

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד'/מק/11/1

שם תוכנית: שינוי קווי בניין ומספר קומות במגרש 202

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להפקדה ע-מתן-תוקף לתכנית ישיבה מס' 2006/8 החליטה ביום 5.6.08 תכנית מס' א.2, א.1, א.3 יו"ר הוועדה המקומית מהנדס הוועדה המקומית	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בהוראות בינוי כמפורט להלן על מנת לאפשר מתן פתרון הולם לתקן חניה בחניון תת קרקעי ומיקום דירות דופלקס בקומת קרקע במקום בקומות עליונות. עיקר השינויים המבוקשים הינם:

- התרת בניית מרתף חניה עד גבול מגרש קדמי וצידי.
- שינוי בקו בנין צידי דרומי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.
- תוספת קומת מגורים והתרת חדרים טכניים על הגג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי קווי בניין ומספר קומות במגרש 202

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מד"/מק/11/1

מספר התוכנית

5388 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24.06.08

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4 ו-5

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין

קואורדינטה X 201.225
קואורדינטה Y 646.775

1.5.2 תיאור מקום מגרש 202 באתר ציפור, אזור של בניה רוויה בשכונת מגורים בצפון העיר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מודיעין

שכונה רחוב מספר בית
אתר A (ציפור) שבט

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5633	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/במ/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות בתכנית מס' מד/במ/1 ממשיכות לחול.	4511	17.4.97
מד/1/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות בתכנית מס' מד/1/2 ממשיכות לחול.	5306	21.6.04
תמא/4/2	• כפיפות	על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25.5.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אלכסנדר אוסטרוובסקי אדריכל	24.06.08	1	ל"ר	1:100	• מנחה	נספח בינוי
	הועדה המקומית	אלכסנדר אוסטרוובסקי אדריכל	24.06.08	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספח פיתוח
	הועדה המקומית	אלכסנדר אוסטרוובסקי אדריכל	24.06.08	ל"ר	12	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	אלכסנדר אוסטרוובסקי אדריכל	24.06.08	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מנגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים) ל"ר
ל"ר	אמורלד בניין ופיתוח בע"מ	ח.פ. 5513336875	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	רח' הרטום 14 ת.ד. 45175 ירושלים 91450	02-5715777	052 4044936	02- 5715666	alexu@donu.co.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל		ל"ר	ל"ר	דרך מנחם בגין 125 קריית הנופש/סלע ת"א 67012	03-7632222			
•	חוכר	ל"ר	ח.פ. 5513336875	ל"ר	ל"ר	רח' הרטום 14 הר הנופש ת.ד. 45175 ירושלים 91450	02-5715777	052 4044936	02- 5715666	alexu@donu.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	אדריכל	אליכסנדר אוסטרוונסקי	306620436	64951	ל"ר	ל"ר	רח' האביבית 5/10 ירושלים 96508	02-6247755	054 4791537	02- 6242605	Lev_mz@bezeqint.net
•	מודד מוסמך	יורי סלינין	317729465	1112	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 600, בית שמש 99104	02-9910093	052 5684996	02- 9910093	slonin_y@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות בינוי לעניין קווי בניין, מרתפי חניה ומס' קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- התרת בניית מרתף חניה עד גבול מגרש קדמי וצידי.
- שינוי בקו בניין צידי דרומי מ-4 מ' ל-3 מ'.
- קביעת מספר הקומות בתכנית ל-2 קומות מתחת ל- ± 0.00 הקובע ו-7 קומות מגורים מעליו (כולל קומת קרקע).
- התרת חדרי טכניים על הגג.
- התרת בניית מבני עזר טכניים-הנדסיים במרווחי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.388
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב' 3	מ"ר	8800	0	8800		9984 שטחי שרות מאושרים
	מס' יח"ד	88	0	88		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב' 3	1	ל"ר
		ל"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב' 3
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, בהתאם לשימושים המפורטים עבור מגורים ג מיוחד 1 בתכניות התקפות (מד/במ/1 ו- מד/2/1)
4.1.2	הוראות
א.	1. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 7 קומות מגורים מעל ל-0.00± הקובע (כולל קומת קרקע). 2. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח בינוי. 3. תותר בניית חדרים טכניים על גג הבניינים, כמפורט בנספח בינוי.
ב.	1. נספח פיתוח הינו מחייב לעניין היקף שטחי הגינון על קרקע "טבעית" (גינון שאיננו על "דק") בלבד. מיקום ותצורת השטחים איננה מחייבת. צימצום היקף שטחי הגינון על קרקע "טבעית" תהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר. 2. על מנת לאפשר גינון איכותי בתחום הגינות הפרטיות ולאורך דופן הרחוב בפרט, תכנון מרתפי החניה יבטיח שטחי גינון על קרקע "טבעית" כמפורט בנספח הפיתוח. מפלס תקרת המרתף יקבע בהתאם למפלסי הגינות הסופיים ובאופן שיבטיח כי עומק שכבת אדמת הגן לא תפחת מ-50 ס"מ. 3. שטחי החניה הלא מקורה במפלס 3.30 – ירוצפו באבן משתלבת לצורך חלחול מי גשם. 4. במידה ולא ימצא פיתרון תכנוני הולם בתחום קווי הבניין, תותר הקמת מבנים הנדסיים במרווחי הבניה. מבנים אלו ישולבו בפיתוח. גמר המבנים יהיה תואם לגמר הפיתוח או מבנה מגורים.
ג.	1. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרונות נפרדים של כל מערכות הבניין, למעט חניות וצוברי גז, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 המאושרות המציגה חלוקה עקרונית לתתי מגרשים (בתכנית מד/2/1). 2. סטיה מההוראה הזו תהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
ד	1. לצורך מתן מענה לתקן החניה הנדרש ללא שימוש במכפילי חניה ותוך שימוש מינימלי בחניה טורית (חניה טורקית), תותר הרחבת מרתפי החניה עד גבול מגרש קידמי וצידי, בהתאם לקו בניין תת קרקעי. 2. תכנון הבינוי בכלל ומרתפי החניה בפרט יעמדו בכל דרישות התכניות התקפות לעניין תכסית (הבניין) וטיפול במי נגר עילי.
ה	גמישות
ו	שינוי ה-0.00± של הבניין יוגבל ל-30 ס"מ תותר העברת שטחי שרות מהמפלסים מתחת לכניסה הקובעת לבניין למפלסים מעל לכניסה הקובעת לבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מורש' / מוערי' מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						מס' תא שטח																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
אחר	צנדי- צנדי- שטח	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מותר

