

2

**מאגד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

2 - 12 - 1993

תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז המרכז  
מרחב תכנון - המרכז  
מושב תלמי מנשה

תכנית מפורטת מס' ממ/1507  
שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/825

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
**המרכז**

תכנית מס' ממ/1507 הומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 950:2  
מיום 2.11.95

ישיבת הועדה \_\_\_\_\_ מחנה הועדה \_\_\_\_\_

הוראות התכנית

**משרד הפנים מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ממ/1507

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1.1.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

ינואר 1998

דצמבר 1998

תכנית מפורטת מס' ממ/1507  
 שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/825  
 תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. מחוז המרכז, נפת פתח תקווה, מרחב תכנון מקומי-ה"מרכז".
2. גושים וחלקות:
- |      |                                                    |
|------|----------------------------------------------------|
| 3841 | חלקות בשלמותן - 33 - 21, 19, 17, 14, 12, 9 - 2 ✓ ✓ |
|      | חלקי חלקות - 36 - 34, 20, 18, 13, 11, 10, 1.       |
| 3837 | חלקות בשלמותן - 3                                  |
|      | חלקי חלקות - 9, 8, 4, 2.                           |
| 3834 | חלקי חלקות - 24, 15.                               |
| 3833 | חלקי חלקות - 41 - 37, 34, 23, 19, 16.              |
3. תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ממ/1507 שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/825. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
4. מסמכי התכנית:  
מסמכים מחייבים:
- א. 14 דפי הוראות. (להלן: הוראות התכנית)
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250.
- ג. נספח בינוי בק.ב.מ 1:500.
- נספחים מנחים:
- א. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500 הינו מנחה. לענין טבלת מאזן החניה בנספח זה המסמך מחייב.
- כל מסמך ממסמכים אלו הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית ובין עצמם - יגברו הוראות התכנית.
5. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
6. שטח התכנית: - 60813 מ"ר

7. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול .
8. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ה"מרכז", המועצה המקומית באר יעקוב, ה"חקלאי - תלמי מנשה". תלמי-מנשה, ת.ד. 602 מיקוד 70392 טל: 08-9218601.
9. מחבר התכנית: אדריכלית נאוה רוזנפלד, מס' רשיון 10345, רח' דובנוב 18 ת"א טל: 03-6950848. אבי צרפתי אדריכל ובונה ערים, הנוטע 3 נתניה, טל: 09-8337168.
10. בעלי הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
11. מטרות התכנית:
- שינוי ייעודי הקרקע שבתחום התכנית מאזור מגורים א', אזור שיקום, שצ"פ, מלאכה, מסחר, דרכים ואזור לבנייני ציבור לאזורים הבאים:  
אזור מגורים א' - 29 יח"ד, אזור מגורים ב' - 20 יח"ד, אזור מגורים ב' מיוחד - 45 יח"ד, אזור לבנייני ציבור, שצ"פ, מסחר ודרכים.
  - ביטול דרכים.
  - קביעת הוראות בנייה ועקרונות בנייה.
  - קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
12. יחס לתכניות קיימות.  
הוראות תכנית ממ/ 825 חלות באופן כללי על תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית ממ/ 825 או תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אחרת תגברנה הוראות תכנית זו.
13. שלבי ביצוע: ביצוע תכנית זו יחול תוך 10 שנים מיום אישורה.
14. היטל השבחה - היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
15. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה - כללי -
- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור מהמסד הועדה לתכנית בינוי ופיתוח, לנספח תנועה ולנספח ביוב וניקוז על גבי תכנית מדידה עדכנית.
  - לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר אישור תכנית ביוב לשכונה החדשה כולל פתרון חיבור

למערכת הקיימת על ידי משרד הבריאות, ולאחר תחילת ביצוע בפועל של חיבור השכונה למערכת הקיימת.

ג. בנוסף לאמור לעיל בסעיפים א' ו-ב', לא יינתן היתר בנייה למבנה קיים עד לחיבורו בפועל למערכת הביוב המרכזית הקיימת.

