

תכנית מתאר ומפורטת מס' מאא/במ/20 (165)
 שינוי לתוכניות מפורטות מס' תג"פ/370 (על שינוייה), מאא/22 מאא/30 מאא/73 מאא/76
 תרשי"צ 3/44/11, הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה הוראות השעה התש"ן 1990.

1. שם התכנית: תוכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' מאא/במ/20 (165).
 שינוי לתוכניות מפורטות מס' תג"פ/370 (על שינויה) מאא/22 מאא/30
 מאא/73 מאא/76 תרשי"צ 3/44/11.
2. תחולת התכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.
3. המקום:

מחוז: תל-אביב-יפו.	
ישוב: אזור.	
גוש: 6003	חלקות: (בשלמות) 178.
גוש: 6004	חלקי חלקות: 161, 179, 193.
גוש: 6023	חלקי חלקות: 7, 20, 22-27, 30, 33, 34, 49, 52
	60, 62, 64, 67.
גוש: 6024	חלקות: (בשלמות) 117-85, 138, 139, 141, 142,
	146, 147, 150, 153-155, 166,
	167, 200.
	חלקי חלקות: 82-84, 143, 145, 148, 151, 152, 168,
	198.
גוש: 6025	חלקות: (בשלמות) 98.
	חלקי חלקות: 99.
גוש: 6807	חלקי חלקות: 30.
בין הרחובות: קפלן, רמז, כצנלסון, אחד העם, זבוטינסקי, בן-גוריון.	
4. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: כ- 320 דונם.
6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יוזם התכנית: המועצה המקומית אזור.
8. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 א. תשריט (1 גליון) של תכנית מתאר ומפורטת מס' מאא/במ/20 (165) בקב"מ
 1:1250.

- ב. תכנית בינוי בקב"מ 1:250 למבנה מגורים על חלקי חלקה 27 בגוש 6004, המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מתכנית מתאר מפורטת מס' מאא/במ/20.
- ג. 18 דפים של הוראות בכתב (להלן "תקנות התכנית").
- ד. נספח לתכנון אקוסטי - רעש מטוסים, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (רצ"ב הנספח).

9. עורך התכנית: אליהו וסרמן - אדריכל.

- 10. מטרת התכנית: א. לקבוע התנאים והאפשרויות לתוספת יחידות דיור (ציפוף יתר) לאזור מגורים א' בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו.

- ב. לשנות יעוד חלק משטח ציבורי פתוח בחלקי חלקה 27 שבגוש 6004 (הידוע כמסגריית "פטישי") לאזור מגורים ג/2 (בניה רוויה) וכן לאזור חניית רכב עבור אזורים ג' (קיים), במטרה להסדיר סילוק מסגריית קימת (הידועה כמסגריית "פטישי").
- סה"כ מס' יחידות הדיור למגרש המוצע באזור ג/2 בחלקי חלקה 27 שבגוש 6004, לא יעלה על 12 יח"ד.

- ג. לשנות היעוד בחלקה מס' 178 בגוש 6003 רחוב קפלן משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד, לכנין בן 8 קומות עמודים מפולשת, ובו 32 יח"ד.

- ד. לשפר תנאי המגורים במבנים קיימים שבאזור מגורים ג' (בניה רוויה) ע"י מתן אפשרות להרחיב שטח דירות קיימות (ללא תוספת יחידות דיור במבנים אלה).

- ה. להתוות דרכים חדשות (כולל דרכים משולבות).

- ו. לאפשר בניית כ-350 יחידות דיור נוספות למגורים עפ"י התפלגות כדלקמן:
 1. אזור מגורים א' כ-306 יח"ד (עפ"י חישוב 4 יח"ד לדונם נטו).

2. אזור מגורים ג/2	12	יח"ד.
3. אזור מגורים מיוחד	32	יח"ד.
סה"כ	כ-350	יח"ד.

- ז. להתאים את הבינוי להגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לרכות רעש מטוסים החלות על שטח התכנית.

