצויינים בנספח מס' 1.
- (3) כאמור בסעיף (1) קטן לעיל נקבעו בנוסף לחלוקה למגרשי בניה קבוצת מגרשים אשר יהוו מתחמי בניה רצופים, ראה סעיף 11 ג' 7 להלן.
- (4) ההוראות האדרכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.
- (5) בנוסף על האמור בסעיף קטן (4) לעיל חלות הוראות בניה מיוחדות על שיפוצי הבניה השונים המיועדים למגורים, הכל לפי האמור בהוראות תכנית זו ולפי נספחי הבינוי.

1. גובה בנינים:

- (1) איזור מגורים ג': באיזור זה חלות מגבלות גובה כמפורט להלן:
 - בשום מקום לא יעלה גובהו של בנין למגורים מעל לקו דמיוני המתוח בין שתי חזיתות בנינים שלאורך שני רחובות מקבילים. קו זה ימתח מנקודה הנמצאת בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) על גבי קו הבנין המצויין בתשריט שלאורך רחוב אחד ובין נקודה הנמצאת בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) שעל גבי קו הבנין המצויין בתשריט הפונה לכיוון הנגדי לאורך הרחוב המקביל. הקו הדמיוני הנ"ל ימדד במרכז כל חדר מדרגות. ראה חתך מצורף לתקנון זה. על אף האמור לעיל תותר חריגת מעקות, גגות ופרגולות מעל לקו המתואר לעיל. כן תותר חריגת השליש העליון של החדר שמתחת לגג הנ"ל וחדר יציאה לגג מעל חדר מדרגות. שטחם הכולל של חדרי היציאה לגג לא יעלה על 20% מהשטח הכולל של הגגות העליונים ובהם הכולל לא יעלה על 3.50 מ"ר.
- (2) איזור מגורים ג': באיזורים מיוחדים אלה שלאורך דרכים ראשיות מסוימות תותר חריגת החזית שלאורך הדרך הראשית מהקו הדמיוני המתואר בסעיף (1) קטן לעיל, החריגה תותר בצמתיים, ותהיה בשיעור של שתי קומות נוספות, הכל לפי המסומן בנספח מס' (1) ובנספח מס' (2).
- איזור מגורים א': גובה הבנינים יהיה שתיים וחצי קומות או 9.0 מ' כמפורט בניספחי הבינוי.
- איזור מגורים מיוחד (רבי קומות): באיזורים אלה תותר בנית מגדלי מגורים עד גובה 18 קומות. בכל קומה מ-10 הקומות התחתונות במגדל, שטח הבניה המירבי יהיה 500 מ"ר שטח רצפות. שטח הבניה המירבי בכל קומה מיתר קומות המגדל יהיה 400 מ"ר שטח רצפות. תותר הצמדת כמה בנינים יותר למגדל כנ"ל בצורה ליניארית בתנאי שגובה המגדלים ידורה מ-3.5 קומות ועד 10 קומות, כך שיווצר בנין המושכי שגובהו משתנה לאורכו מנגון עד גובה. גובה קומת הכניסה למגדל לא תפתח מ-5.0 מ' נטו.

כדי ושמירת מרחק זה בין המגורים המיועדים ליהודים ולמגורים אחרים, יבוצעו באזור זה מגבלות גובה כמפורט להלן:

בשום מקום לא יעלה גובהו של בנין למגורים מעל לקו דמיוני המתוח בין שתי חזיתות בנינים שלאורך שני רחובות מקבילים. קו זה ימתח מנקודה הנמצאת בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) על גבי קו הבנין המצויין בתשריט שלאורך רחוב אחד ובין נקודה הנמצאת בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) שעל גבי קו הבנין המצויין בתשריט הפונה לכיוון הנגדי לאורך הרחוב המקביל. הקו הדמיוני הנ"ל ימדד במרכז כל חדר מדרגות. ראה חתך מצורף לתקנון זה. על אף האמור לעיל תותר חריגת מעקות, גגות ופרגולות מעל לקו המתואר לעיל. כן תותר חריגת השליש העליון של החדר שמתחת לגג הנ"ל וחדר יציאה לגג מעל חדר מדרגות. שטחם הכולל של חדרי היציאה לגג לא יעלה על 20% מהשטח הכולל של הגגות העליונים ובהם הכולל לא יעלה על 3.50 מ"ר.