#### 16. תכנית בינוי ופיתוח

תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את כל שטח התכנית תוכן בק.מ. 1:500 ותכלול:

- |       |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.1  | סימון המגרשים.                                                                                                                                                                                                          |
| 16.2  | העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית.                                                                                                                                                                                  |
| 16.3  | פירוט גבהי המבנים ומספר יח"ד בכל מבנה.                                                                                                                                                                                  |
| 16.4  | פירוט קווי הבניין ומרווחים בין הבניינים.                                                                                                                                                                                |
| 16.5  | מפלסי הכניסה לבניינים.                                                                                                                                                                                                  |
| 16.6  | דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהים.                                                                                                                                                                        |
| 16.7  | גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים. במגרשים פינתיים יהיה גובה מרבי של גדרות (מכל סוג שהוא) עד 60 ס"מ - או לפי הנחיות מיוחדות המופיעות בנספח הבינוי או התחבורה - וזאת כדי לשמור על משולשי ראייה בצמתים. דגם קבוע של גדר. |
| 16.8  | פירוט חומרי גמר הפיתוח.                                                                                                                                                                                                 |
| 16.9  | מערכות תשתית: - מים, ביוב וניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.                                                                                                       |
| 16.10 | איתור שירותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דואר וכו'.                                                                                                                                                                          |
| 16.11 | פתרונות חניה. דגם חניה מקורה.                                                                                                                                                                                           |

17. הסדרי תנועה וחניה: מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החניה בנספח התנועה המצ"ב.

#### 18. נספח תנועה וחניה - לתכנית הבינוי והפיתוח.

תכנית תנועה וחניה תוכן בק.מ. 1:500 ותלווה כל תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 16 לתכנית זו. התכנית תבוסס על תכנית התנועה והחניה של תכנית זו. התכנית תכלול:

- ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה.
- מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.
- סימון מידות של מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי.

## 19. נספח ביוב וניקוז לתכנית הבינוי והפיתוח

- א. לכל תכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.מ. 1:500 המתארת את מהלך קווי הביוב עד חיבורם למערכת המקומית. ניתן לעבור עם קווי ביוב של מגרש אחד דרך מגרש אחר בצורה שתשלב את כל המגרשים לביוב המקומי. הנ"ל יותאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז: לכל תכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ניקוז בק.מ. 1:500 שתתאר את ניקוז המגרשים. ניתן לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז המקומית. גישה חופשית לטיפול הנקזים תותר בכל עת לרשות המקומית.

## 20. הוראות בניה:

ראה טבלת אזורים - לוח זכויות והוראות בניה.

### 20.1 אזור מגורים א'

- א. חצר משק - תהיה בתחום קווי הבניין. לא תותר כל בניה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות או גדרות בגבול המגרש ופיתוח שטח. גובה הקירות או הגדרות עד 1.80 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו הבניין תהווה חלק מהמבנה. תותר חניה בתחומי המרווח הקדמי לאורך החזית הקדמית של המגרש. לחניה מחוץ לקווי הבניין יותר קרוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה וסגירה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. מרתף - שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (למעט ממ"ד ושטח עיקרי מתחת לפני הקרקע). לא תותר הקמת מטבח במרתף ודלת יציאה חיצונית. מערכות מים וביוב במרתף תחוברנה למערכות המקומיות ע"י משאבות. תותר המרה של שטח עיקרי לשטחי שרות בתחום המרתף.
- ד. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח.

### 20.2 אזור מגורים ב'

- א. חצר משק - בתחום קווי הבניין. לא תותר כל בניה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות או גדרות בגבול המגרש. גובה הקירות או הגדרות עד 1.80 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחום המגרש. חניה בתחומי קו הבניין תהווה חלק מהמבנה. לחניה מחוץ לקווי הבניין יותר קרוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה וסגירה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח.

ג. שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו (למעט ממ"ד ושטח עיקרי). מערכות מים וביוב במרתף תחוברנה למערכות המקומיות ע"י משאבות. תותר המרה של שטח עיקרי לשטחי שרות בתחום המרתף.

ד. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח. יותר גידור בין תת חלקות ע"י גדר בנויה לגובה עד 1.8 מ' מעל גובה החצר.

#### 20.3 אזור מגורים ב' מיוחד

א. חצר משק - בתחום קווי הבניין. לא תותר כל בנייה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות או גדרות בגבול המגרש. גובה הקירות או הגדרות עד 1.80 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.

ב. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחום המגרש. חניה בתחומי קו הבניין תהווה חלק מהמבנה. לחניה מחוץ לקווי הבנייה יותר קרוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה וסגירה מעבר לקו המגרש לכון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח.

ג. שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו (למעט ממ"ד ושטח עיקרי). מערכות מים וביוב במרתף תחוברנה למערכות המקומיות ע"י משאבות. תותר המרה של שטח עיקרי לשטחי שרות בתחום המרתף.

ד. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח. יותר גידור בין תת חלקות ע"י גדר בנויה לגובה עד 1.8 מ' מעל גובה החצר.

ה. הריסת מבנים המיועדים להריסה, תעשה ע"י הדיירים ועל פי לוח זמנים לפי רצונם. חובת הריסה חלה רק על מבנים הנמצאים מחוץ לגבולות המגרשים. כל בנייה חדשה, הן תוספת בנייה והן בנייה לאחר הריסת מבנים קיימים תעמוד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.