11. השלמות קרקע:
השטחים המסומנים בתשריט כמיועדים להשלמה, יחוברו ויתוספו למגרשים/החלקות הצמודים להם.
12. מכנים להריסה:
לא יוצאו היתרי בניה בחלקה/מגרש כל שהוא אלא אם קודם לכן נהרסו כל מבני העזר, כל המכנים המסומנים להריסה באותה החלקה/המגרש וכל המכנים הנוגדים את הוראות התכנית.
13. הפקעות ורישום
השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו מיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י החוק ויירשמו על שם המועצה המקומית אזור.
14. היטל השבחה:
המועצה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
15. ביצוע התכנית:
א. ביצוע התכנית 5 שנים.
ב. תחילת הביצוע תחשב:
1. כשהושלמה יציאת היסודות של לא פחות מ-20% מכלל יחידות הרצף המתוכננות עפ"י תכנית זו.
2. וכן שחוך 2 שנים מתחילת הבנייה, ייבנו בשלמותם לא פחות מ-100 יח"ד.
ג. וכן שבשנים שלאחר מכן מאז תחילת הביצוע ועד תום 5 השנים מאישור התכנית, ייבנו שאר 250 יח"ד.

הערות, תנאים הוראות.	מרווחי בניה (מ"א)		מרווחי בניה		זכויות בניה ליחיד	צפיפות מגורים יחיד/לדונם נטו או למגוש	גובה בנין (מ"א)	קומות מקסי	חזית מינמי (מ"א)	מגרש מינימי (ממ"ר)	הצבע בתשיט	האזור
	אחור	צד	לרחוב	לרחוב								
ראת הערות להלן.	5	3	לפי	עיקרי לפי	עיקרי בניה	עד 4 יחיד לדונם נטו.	9	2	18 או לפי הקלים.	500	מגורים א' כחום בהיר	מגורים א'
הערות, תנאים הוראות.					183 ממתחשריט שרות 80 ממ"ר							

ממ"ר	183	מבנה עיקרי (כולל מדרגות פנימיות)	שטח בניה כולל (ברוטו)
ממ"ר	80	חלקי שרות	1. מבנה עיקרי מגורים (כולל מדרגות פנימיות 160 ממ"ר.
ממ"ר	263	סה"כ כולל	2. השלמות מגורים: ...

ממ"ר	23	חלל גג עם רעפים	3. מרתף
ממ"ר	183	שטח עיקרי	.. חניות מקורות
ממ"ר	50	סהכ 183	
ממ"ר	30		
ממ"ר	80	חלקי שרות סה"כ	
ממ"ר	263	שטח בניה כולל (סה"כ)	

העלות, תנאים הוראות	מרווחי בניה (מ"א)		מרווחי בניה לדחוב צד לאחור	זכויות בניה למגרש	צפיפות מגורים יח"ד/לדונם כסו או למגרש	גובה בנין (מ"א)	קומות מס' מקס'	חזית מינמי' (מ"א)	מגרש מינמי' (ממ"ר)	הצבע בתשריט	האזור
	לדחוב צד	לאחור									
				עיקרי 1412 מ"ר.	12 יח"ד למגרש	כמסומן בתשריט הבנינוי	3 ע"ע	כמסומן בתשריט הבנינוי	כמסומן בתשריט הבנינוי	תכלת עם אלכסו - ניס	2/ג
			לפי תשריט הבנייה הבנינוי.	שרות 1068 מ"ר.		הנספח לתכנית	מרחף חניית	הנספח לתכנית	הנספח לתכנית	שחורים	

התפלגות שטחי הבניה

א. מבנה עיקרי (לא כולל ח"מ)

1. דירות למגורים (לא כולל ח"מ) 1320 ממ"ר.

2. חדרי על הגג 92 ממ"ר.

1412 ממ"ר.

ב. חלקי שרות

1. מדרגות בקומות מגורים 60 ממ"ר.

2. מרחף חנייה 458 ממ"ר.

3. קומה מפולשת (לובי וח"מ) 460 ממ"ר.

4. מרחבים מוגנים דירותיים 90 ממ"ר.

1068 ממ"ר.

סה"כ כולל 2480 ממ"ר.

שטח בניה כולל (ברוטו)

1. דירות למגורים (לא כולל ח"מ) 1320 ממ"ר.

2. חדרי גג 92 ממ"ר.