איזור מגורים ג': באיזורים מיוחדים אלה שלאורך דרכים ראשיות מסוימות תותר חריגת החזית שלאורך הדרך הראשית מהקו הדמיוני המתואר בסעיף (1) קטן לעיל, החריגה תותר בצמתיים, ותהיה בשיעור של שתי קומות נוספות, הכל לפי המסומן בנספח מס' (1) ובנספח מס' (2).

איזור מגורים א': גובה הבנינים יהיה שתיים וחצי קומות או 9.0 מ' כמפורט בניספחי הבינוי.

איזור מגורים מיוחד (רבי קומות): באיזורים אלה תותר בנית מגדלי מגורים עד גובה 18 קומות. בכל קומה מ-10 הקומות התחתונות במגדל, שטח הבניה המירבי יהיה 500 מ"ר שטח רצפות. שטח הבניה המירבי בכל קומה מיתר קומות המגדל יהיה 400 מ"ר שטח רצפות. תותר הצמדת כמה בנינים יותר למגדל כנ"ל בצורה ליניארית בתנאי שגובה המגדלים ידורה מ-3.5 קומות ועד 10 קומות, כך שיווצר בנין המושכי שגובהו משתנה לאורכו מנגון עד גובה. גובה קומת הכניסה למגדל לא תפתח מ-5.0 מ' נטו.

מס' 5
719-1992
מס' 5

כנ"ל בצורה ליניארית בתכני שגובה המגדלים ידורג
מ- 3.5 קומות ועד 10 קומות, כך שייווצר בנין
המאפיי שגובהו משתנה לאורכו ממוצע עד גובה. גובה
קומת הכניסה למגדל לא תפחת מ- 5.0 מ' נטו.

ג. מרפסות ומחסנים:

- (1) שטוח של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יעלה על קו גג הבנין מסך זכויות הבניה למגורים. גובהם וטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקיפתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- (2) המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המצויין על-גבי הנספחים ו/או תכניות הפיתוח בכל מדרש או משכצת קרקע.

ד. קומה מפולשת:

לא תותר בניית קומה מפולשת אלא אם כן צויין אחרת בנספחים.

ה. מרפסות:

- (1) רוחב מינימלי של מרפסת גג יהא 2.00 מ'.
- (2) יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה באחוזי הבניה לפי תכנית אחידה לכל הבניה.

ו. חזיתות:

(1) דירוג:

- א. בחזיתות בנייני המגורים שלאורך רחובות העמק (כביש מס' 16N ברוחב 13 מ') לא תותר חזית בצופה זקופה (ללא דירוג). הדירוג יהיה בקומה העליונה בנסיגה של 3.0 - 1.5 מ' לאורך שלא יפחת משליש מאורך חזית הבנין. כמו כן, תדורג הקומה העליונה הפונה לכיוון המדרון. עומק הדירוג הנ"ל לא יפחת מ- 5.0 מ' ולא יעלה על 3.0 מ'.
- ב. בבנייני מגורים שלאורך רחובות מקומיים בצד של מעלה המדרון, יהיה דירוג אחד לכיוון הרוחב לפחות לאורך 50% מהחזית. עומקו המזערי של חזית יהיה 1.5 מ'.
- ג. עבור הדירוגים המתוארים בסעיף קטן זה, ראה התנן המצורף לתקנון זה.
- ד. בחזיתות שלאורך רחובות העמק יותרו מרפסות חזיתות (בלקוניס) כתוחות משלושה צדדים בעומק שלא יעלה על 110 ס"מ וברוחב של 150 ס"מ. המרחק האנכי המזערי בין שתי מרפסות זיז באמור לעיל לא יפחת קומות.