#### 20.4 אזור למסחר

א. יותר שימוש למסחר קמעונאי, לחניה, אחסנה, פריקה וטעינה, מתקנים המדסיים. ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. ג. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החניה בנספח התנועה המצ"ב.

#### 20.5 אזור לבנייני ציבור

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא אזור בנייני ציבור. ב. התכליות המותרות הן:  
ב.1. גן ילדים.

- ב.2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- ב.3. מוסדות דת.
- ב.4. תכליות דומות אחרות.
- ב.5. מגרשי חניה ודרכים.
- ג. מרתף
- ג.1. השימוש במרתף יהיה למחסנים, חדרי מכונות, הסקה ומקלט. המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- ג.2. גובה המרתף למטרות שרות לא יעלה על 2.2 מ'.
- ג.3. מערכות מים וביוב במרתף תחוברנה למערכות המקומיות ע"י משאבות.
- ד. השימושים המותרים ושטחי המגרשים יהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים והאזורים ועל פי המסומן בתשריט. שטחי בנייה מותרים יהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים והאזורים.
- ה. ניתן לשלב תכליות שונות במגרש אחד.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
- ז. מספר מקומות החניה בשטחים הציבוריים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החניה בנספח התנועה המצ"ב.
- 20.6 שטח ציבורי פתוח**
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.
- ב. התכליות המותרות הן מעבר להולכי רגל, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים מרוצפים: ניתן להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, מקלט, מעברים לתשתיות ונקזים, תעלת ניקוז, חניה ציבורית ובלבד ששטחם הכולל של כל השימושים לא יעלה על 150 מ"ר. הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.
- 20.7 דרכים**
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הן דרכים קיימות או מאושרות. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות או הרחבת דרכים. השטחים המסומנים באדום בפסים אלכסוניים הם דרכים לביטול. השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אלכסוני לסרוגין באדום וירוק הם דרך משולבת.
- ב. השטחים ישמשו לדרכים כולל מדרכות, חניות, תחנות אוטובוסים ונטיעות לאורכם.
- ג. מערכות תשתית ושירותים הנדסיים תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ד. רחב הדרכים וקווי בניין מינימליים כמסומן בתשריט.

21. הוראות מיוחדות
- 21.1 פנוי אשפה  
 פינוי אשפה יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח. שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה המקומית ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסטתי למניעת מפגע חזותי.
- 21.2 מתקני כביסה ובלוני גז  
 מיקום מסתורי בלוני גז ומתקני כביסה בנויים יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500
- 21.3 אנרגיה סולרית  
 בכל בניין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 1.4 זכות מעבר  
 הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת תשתיות תת קרקעיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבניין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.
- 21.5 תשתיות  
 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.
- 21.6 חשמל  
 א. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, ובשטחים למבני ציבור. בתאום עם חברת חשמל ועל פי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500.  
 ב. תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטח התכנית בתוך חדר מיוחד. ו/או מבנה ציבורי ובאישור הועדה המקומית ועל פי המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על קו בנין 0, למעט בגבול עם מגרשי מגורים.  
 ג. אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת החשמל.  
 ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:  
 ד.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת



מתח נמוך - 2.0 מ', בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ', בקו מתח עליון  
50-110 ק"ו: 20.0 מ'.

ד.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן  
מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל  
תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ביוב 21.7

א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.  
ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.  
ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים  
המדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע  
בצנרת ובמתקנים.

ד. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

21.8 קולטי שמש - ישתלבו בשיפועי גגות הרעפים. דודי שמש יהיו בחלל הגג או  
יוסותרו מעל הגג בתאום ואישור הועדה המקומית.

21.9 מערכות ביוב במרתפים תחוברנה למערכות העירוניות ע"י משאבות. תחנות  
סניקה במידה ויהיו, יאושרו ע"י מהנדס הועדה, לאחר אישור משרד איה"ס  
ומשרד הבריאות.

רישום: 21.10

הרישום ייעשה על סמך מפה לצרכי רישום המבוססת על טבלת המגרשים  
בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תקשורת: 21.11

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-  
קרקעי, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובתיאום ואישור חברת "בזק". מיקום  
וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הועדה.

הפקעה לצרכי ציבור: 22

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף א', ב'.

רישום וביצוע התכנית: 23

עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) תכנית חלוקה לצרכי רישום.  
הגבולות הסופיים של המגרשים ושטחיהם ייקבעו לאחר אישור התכנית לצרכי רישום.