3. מרחבים מוגנים דירותיים 90 ממ"ר.

4. חדרי מדרגות בקומות מגורים 60 ממ"ר.

5. מרחף חנייה לדיירי הבית 458 ממ"ר.

2020 ממ"ר.

6. קומה מפולשת (כולל ח"מ ולובי) 460 ממ"ר.

שטח בניה כולל (סה"כ) 2480 ממ"ר.

הערות, תנאים הוראות.	מרווחי בניה (מי"א)		זכויות בניה ליחיד	צפיפות מגורים יחיד/לדורגם נטו או למגרש.	גובה בנין (מי"א)	קומות מקסי	חזית מינמי (מי"א)	מגרש מינמי (מי"ד).	הצבע בתשריט	האזור
	לאחור	צד ליחוב								
1. ראה הערות להלן. 2. לא תאושר תוספת יחיד לאזור. 3. לכל דירה בקומה העליונה שמתחת לגג תותר בנית חדר על הגג בשטח 23 ממ"ר כמפורט ובכפוף לנאמך בסעיף 18 חדרים על הגג.להלן. וזאת בנוסף ל-105 ממ"ר כפי שפורטים ליחיד שאינה זכאית לחוד גג.	6 =	4 או לפי 0	עד ל- 105 ממ"ר ליחיד	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	צהוב כהיר	ג'

הערות, תנאים, הוראות	מרווחי בניה (מ"א)		זכויות בניה לצורך	צפיפות מגורים יחיד/לדונם נטו או למגרש	גובה בנין (מ"א)	קומות מקסי	חזית מינמי (מ"א)	מגרש מינמי (ממ"ר)	הצבע כתשריט	האזור
	לאחור	לפני								
1. ראה הערות להלן. 2. לכל דירה בקומה עליונה שמתחת לגג, תותר בניה חדר על הגג כשטח 23 ממ"ר כמפורט ובכפוף לגאמר כסעיף 18 חדרים על הגג להלן וזאת בנוסף לשטח הדירה הממוקמת מתחת לגג, אליה שייך החדר שעל הגג.	6	4	5 עיקרי 3612 שדות 860	32 יחיד למגרש	-	8 ע"ע	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כתום כהיר מוחכם כתום כהה.	מגורים מיוחד

התפלגות שטחי הבניה

א. מבנה עיקרי (לא כולל ח"מ)

1. דירות למגורים	3520	ממ"ר.
2. חדרי גג	92	ממ"ר.
סה"כ מבנה עיקרי	3612	ממ"ר.

ב. חלקי שרות:

1. חדר מדרגות לקומות המגורים	160	ממ"ר.
2. קומה מפולשת (לובי וח"מ)	460	ממ"ר.
3. מרחבים מוגנים דירתיים	240	ממ"ר.
חלקי שרות סה"כ	860	ממ"ר.
סה"כ בניה כוללת	4472	ממ"ר.

שטח בניה כולל (בתכנון).

1. דירות למגורים (לא כולל ח"מ)	3520	ממ"ר.
2. חדרי גג	92	ממ"ר.
3. מרחבים מוגנים דירתיים	240	ממ"ר.
4. חדר מדרגות לקומות המגורים	160	ממ"ר.
סה"כ בניה כולל (סה"כ)	4012	ממ"ר.
5. קומה מפולשת (לובי, ח"מ)	460	ממ"ר.
שטח בניה כולל (סה"כ)	4472	ממ"ר.

הערות, תנאים, הוראות	מרווחי בניה (מ"א)		מרווחי בניה לחוב	זכויות	צפיפות מגורים נפו או למגרש	גובה בנין (מ"א)	קומות מקסי	חזית מינמי (מ"א)	מגרש מינמי (ממ"ר)	העבר בתשריט	האזור
	לאחור	לפני									
<p>לא יוצא היתר בניה כל עוד לא אושרה קודם לכן תכנית בינוי על כל החלקה/המגרש עפ"י היעודים הקבועים בתשריט:</p> <p>מגרש X' א' בית ספר מגרש X' ב' ביכנ"ס. מגרש XI' ביכנ"ס. מגרש XII' מועדון.</p>	5	3	6	<p>90% משטח המגרש + 20% לשטח שרות.</p>	-	-	3	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	<p>חום לביכנ"ס ציכור מוחתם חום כהת.</p>	שטח לביכנ"ס ציכור
ראה הערות להלן.	בהתאם לקיים			<p>20% משטח המגרש ולא יותר מ-40 ממ"ר.</p>		3.50	I	כמסומן בתשריט	200 ממ"ר או לפי הקיים	<p>אפור מותחם סגול</p>	<p>יחידה מסחרית</p>
<p>כל בניה אסורה באזור, למעט עבודות פיתוח ומתקני שעשועים הקשורים לאזור. וכן מקלט חת קרקעי.</p>											
										<p>ירוק כהיר</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>