מרתף לא יבנות
מרתף לא יבנות
מרתף לא יבנות

1992

מספר ת.ד. 1992

מספר ת.ד. 1992

אין להחמיר עקרונות לעבודת הנגזר שזו תהיה פתוחה
רעיונות ותכנון המרפסות
אין להחמיר עקרונות לעבודת הנגזר שזו תהיה פתוחה
רעיונות ותכנון המרפסות
אין להחמיר עקרונות לעבודת הנגזר שזו תהיה פתוחה
רעיונות ותכנון המרפסות

(1) שטחי הנהגות הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות.
גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גיבון

- וגישה של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (2) בגגות שפוחים במדלים שאינם משמשים מדפסת, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשיכבת אגרגט בהיר בטובי 5 ט"מ לפחות.
- (3) בנוסף על האמור בסעיפים 1 ו- 2 קטנים לעיל, תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים יותר גגות משופעים בכיסוי לספים או גסיסי מעבת וכן יותר גגות מקומרים.
- (4) שיפועי הגגות המשופעים כמתואר בסעיף קטן 3 לעיל, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל- 35°. לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בגגין אחד. לא צונן בניית אגרגט רוח מאסיביים מצ"ע. כן לא תותר כליאת גגות לספים בין קירות המלונאים המבויים מתגה האמור. יחדל שימוש בצמחי הג בסכמי שיפוע משולבים בשיפועי הגג.

ח. קולטי שמש נדנדי שמש:

- (1) קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מילמטר שיהווה חלק אגרגטי מהבנין.
- (2) גובהו של המבנה לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המירבי המותר בבנין.
- (3) בבנינים חד ודו משפחתיים יוטעו הדוודים בתוך הבנין או בחלל הגג. בשאר סוגי הבנינים הדוודים יוצבו באיטבה בלבד או בתוך יחידות הריזור.

ט. צנרות פרטיות לבתיים:

- (1) כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ברוב, מיס, ניקוז משם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקנה) פהייה פנימית בלבד.

- (2) תאסר התקנת צנרות על גבי קירות תרצוניים.

ק. קני בנין:

- (1) קני הבנין יהיו כמצויין על גבי התשריט ("הדוודות" שגל הדרכים) ולאן על גבי הנספחים (כן על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 במתואר בסעיף 11 א' (2) שלהלן.
- (2) לאורך כבישים מאספים (כבישי העמק וכבישים בין-שכונתיים) לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכניש תהיה בנויה על קני בנין מחייב.
- (3) לאורך כבישים מקומיים קני הבנין יפורשו בנספחים ובתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 במתואר בסעיף 11 א' (2) שלהלן.
- (4) קני הבנין של מחושים המוגבלים עם שטחים פתוחים ציבוריים הם קני בנין מחייבים, חזיה הבנין הכונה לשטח הפתוח הציבורי חייב להסוף לפחות 70% מקו בנין מחייב זה.
- (5) יותר קני בנין אפס בגבולות בין פדרשים שנקבעו בחלוקת משטחה.
- (6) לא תותר חריקה מעבר לקו הבנין המצויין בתשריט או בניספחי בינוי או המתואר לקו מפי"י הרקנות (בנוסף לחוק התכנון והבניה).

אין על התנגדות עקרונית להנחית בתיים ליש תחילת התקנת המערכת
 רצויות תהיינה רצופות
 תחומים ייעודיים לבנין בלבד, אך זהו כלי לקבוע על ידו ליתום
 תחומים ייעודיים לבנין בלבד, אך זהו כלי לקבוע על ידו ליתום
 התכנית או לכל בעל ענין אחר בשיטת התכנית על עוד לא תוקפת תוקפה
 ותחום עמנו נוספים מותרים בתוך זהו תחומים או במתחם
 המסגרת על בעל זכות כפופת תנאים ו/או על רשות מוסמכת לאלו על
 תחת רשמי כל דבר.
 לענין חסי סכס למינח זהו כי אם תהיה אז ייעשה על ידי יועצתם
 בתוך השטח המסגרת תהיה אז תהיה רשמי ותהיה רשמי על ידי יועצתם
 בתיים חסי סכס למינח זהו תחום על יועצתם ליתום על ידי יועצתם
 על יועצתם לתת על פי תנאים מפורטים בסעיף 11 א' (2) שלהלן.
 אחת העמדות לזו מכה חסי סכס למינח זהו תחום על יועצתם לתת
 תחת אז וזו מקומות מכה תכנית.