24/06/2008

עמוד 10 מתוך 12

6. הוראות נוספות**6.1 הגבלות בניה בגין תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית
לנמל תעופה בן גוריון**

- א. על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למיתקנים ושימושים טכניים, ומיכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה לבניינים ומכשולים דקיקים הנופלים בתחום הגבלת הבניה של תמא/2/4 הינו אישור רשות התעופה האזרחית שיכלול הכנת סקר אווירונאוטי על פי שיקול דעתה ואישורה של רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 6 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
25.06.08	אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 513336875		ח.פ. 513336875	אמרלד בניין ופיתוח בע"מ	
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע בעלים
25.06.08	אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 513336875		ח.פ. 513336875	אמרלד בניין ופיתוח בע"מ	חוכר
24.06.08	אלכס אוסטרובסקי אדריכל רישיון מס' 64951		306620436	אלכסנדר אוסטרובסקי	עורך התכנית

אין כנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תתקבל מתואמת עם רשויות התכנון הסוסמכות.
התוכנית היתה לצרכי תכנון מקדים, אין בה משום הסכמת לממשל התכנית על-ידי היום או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסעת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
המעני הסר ספק מוצחם בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו רשכם בנין השטח הנדון בתכנית, אין בהתוכניתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו למשל בגנע הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות בנשדו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת המימית לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן הוצגו לנו אף יית מוסדות מבט תכנונית, וזאת הקפת מ-10 מ"ר א"כ מתאימה ממה.

אמרלד
אדריכל המחיר

15-07-2008