הערות נוספות ללוח האזורים שבסעיף 16 (עמודים 8-4) המהוות חלק בלתי נפרד מהוראות האזורים לתכנית מתאר מפורטת מס' מאא/כמ/20.

כשטח התכנית, עליו חלות הוראות מיוחדות בבניה בגין רעש מטוסים, היתר בניה ינתן רק אם נלווית לבקשה להיתר חוות דעת יועץ אקוסטי המאשר בחתימתו כי המכנה עומד בדרישות המפורטות בנספח האקוסטי לתכנית זו.

א. אזור מגורים א'

1. לא יוצא היתר בניה פל שהוא, אלא אם קודם לכך הוכנה ואושרה לחלקה/למגרש כמלואו, תכנית בינוי ופיתוח (בקנ"מ 1:250 ורק אם הממדים של התשריט יחוייבו, בקנ"מ אחר שלא יפחת מקנ"מ 1:500 וזאת עפ"י שיקול דעת מהנדס המועצה).
תכנית בינוי זו תוגש לאישור הועדה המקומית כשהיא קיבלה הסכמה של כל בעלי הזכויות בנכס, ותציג את חתימותיהם של בעלי הזכויות בנכס, להסכמה הנ"ל.
צפיפות המגורים - עד 4 יחידות לדונם נטו.

2. תוכנית הבינוי תהיה ברמה של תוכנית בינוי לביצוע ותכלול בתוכה:
א. העמדת המבנים בחלקה/מגרש, ההתייחסות ההדרית בין המבנים, כדי לתת פתרון ארכיטקטוני נאות.
ב. דרכי גישה ופתרונות לתנועת כלי רכב (כניסה ויציאה).
ג. פתרון הוצאת אשפה.
ד. פיתוח, המבנה שבתחום החלקה/המגרש בהתייחסות למערכת דרכים גובלת קימות ו/או מתוכננות, פתרונות לניקוז מי גשם, פתרונות הביוב פתרונות מערכת חשמל סביבתית, פתרון גיבון ותאורת גן, גידור, וכל פרט אחר שידרש ע"י הועדה המקומית וכן מהנדס המועצה המקומית.

3. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, יחושבו זכויות הבניה בחלקות/המגרשים הבאים לפי שטח ברוטו (ולא נטו) כדלקמן:
בגוש 6023 המגרש המסומן כמספר זמני 1030.
בגוש 6024 חלקות/מגרשים מס' 85, 90, 100, 101, 102, 103, 104, 107, 112.

4. לכל יחידת קרקע בשטח בסיסי של 0.250 דונם זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

א. למגורים בקומת הקרקע	עד ולא יותר מ-	100	ממ"ר.
ב. בקומה א'	" " " "	80	ממ"ר.
ג. בשתי הקומות יחד	" " " "	160	ממ"ר.
ד. מרחף בהקף הבנין שמעל	" " " "	50	ממ"ר.
ה. ניצול חלל גג רעפים	" " " "	23	ממ"ר.
ו. חניה מקורה לרכב לפי 2 חניות ליחיד	" " " "	30	ממ"ר.