## אזור מגורים א'

24.1

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
2	1	524	1
2	1	506	2
2	1	517	3
2	1	511	4
2	1	510	5
2	1	513	6
2	1	512	7
2	1	511	8
2	1	502	9
2	1	502	10
2	1	510	11
2	1	519	12
2	1	520	13
2	1	518	14
2	1	518	15
2	1	518	16
2	1	515	17
2	1	515	18
2	1	514	19
2	1	517	20
2	1	520	21
2	1	508	22
2	1	503	23
2	1	504	24
2	1	504	25
2	1	504	26
2	1	504	27
2	1	502	28
2	1	518	29
	29	14839	סה"כ

\*הערה: שטחים סופיים על פי מפת איחוד וחלוקה

## אזור מגורים ב'

24.2

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
2	2	601	30
2	2	602	31
2	2	607	32
2	2	670	33
2	2	568	34
2	2	633	35
2	2	608	36
2	2	667	37
2	2	668	38
2	2	669	40
	20	6293	סה"כ

הערה: . השטחים הסופיים על פי מפת איחוד וחלוקה.

## אזור מגורים ב' מיוחד

24.3

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
2	3	811	41
2	3	599	42
2	2	608	43
2	3	720	44
2	3	747	45
2	3	698	46
2	3	713	47
2	2	683	48
2	4	1244	49
2	3	611	50
2	2	617	51
2	3	706	52
2	4	1547	53
2	2	683	54
2	3	801	55
2	2	638	56
	45	12426	סה"כ

\*הערה: שטחים סופיים על פי מפת איחוד וחלוקה.

מסחר

24.4

מס' קומות	שטח במ"ר	מס' מגרש
2	760	57
	760	סה"כ

מבני ציבור

24.5

מס' קומות	היעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש
2	בית כנסת	1108	58
2	גן ילדים	802	59
2	מועדון	2773	60
2	בית כנסת	567	61
		5250	סה"כ

הערות	קווי בנין (3)		סה"כ	זכויות בניה			תכנית	מס' מבנים במגרש	מס' קומות וגובה מבנה	מס' יח"ד	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרשים	סימון בתשריט	יעוד האזור
	קווי בנין (3)	חזית		שטחי שירות	שטח עיקרי	שטח עיקרי								
(3) (5)	אחורי	אד	0	46 מ"ר	40 מ"ר	220 מ"ר	150 מ"ר (2)	1	2 קומות (1)	1	450 מ"ר	1-29	כתום	מגורים א'
		21												
(3)		מ' 6	492 מ"ר	46 מ"ר (4)	30 מ"ר	170 מ"ר	100 מ"ר	1	2 קומות (1)	2	500 מ"ר	30-38 40	תכלת	מגורים ב'
		מ' 5												
(3)		מ' 5	246 מ"ר	46 מ"ר (4)	30 מ"ר	170 מ"ר	100 מ"ר	לכל 2 יח"ד	2 קומות (1)	לפי טבלה	500 מ"ר	41-56	תכלת תחום	מגורים ב' מיוחד
		מ' 5												
(6)		מ' 4	250 מ"ר	50 מ"ר	40 מ"ר	200 מ"ר	40%	1	2 קומות	2	700 מ"ר	57	אפור	מסחר
		מ' 4												
		מ' 5	5	לפי טבלה	40%	40%		2 קומות	2			58-61	חום מותחם	בנייני ציבור
		מ' 5												
													יח"ד	שצ"פ

ראה הנחיות

- (1) תותר בניית יציאה לגג בשטח עד 25 מ"ר ליח"ד, בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג הרעפים 7.0 מ' מעל מפלס הכניסה. תותר בניית מרתף.
- (2) התכנית אינה כוללת חניה בשטח 30 מ"ר ליח"ד.
- (3) קווי בנין יהיו על פי הטבלה או על פי תשריט מצורף.
- (4) מעל או מתחת לקרקע. מזה 7 מ"ר למ"ד ליח"ד. 30 מ"ר לחניה ליח"ד. 9 מ"ר למחסן ליח"ד.
- (5) קווי בנין במגרשים פינתיים יהיו על פי נספח הבינו המחייב.
- (6) בנייה חדשה ותוספות בנייה ייעשו על פי קווי הבנין בנספח הבינו. מבנים להריסה ייהרסו ע"י הדיירים. חובת הריסה חלה רק על מבנים הנמצאים מחוץ לגבולות המגרש.

נ.ע. רוזנפלד  
פרוייקטים בע"מ

עורך התכנית:

מכרה ומתוח  
אזור אוד וראזה בצ"מ  
איני רות שטיין  
מהנדסת המכרה

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

הועדה המחוזית:

יודוקליא...  
לרשת...  
מסמך...

דוד אמגד  
אדריכל המחנה  
12.11.1999

אדר ז'ן זהר אנו  
מקנדס מועצה  
מ.פ. באר-יעקב