תשריט 10 - תכנון קני בנין

תשריט 10 - תכנון קני בנין
 תשריט 10 - תכנון קני בנין

10. הוראות כלליות לפרשי בנין :

- (1) כל הבניינים שמיקומם לאורך כבישי הנחקים (כביש מס' 16M) יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסומנת.
- (2) כל הבניינים שמיקומם בין שני כבישי עמקים (כבישים מס' 16M ו-16S) יצופו בשלמותם באבן.
- (3) כל בנייני הציבור בתחום התכנית יצופו בשלמותם באבן טבעית מלבנית מסומנת.
- (4) כל הבניינים הנמצאים במגרשים המיועדים לרבי קומות יצופו בשלמותם באבן.
- (5) כל הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן כאמור בסעיף "הוראות פיתוח נוף" ובסעיף קטן "פרשי פיתוח מגרשי הבניה" כל חלקי בנין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמך כנ"ל יצופו גם הם באבן.
- (6) יותר ציפוי יתר הבניינים או חלקי הבניינים בגוונים בהירים בתומים קשיחים לרבות אבן או בטווחים טינטיים עמידים.
- (7) לא יותר גימור חזיתות שלמות של בניינים בזכוכית ו/או מראות.

אין על החזרות קצרות להכניח פסגה שני תחתיה
 יציאת חשמל, רמקוסות
 חלונות רחבים המיון בלבן אין הם כדי להקנות כל ענין ליתר
 תועלת או לכל בעל שני הוא נשמה ונכונות כל ענין לא תועלת
 והיותם כפי שיש להם ענין וזהו המיון כי הוא בעצמו
 יציאת כל בעל שני נשמה תחת ו/או כל רשות מוסמכת ליתר
 היותו לפי כל דין
 ליתר זהו סעיף פירוש כמו כי אם נעשה או ייעשה על ידיהם
 כפי הוראות המיון אין הוראות אלה יחידות כי הוראות
 היותם גם כן כפי היותו על היותו לכל היותו כי
 כי יחידות על כל היותו על היותו על היותו על היותו
 אחרת הענין על כפי היותו על היותו על היותו על היותו
 היותו או רק מקנות כפי היותו
 סעיף 110-20
 תחילתו 20-110-202

11. שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד סלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשנות מראש מוספר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין, מנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
- (2) כל תוספת לבנין קיים שעונה נגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- (3) התוספת תיבנה תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובתומי גימור תומכים לבנין המקורי.
- (4) כל בקשה להיתר בניה שאינה נמצאה את הלוא זכריות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה הצמידות עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקנ"מ 1000.
- (5) לא נדרשה תוספת ליחידת דיור אחת אלא אם מיספת זו תתאם ארכיטקטונית לתוספות של שאר היחידות בבנין.

א. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

- (1) גדרות
 - א. גדרות לבירון רחוב או מטגר ציבורי או שב"ב, יבנו מאבן מרובצת ומסומנת תלפיש, חאמי או טובזה ברובה בין 0.60 מ' ל-1.00 מ' עם אסטרות שילוב מעקה בגל בהדר מאבן בגובה המדרב הנ"ל.
 - ב. ברכוב המדר יהא מאבן שלטה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
 - ג. לא יורשה שמוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שמוש בגדרות למרשי פי.
- (2) קירות תמך
 - א. קירות תמך יבנו מאבן מלבנית מסומנת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לפיל יבנו עם הב

10. הוראות פיתוח נוף

והניצבים למדרון. הבנינים מדורגים כשהדירות במפלסים התחתונים צמודות לקרקע ואלהן צמודות גינות פרטיות, לדירות העליונות יהיו גינות גם בלתי מקורות. הבנין מתייחס לטיפוס "C" מתחת הרחוב וטיפוס "B" מעל הרחוב כמפורט בנספח טיפוס הבניה.