5. המבקש להגדיל את שטח הקרקע ליחידת הדיור מעל לשטח הבסיסי 0.250 דונם קרקע ליחיד, יזוכה בתוספת שטח בניה לזה שפורט לעיל כדי 30% משיעור שטח הגרלת המגרש (שטח קרקע מוצע פחות שטח בסיסי 0.250 דונם) והתוספת הזו תחולק בין קומת הקרקע וקומה א' שווה בשווה.
6. החניות המקורות ייבנו בתחום קולי הבנין.
7. הגגות בבנינים באזור יהיו גגות רעפים ויותר ניצול החלל של גגות הרעפים בשטח שלא יעלה על 23 ממ"ר בתנאים הבאים:
 - א. גובה שיא הרכס של הגג יהיה 5.50 מ' מעל מפלט רצפת הקומה שמתחת לרצפת חדר הגג.
 - ב. שיפוע הגגות לא יקטן מ-35%.
 - ג. החדר בחלל הגג יהיה קשור במדרגות פנימיות לקומה שמתחת, כיחידת דיור אחת.
8. מיקלוט/מרחב מוגן דירתי יהיה בקומת הקרקע בתחום קולי הבנין ככפוף להוראות הג"א.
9. גובה בנין באזור (כולל שיאי גגות משופעים) לא יעלה על 9.0 מ' כאשר הגובה ימדד מגובה הכניסה הקובעת, כשגובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.
10. מרתף בשטח 50 ממ"ר יותר בתחום קולי הבנין.

ב. אזור מגורים ג/2

1. תכנית הבנין לקבלת היתר בניה תהיה תואמת ומחייבת, התכנון שבהכניית הבינוי הנספחת לתכנית זו והמתייחסת לחלקי חלקה 27 בגוש 6004 (הידועה כמסגרת "פטיש") במגבלות הבאות:
 - א. בנין בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת ומתחתם מרתף לחנייה לדיירי הבנין בלבד.
 - ב. לא יותר מ-4 דירות בקומה ולא יותר מ-12 יחידות דיור לבנין.
 - ג. בתחום קווי הבנין שבתשריט.
 - ד. בכפוף לשטחים המותרים לבניה (זכויות הבניה) כמפורט לאזור בלוח האזורים.
 - ה. שינויים פנימיים ביחידות הדיור שבבנין באזור לא יחשבו כסותרים או מבטלים תוכנית הבינוי הנספחת ו/או תוכנית זו.
 - ו. המרתף ישמש לצורכי חנייה בלבד.

מאידך ישמרו בתכנית הבינוי המיקום, קוי הבנין, הגישה לחנייה במרתף מספר הקומות ומספר יחידות הדיור. וכן שטחי הבניה עפ"י זכויות הבניה כמפורט בלוח האזור.

ג. אזור מגורים ג' (בבנינים קיימים) תוספת בניה לשיפור תנאי המגורים בדירות.

1. לא תאושר תוספת יחידות דיור למבנים באזור.
2. הבניה שתאושר נועדה לשיפור תנאי המגורים של הדירות הקיימות ע"י מתן אפשרות להגדלתן (לא כולל שטח חדר המדרגות) עד לשטח של 105 ממ"ר לדירות שאינן זכאיות להוספת חדר על הגג (כמוגדר בסעיף 18 להלן חדרים על הגג). ואילו הדירות בקומה העליונה הזכאיות לחדרים על הגג יהיה מותר להרחיבם עד כדי שטח הדירה הכולל בשיעור 105 ממ"ר ואילו יתוסף שטח חדר הגג בשטח שלא יעלה על 23 ממ"ר.
3. תוספת הבניה מותנת בהגשת תוכנית אחיזה וכוללת לכל אגפי הבנין בשלמות ובלבד שתקבל קודם לכן הסכמת כל בעלי הזכות בכנס וחתימתם על התכנית הכוללת המוצעת.
4. התכנית האחידה להרחבות בכל האגפים לבנין שבאזור, יכללו בתוכם גם תכנית פיתוח למגרש פרטים אחידים למסתורי כביסה וציון אופן הגימור החיצון של הבנין.
5. מותנה בהכטחת ובקיום התנאים והדרישות המפורטות בסעיף 4 לעיל, מותר יהיה להוציא היתרי בנין לאגף אחד או יותר בבנין כשהם תואמים את התכנית האחידה הכוללת לכלל הבנין, בתנאי: שיפוז חוץ של כל המבנה, פתרון חניות לרכב הכל להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. (לענייננו אגף פרושו טור דירתי אנכי).