- (1) גובה הכולל של הבנין לא יחרוג מ 12.0 מ' מקו התתן של המדרון, כאשר חלל הגג אשר מעל שלוש קומות המגורים אינו מותר לשימוש.
- (2) שתי הקומות העליונות של הבנינים, שיהיו בני 4 קומות מגורים, ידורגו לכונן המדרון כך שהגובה הכולל לא יחרוג כאמור מ 12.0 מ' בכל חתך. הנסיגה של הדירה תהיה בעומק של 4.0 מ' לפחות, כך שתשמש גינת גג בשטח של לא פחות מ 24.0 מ"ר לכל יחידת מגורים.
- (3) פני הקרקע סביב שתי קומות המגורים התחתונות יעוצבו כך שלכל הדירות בשתי קומות אלו תהיה גישה ישירה לגינות פרטיות סביב המבנה. גינות אלו ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשלוותי ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקה.
- (4) הגישה לחניה במגרשים תהיה ממפלס הרחוב המשולב. תותר תניה ניצבת מתחת לבנין אך לא תותר קומה מצולשת. החניה תהיה בקומה שבמפלס הכביש בעומק שלא יתלה על 6.0 מ'. תותר תניה תת קרקעית לבנינים שמעל הכביש בגינה שדרישות החניה יחייבו זאת. גובה הקומה המיועדת לחניה לא יחרוג מ 2.30 מ' נטו ושטחו לא יכלל במנין השטחים לרשויה.
- (5) קו הבנין ברחוב המשולב הוא קו מחייב וזאת על מנת ליצור חלל רחוב ברור. חזית הבנין לאורך קו זה תהיה בגובה שלוש קומות זקופות, ותעוצב כך שלפחות 75% מהחזית הפונה לרחוב תהיה ניצבת על קו זה.
- (6) זכות הבניה במגרשים המסומנים באותיות "B" ו "C" יהיה 8 יחידות למגרש. במגרשים שיהיו גדולים מ- 1000 מ"ר יהיה מותר לבנות יחידה נוספת על כל 200 מ"ר נוספים. הדבר אינו אמור על המגרשים מטיפוס "C" לאורך גביש 35 ופס. במנין השטחים לרשויה ילקחו כל מרכיבי הבנין לרבות חדרי מדרגות מחסנים ושטחים מקורים אחרים, לא ילקחו בחשבון מקלטים במסגרת המכסה שנקבעה בחוק. שטחי חניה מקורה כאמור לעיל ומרפסות בלתי מקורות או המקורות קרוי קל כששטחיהם לפי ההגדרה שבתכנית זו.
- (7) שטח הבניה המקסימאלי במגרשים יהיה מכפלה של מספר יחידות המגורים כפי שהוגדר לעיל ב- 140 מ"ר בממוצע

(8) במגרשים בעלי בנין מטיפוס "B" תוגבה זכות מעבר

יש לטו הנהגות שקורות לתכנית. נהגתי שני תחתי מתיאגו
 רשויות התכנית השטחים
 והשטחים יחידה לצורך הבניה בלגלג את זה כדי להקנות כל זכות ליהוד
 התכנית לא לכל בעל זכות אחת בסמכות התכנית כל עוד לא תוקמה השטח
 ויהיה לפני הסכם מתאים בענין זכויות התיאגו זו זאת במקום
 ובסמכות כל בעל זכות בשטח נפרד וזהו כל רשות הוסמכות לסייע
 זכות רשמי כל זמן
 ישנו חסר ספק מנהל בית די עם נכסיו או ייעוץ על ידית חסם
 בית המסותרת לתכנית את המסותרת לשימוש ב- 100 מ"ר חזרת
 טעם הסכם סמאר /15 נחת על זכרון ליהודי נחל הפיתו פני
 מי צריכה סמאר על פי ותיקה קליטה באלה הדין על כל זכות
 אחת התיאגו לני שטח הסכם סמאר נחת על זמן כפי התכנית
 נחתה או ויק מוקדות סכם התכנית