ד. שטח לבניני ציבור:

1. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור מוקדם ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי לביצוע לכל החלקה/המגרש, כולל תכנית הפיתוח. פתרונות החנייה בתחום המגרש ובכפוף להוראות החלות על האזור בתכנית זו.
2. הגימור החיצון יהיה מחומרים איכותיים בעלי כושר עמידות בתנאי מזג האויר, בתיאום והסכמה מוקדמת עם מהנדס הועדה המקומית.
3. פרוט השימושים הציבוריים כטבלה.

ה. יחידה מסחרית

היתר בניה יוצא לאזור כדלקמן:
במבנה הקיים תותר עבודת שיפוצים בלבד שאין בהם כדי להגדיל שטח המבנה או להגביה המבנה מעל המותר בהוראות התכנית.

17. הגבלות בגין בטיחות טיטה ורעש מטוסים.

בשטחים הנמצאים בתחום התכנית ינתן היתר בניה רק לאחר שיו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה יעביר הערה לרישום בלשכת רישום מקרקעין לגבי מקרקעין המצויים בתחום התוכנית והם בתוך התחום שמעל תת"ר 25 וזאת תוך 60 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שתהא בנוסח המפורט להלן: "על המקרקעין חלות הוראות התכנית מאא/במ/20 (165) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיטה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית בגין רעש מטוסים".

18. יחס התכנית לתכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות שקדמו לה, גוברת וקובעת תכנית זו.

19. חדרים על הגג:

- באזורי מגורים לבניה רוויה כמו אזורי מגורים ג', ג/2 ואזור מגורים מיוחד, תותר בנית חדרים על הגג, 1 חדר לכל דירה שבקומה העליונה שבבנין, כתנאים כדלקמן:
- א. שטח החדר על הגג לכל 1 יח"ד בקומה העליונה, (כולל המדרגות הפנימיות המחברות ישירות את החדר על הגג לחלק הדירה שמתחתיו).
 - ב. לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור הזכאית לחדר על הגג.
 - ג. הכניסה והעליה לכל אחד מחדרי הגג תהיה רק באמצעות מדרגות פנימיות אל הדירות שחדר הגג קשור וצמוד אליהן ולא מחדר המדרגות המשותף לבנין.
 - ד. הגובה הפנימי של החדר כ על הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
 - ה. החדרים על הגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף, כדי ליצור בינוי מגובש על הגג. אם לא קיים חדר מדרגות משותף היוצא לגג, אזי ייבנו החדרים על הגג מסביב ובצמוד לשטח התוחם את חדר המדרגות המשותף לדיירים וקירותיו ובלבד שתותר גישה לשטח הגג המשותף.
 - ו. בכל מקרה הנסיגה של כל חדר גג ממעקה לחזית לא יפחת מ-2.0 מ' ואילו למעקה צד לא יפחת מ-1.20 מ'.
 - ז. בעלים לדירה עליונה אשר הגג שמעליהם לא הוצמד לדירתם ברישום כחוק, יהיו חייבים לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין כדי לקבל היתר בניה לחדר על הגג ויציאה לגג כמפורט לעיל.
1. התכנית שתוגש לוועדה המקומית לאישורה לקבלת היתר בניה תכלול:
1. הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית.
 2. שטח להקמת מיכלי מים בבתים גבוהים ורבי קומות.
 3. הקצאת שטח לקולטי שמש והדוודים שלהם ומתקן לחימום סולרי.
 4. לפחות 25% מסה"כ שטח הגג יהיה מיועד לצורכי כל בעלי הדירות בבית המשותף.
 5. בסמכות הועדה המקומית לחייב הגדלת שיעור זה עד ל-35%.
 6. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

20. גדרות:

א. גובה הגדרות בגבולות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' והגדר תכנה בהתאמה ארכיטקטונית לגדרות בחלקות גובלות, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית.

- ב. גידור בגבולות צד ואחור לאושר כאחת משתי האפשרויות הבאות:
1. מסד בטון ומעליו גדר מתכת מעוצבת בגובה כולל עד 2.0 מ' או רשת מתכת.
 2. בניה קשיחה, חרורה או אטומה בגובה עד 2.0 מ'.

21. גימור חוץ בכנינים:

- בכל האזורים, יהיה הגימור באלמנטים החיצוניים של הבנין מחומרים עמידים ונשרדים היטב גם בתנאי אקלים קשים.
- א. לא יורשה שימוש בטיח שפריץ בכנינים אלא בחומרים כגון:
- פסיפסים קרמיים.
 - ציפוי בלוחות אבן או שיש.
 - טיח גרנוליטי, טיח מרמורית.
 - חומרים אחרים בעלי תכונות עמידות ויופי ארכיטקטוני בהסכמה מוקדמת ואישורו של מהנדס המועצה המקומית.
- ב. חלונות חוץ יהיו מאלומיניום מאולגן בגוון טבעי או בצבעים תיקניים.

22. חניות:

- לכל האזורים, פתרון החנייה יהיה בתחום החלקה/מגרש ועפ"י תקן החנייה המחייב.
- א. באזור מגורים א' תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 ממ"ר לכל 1 יח"ד ובלבד שהחנייה המקורה תיבנה בתחום קוי הבנין.
 - ב. באזור מגורים ג' (בניה קיימת) בקומת עמודים מפולשת ובחצר כמידת האפשר עפ"י המצב בשטח ובהסכמת כל בעלי הזכות בנכס.
 - ג. באזור מגורים ג/2 החנייה תהיה במרתף בלבד.
 - ד. באזור מגורים מיוחד החנייה תהיה בקומת עמודים מפולשת ובחצר.

23. עתיקות:

- גושים 6003, 6004, 6025 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978 ועליו יחולו הנהלים כמפורט להלן:
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
 2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לכיצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
 3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

24. תוכניות פיתוח:

- א. הבעלים של החלקות/מגרשים יכינו על חשבונם תוכניות בינוי ופיתוח אשר תחייב את הבעלים ותאושר ע"י הועדה המקומית קודם להוצאת היתר בניה ותכלול בתוכה הוראות ביצוע הכל בתיאום מוקדם עם מהנדס הועדה המקומית. כמו כן תכלול תכנית זו תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול סימון העמדת בתים, מיקום חניות גבהים ושיפועים. ניקוז, כיוב הוצאת אשפה תאורת גן, ריצופים וכיוצ"ב.
- ב. התכנית תבוצע בשלבים בכפוף לאמור בסעיף 15 לעיל בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית (מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, טלפון ואחרים) ולא יוצאו היתרי בניה בגין חלקה/מגרש כלשהוא לפני שתסתיים הנחת מערכות התשתית ממקום המצאן בפועל עד גבול אתר הבניה.

25. ביוב וניקוז:

היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תוכניות ביוב כוללת לתחום התכנית ע"י משרד הבריאות וכן אישור תכנית ניקוז כוללת לתחום התכנית ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

26. הגנה אקוסטית (דרך מס' 44 ומחלף השבעה):

במגרשי המגורים הנשענים על כביש ת"א-רמלה (דרך מס' 44 ומחלף השבעה) לא יוצאו היתרי בניה אלץ אם נכללים בבקשה להיתר בניה במגרשים אלה, פתרונות אקוסטיים לרעשים שמקורם תנועת רכב בדרך מס' 44 ומחלף השבעה.

הפתרון האקוסטי יהיה עפ"י תוכנית אחידה וארכיטקטונית שתכלול את כל המגרשים הנדרשים לכך. הפתרון האקוסטי אפשר ומותר שיהיה באמצעות מתלול עפר וגינון, גדר גבני נסוג וכל פתרון אקוסטי אחר, בעל איכויות אדריכליות ובלבד שכאמור הפתרון יהיה אחיד ומתאים למגרשים הגובלים בדרך מס' 44 (ת"א - רמלה) ומחלף השבעה. הכל להנחת דעתם של מהנדס הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

נספח אקוסטי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מתאר ומפורטת מס' מאא/במ/20 - אזור

דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות Ldn (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה לנחתת רעש מהזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי

- 1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- 2) במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה (דרום-מזרח).
- 4) יש להמנע מתפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות חיצוניים

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ד. חלונות

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

- 1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- 2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות

א) כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

ב) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות

הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

גזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זרעמה _____