סימל סלמאליהתכנית
 סימל. גאוגרפי תרתי

מספר 11920
 תשרי 2002

- ד. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי זפיתוח וכן תכנית הק בקנ"מ שאיננו קטן מ- 1:100.
- ה. שטח החניה לשירות הבנינים הציבוריים לא יעלה על 30% משטח המגדש לפיתוח. שטח החניונים העל-קרקעיים יהיה מוגן וניסטר (חנית מטע). (ראה סעיף 18 ב להלן).
- ו. הגנים למגנה הציבור יהיו מוקצים להגנות אינטנסיבית בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.
- ז. יותר שילוב מיבני תשתית ומערכות בבנינים ציבוריים ו/או באיזורים לגניני ציבור (ראה סעיף 24 להלן). במקדשים המיועדים למבני ציבור הנמצאים בעמקים יהיה זכות מעבר ונוואי לתיעול לפי הצורך. (ראה סעיף 33 ד' להלן).
- ח. על איזורים אלה חלים ההוראות שבסעיף 11 א' כללי (5) - (2).
- ט. הבניה בתחום המיועד למתנ"ס (מתחם 8) תהיה בחלק המגדש הסמוך לצומת למתגורר בנספח הבנוי (נספח מס. 2). נפח הבניה יתייחס למבני המסחר שמעבר לצומת ויהיה בסדר גודל המתייחס לחלק המגדש עליו הוא ניצב ולא לכלל השטח שיהיה פתוח ברובו. היתרי בניה ופיתוח ינתנו עפ"י נספח בינוי מפורט שיאושר ע"י הועדה המחוזית.
- י. היתרי בניה של מוסדות חינוך ברמה של בתי-ספר ינתנו על-פי תכנית בנאי ופתוח, שתכלול גם את פתוח השטח, נגישות בטוחה אליהם ומיגון הבנינים ממטרדי רעש ואחרים אם יהיה צורך בכך. התכנית חייבת באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- יא. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסודרי וחלות עליו ההוראות שבסעיף 12 לעיל וכן ההנחאות הבאות:
 - א. במבנה למסודר יותר שימוש למסחר קימזונאי הן בחנויות והן במרכזים, זמן יתנו שימושים מעורבים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות פרטיות ושירותים אישיים, פרט למלאכה זעירה.
 - ב. בכל מרכז מסחרי או מרכזון ישולב מיתקן לאצירת פסולת למיחזור שימוזר לרשות הציבור. המיתקן יכלול כלי אצירה ג'פרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה) פלסטיק ומתכות שונות.
 - ג. במגרשים המיועדים למיסטר, אחוזי הבניה יהיו 40% משטח המגרש בשתי קומות.
 - ד. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה.
 - ה. לגבי מערכות תשתית תמולנה ההוראות שבסעיף 12 ז' לעיל.

להיירידות שקיונית לאומית, נתמך עור הכרת מתגמה ים
 המהפכה האנטימטרית
 הוצאת לאור על ידי הוצאת 'אור' דרך לא תינתן כל זכות ליה
 הוצאת לאור על ידי הוצאת 'אור' דרך לא תינתן כל זכות ליה
 הוצאת לאור על ידי הוצאת 'אור' דרך לא תינתן כל זכות ליה
 הוצאת לאור על ידי הוצאת 'אור' דרך לא תינתן כל זכות ליה
 הוצאת לאור על ידי הוצאת 'אור' דרך לא תינתן כל זכות ליה

משרד הפנים
 משרד האוצר
 משרד החינוך
 משרד הביטחון וההגנה
 משרד הבריאות
 משרד המבחן
 משרד הרווחה
 משרד הסביבה והתענוגות
 משרד התעשייה והמסחר
 משרד החקלאות והמזון
 משרד התחבורה
 משרד הרווחה
 משרד המבחן
 משרד הרווחה
 משרד המבחן

20

- ו. החניה תהיה חניה נפרדת בתחום המגדש (חנית מטע) על פי התקן. (ראה סעיף 18 ב" להלן).
- ז. על איזורים אלה חלים ההוראות שבסעיף 11א' כללי (2) - (5).
- ח. היתרי בניה ופיתוח ינתנו עפ"י נספח בינוי מפורט שיאושר ע"י הועדה המחוזית.

14. שטח למוסד : שטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר.

א. לא ינתן היתר בניה לשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת + נספחי בינוי באישור הועדה המחוזית.

14. שטח למוסד :

15. שטח פתוח ציבורי :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 10 ב' ז-ג', לעיל וכן ההוראות הבאות.

א. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.

ב. כרכוב האבן יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה בחזותה את אבני הקיר.

ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.

ד. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיוול.

ה. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תיפחתנה מ- 20 ס"מ.

ו. יאופשר שילוב שלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

ז. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים מושלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבן סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.

ח. בשטחים אלה תותר הקמת מבני תשתית ומקלטים ציבוריים.

16. מעברים ציבוריים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווקו שחור להולכי רגל : מועדים למעברים ציבוריים להולכי רגל ויחולו עליהם ההוראות שבסעיף 10 ד' לעיל וכן ההוראות שבסעיף 15 לעיל.

זכרון מכתב
 02.06.2000
 תאריך: 02.06.2000
 מס' תיק: 1000/02
 נושא: תכנית מיתאר
 מועצה מקומית
 תל אביב

תאריך: 02.06.2000
 מס' תיק: 1000/02
 נושא: תכנית מיתאר
 מועצה מקומית
 תל אביב

תאריך: 02.06.2000
 מס' תיק: 1000/02
 נושא: תכנית מיתאר
 מועצה מקומית
 תל אביב

17. איזור ליפור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווקוו ברקע מיועדים ליעור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. באיזורים אלה ינטע תורש מחטניים בשילוב עם רחבי עלים מהתורש היס תיכוני.
- ב. בשטחים אלה תותר הקמת מיבגי תשתית ומקלטים ציבוריים.

18. חניה :

א. חניות פרטיות באיזורי מגורים:

- (1) 70% מתקן החניה המחייב יהיה בתחום המגרש.
- (2) חניונים פרטיים שבתחום המגרשים כמצויין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כנאמר בסעיף 11 א' (2) לעיל, ויהיו מוקפים גדר בנויה מצופה אבן לפי ההוראות שבסעיף 10 א' (1) לעיל.
- (3) לאורך כבישי הנמקים החניה הפרטית תהיה נסתרת מהכביש בחניה מקורה ו/או בחניונים אחוריים ו/או בחניונים פרטיים כמוגדר בסעיף קטן (2) לעיל. המרחק בין הגישות לחניות המתוארות לעיל לאורך כביש עמק לא יקטן מ- 60 מ"ר.
- (4) חצרות החניה המוזכרים בסעיף קטן (2) לעיל יהיו חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחניות ינטעו עצים למטרות הצללה ריכוך והסתרה. העצים יהיו בעיקר עצים נשירים בינוניים בגודלם, עם לכל 4-5 חניות, החניות תהיינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה. ריצוף החניות יהיה בהמשך לריצוף המדרכות.

פיקודת המבחן 119/20
ת"ת 5742

מסמך 119/20

חניות באיזור מסחרי ובאיזורים לבניני ציבור ומוסדות ושא"פ.

- (1) החניה תהיה על פי תקן החניה.
- (2) החניה תהיה חניה נטועה כמתואר בתכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמוגדר בסעיף 11 א' (2) לעיל.

19. שטחים למבני צבור, מסחר, מגורים ומוסדות :

השטח הצבוע בתשריט באפור וצהוב לסירוגין הוא שטח למגורים, מוסדות עירוניים, מבני צבור, מסחר, משרדים, תחנת תדלוק ובתי מלון. פתוח שטחים אלו יעשה באמצעות תכנית בנין עיר מפורטת מכלול תכנית בנוי לכל מתחם ומתחם.

20. דרכים :

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.

לפי תוכנית עיריית תל אביב לתכנון שטחי המגורים והמסחר והמוסדות
 1. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מגורים.
 2. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מסחר.
 3. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 4. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 5. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 6. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 7. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 8. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 9. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.
 10. חניה פרטית לחנייה של 10 מקומות לכל יחידת מוסדות.

- ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע ירוק ואדום לסיר גיין, הוא שטח דרך לטיפול נופי בידי הדרך.
- ד. הדרכים הצבועות בתשריט באדום ובמשבצות בקו שחור זק הם לחובות משולבים בהם לא תהיה הפרדה בין תחום הולכי הרגל ותחום כלי הרכב ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
 (1) ריצוף רחובות אלה יהיה באבנים משתלבות ויותר ריצוף גם באבן טבעית מרובעת ומסודרת.
 (2) יותר שילוב קטעי אספלטים בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח הכולל של הריצוף.
- ה. המפלסים המצוינים על הדרכים בגספחי הבינוי הינם מחייבים אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על מטר.
- ו. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

1507
 פיקוד הנדסה
 תחום תכנון
 תחום פיקודי
 תחום סטודנטים
 תחום אדריכלים
 תחום גננות
 תחום ייעוץ
 תחום אדריכלי
 תחום אדריכלי
 תחום אדריכלי

1507
 1507
 1507
 1507
 1507

21. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
22. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו כולל תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמתואר בסעיף 11 א' (2) לעיל, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
23. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 ב. מודש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.
24. תחנות טרנספורמציה : תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לאמור בסעיף 10 ב', ג' ו- ה' ושעיף 17 לעיל, או לחלופין משולבים בבינוי.
 כמו כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה באיזור לבניני ציבור, תחנות אלה יהיו ממוקמות בשולי המגרשים ומוצנעות כך שהם לא יפריעו לפיתוח המגרש כאמור בסעיף 12 לעיל.
25. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לקליטת שידורי לווינים מרכזיות בלבד.

31. שלבי ביצוע : א. כתחילת ביצוע התכנית תחשב פריצת הדרכים הראשיות ותחילת בניה של לפחות 10% מסך יחידות הדיור שבתחום התכנית, וזאת תוך שנתיים מאישור התכנית.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר פריצת כביש מקומי מספר 2 המתחבר עם כביש 443.

32. תשתית :

א. משימי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות הממונה. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ונתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות הממונה. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים ויהיה אחראי לתקן הוא מפתח. בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית פירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מאגבר לתפעול עבוד הרשות הממונה.

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית (ביוב, אספקת מים, כולל חשמל, טלפון וכיו"ב) תהיינה תת-קרקעיות.

ג. יותר מעבר מערכות תשתית בשטחים פתוחים פרטיים שבתחום מגרשים. כן יותר מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בין כבישים.

ד. יותר מעבר מערכות תשתית ו/או תיעול באיזורים הממוקמים בעמקים והמיועדים לבניני ציבור או למסחר.

32. הוצאת היתרי בניה :

היתרי בניה ינתנו לאחר פריצת כביש מספר 2 מקומי המתחבר עם כביש 443.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שנו מוצא מתואמת עם
 שותפת ומכנה המוסמכת.
 תחילתו חייב לצדדי הכנה בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לקום
 לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית
 הרחב על ידי הרשות הממונה. בשטח זה נמצא הניין המיועד וזו כחא במקום
 המיועד להקמת בנין מסחרי. תשתית זו היא כחא במקום המיועד
 להקמת בנין מסחרי. תשתית זו היא כחא במקום המיועד להקמת בנין מסחרי.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנהל האזור הדרומי

20-7-1982

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע

משרד הבנוי והשכון - מחוז המרכז
רתי' החשמונאים 113 ת"א טל 5613241

חתימת מרש התכנית

משרד הבנוי והשכון
מחוז המרכז
רתי' החשמונאים 113
ת"א טל 5613241

אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים
רחוב למרחב 48 רמת השרון טל 5408994

חתימת המונכח

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 461 רמת השרון
טל. 5408994-03

תאריך

פברואר 1992

אין לנו התנגדות קרקעית להסכם הנכבד שוד ותולה בהתאמה עם
רשימת המכרז והמסמכים.
חתימתנו הינה לצרכי המכרז בלבד, וזק מת כדי להימנע על זכות למכר
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית על פיך לא הוקצה חשמה
ותחת עמנו תזרים מוצהם בני ענין תגלית וי וי עמנו במקום
המכרז של כ"ה שטח בשטח הנדון וקנו על השטח המסומן להלן על
הזה ועמיי כל דין.

ענין הסכם טכני יודי כזה כי אם נעשה זה יימנע על ידיך הסכם
בין השטח של סכך למכרז. אנו מודים לך על שיתוף זה ונעשה זה
בשם המכרז. אנו מודים לך על שיתוף זה ונעשה זה בשם המכרז.
אנו מודים לך על שיתוף זה ונעשה זה בשם המכרז.
אנו מודים לך על שיתוף זה ונעשה זה בשם המכרז.
אנו מודים לך על שיתוף זה ונעשה זה בשם המכרז.

משרד מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

20