

- 10. מסרת התכנית: - לקבוע התנאים והאפשרויות לחוספת יחידות דירור (ציפוף יתר) לאזור מגורים א' ✓
- בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו.
- לשנות יעוד משטח אזור משקי עזר - לאזור מגורים א' ✓
- לשנות יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' ולאחר שימור. ✓
- לשנות יעוד מאזור לבתים סוריים לאזור מגורים א' ✓
- לשנות יעוד משטח בניני ציבור לאזור מיוחד ✓
- לשנות יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א/2 ולבניני ציבור. ✓
- לשנות יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ג'. ✓
- לקבוע שטחים למבני ציבור ✓
- לשנות יעוד מאזור מגורים ג' לשטח לבניני ציבור ומ-ש.ב.צ. למגורים ג'. ✓
- לקבוע דרכים חדשות (כולל דרכים משולבות) ולבטל דרך קיימת. ✓
- לשנות יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' יח' מסחרית, מבני ציבור ודרכים משולבות. ✓
- לאפשר בניית יחידות דירור נוספות למגורים כדלקמן: באזור מגורים א' א' 2, כ-364 יח"ד ובאזור מגורים ג' 16 יח"ד. ✓
- לשנות את קו הבניין מציר דרך מס' 1 מ-75 מ' (לפי תמ"א 3) ל-70 מ' לבנייה קיימת ומתוכננת. ✓
- לשנות את קו הבניין מציר מסילת ברזל כפולה מתוכננת מ-120 מ' (לפי תמ"א 23) ל-45 מ' לבנייה קיימת ומתוכננת. ✓
- 11. יחס התכנית לתכ" אחרות: ✓ על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תג"פ 370 ותג"פ 502 על שינוייה.
- 12. חניה: ✓ במידה ותתגלה סתירה בין תכנית זו לבין תכ" תג"פ 370 ותג"פ 502, יכריעו תקנות תכנית זו. היחרי בנייה יהיו מותנים בפתרון החניה לפי חקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היחרי הבניה. מותר חניה בשטח ציבור פתוח ע"פ תכנית בניני ופיתוח לאישור הועדה המקומית בהיקף של עד 10% מהשטח. ✓
- 13. דרכים: ✓ מקומות החניה יידרשו בגבולות המקרקעין של מובקש והיחרי ועל חשבוננו. א. "דרך" פרושו - דרך קיימת ודרך חדשה שתאושר בתכנית זו. ✓
- ב. בתחום הדרך תותר: הצבת תמרורי תנועה, רמזורים, שלטי פרסומת, אנדרטאות, מחקני השמל, סלפון, מים, תיבות דואר, בקרת רמזורים, מתקנים הנדסיים עירוניים וכיוצ"ב.
- הכל בתאום ובאישור הועדה לבנין עיר וועדת התנועה המקומית.

מנהל התכנון והקרקע נפתח
 מנהל תיא
 דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ג. שינויים בהסדרי התכנונה, המפורטים בתכנית נספח
התכנונה, שיאושרו ע"י משרד התחבורה בהתאם
לתקנות התעבורה, לא יהיו שינוי לח.ב.ע.
מא/במ/26.

14. גדרות, משוכות ועצים:

הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר בניה
תנאים על בעלי זכויות הגובלות עם הדרך,
להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות
גבול ולקבוע את גובהם. החומר ממנו
ייעשו ואופן בנייתם, כטיעת משוכות,
עצים, שיחים וזמורים, וכן את הקמתו או
סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו
הדרך שיש בו משום הפרעת ראות.
מהנדס המועצה רשאי לדרוש בהתאם לשיקול
דעתו מהבעלים שקרקעותיהם גובלות עם
הדרך, לבצע עבודות המונעות שטפון שעלול
לבוא מאדמתם מכוון הדרך, או מאדמתם לנכס
שכן.

כל בעל זכויות שנמסר לו היתר כאמור
בסעיף קטן 14 א' חייב למלא אחריו תוך
תקופה שנקבעה בהיתר. לא מילא הבעל אחר
תנאי ההיתר במשך התקופה האמורה, רשאית
הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו
בצו ולגבות את הוצאותיהן מבעלי הזכויות.
בכל אזורי המגורים יהיה גובה גדרות גבול
הבנויות בצדדיו של המגרש ובאחריו לא
יותר מ-2 מ' מעל פני הקרקע הסביבית.
באזורים אחרים לא יעלה גובהה
על 3 מטרים.

(ב) ✓
(ג) ✓

15. הפקעות ורישום: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם
לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965,
יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י החוק וירדשו
על שם המועצה המקומית אזור.

16. ניקוז, ביוב, תעול:

עבודות בניה ופיתוח יותרו לאחר שהועדה
המקומית לתכנון ולבניה תאשר את הסידורים
המתאימים לדרישות משרד הנריאות בכל הנוגע
לתעול, ביוב וניקוז, וכן אישור תכנית ניקוז
כוללת לתחום התכנית ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

17. תנאים להיתר בניה:

א. לא יוצאו היתרי בניה במגרש כל שהוא
אלא אם קודם לכן נהרסו כל מבני העזר במגרש
ובשטחים הציבוריים הצמודים למגרש.
כמו כן יהרסו כל המבנים המסומנים להריסה באותו
מגרש וכל המבנים הנוגדים את הוראות התכנית.
הוצאות ההריסה יחולו על בעלי הזכויות במגרשים.
תנאי למתן היתר בניה למגרשים באזור מגורים א/2
הגובלים בדרך מס' 1 (ובמסילת ברזל כפולה
מתוכננת) יהיה אישור היחידה הסביבתית חולון-
אזור לעניין מיגון אקוסטי דירתו.

ב. לא ייכתן היתר בניה למגרשים הגובלים במסילת הרכבת הכפולה המתוכננת אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית הקמת קיר אקוסטי על חשבון היזם על פי הוראות היחידה הסביבתית. הערת אזהרה:

ג. חירוש הערת אזהרה בטאבו לגבי המגרשים הגובלים עם דרך מס' 1 ומסילת הברזל הכפולה המתוכננת. בהערה יירשט כי לא תהיה כל תביעה למיגון אקוסטי כתוצאה מהדרך או ממסילת הברזל.

18. הגבלות בגין בטיחות טיסה ורעש מטוסים:

א. בשטחים הנמצאים בתחום התכנית ינתן היתר בניה רק לאחר שיו"ר הועדה המחוזית לחכנון ובניה יעביר הערה לרישום בלשכת רישום מקרקעין לגבי מקרקעין המצויים בתחום התוכנית והם בתוך התחום שמעל תח"ר 25 וזאת תוך 60 יום ממועד מחו תוקף לתכנית שמהא בנוסח המפורט להלן: "על המקרקעין חלות הוראות התכנית מאא/במ/26 הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית בגין רעש מטוסים.

ב. מגבלות בגין רעש מטוסים חלקות מס' 6024, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 118 בגוש 6024 נמצאת באזור רעש מטוסים 65-60 חידות L.O.N. הבנייה בחלקות אלו תהיה כפופה לנספח האקוסטי המצורף לתכנית.

19. מיגון אקוסטי לרעש מכבישים ומסילות רכבת:

א. במגרשי המגורים הנשענים על כביש ת"א-י"ם (דרך מס' 1), לא יוצא היתר בניה אלא אם נכללים בבקשה להיתר בניה במגרשים אלה, פתרונות אקוסטיים לרעשים שמקורם תנועת רכב בדרך מס' 1 ורכבות.

הפחרון האקוסטי יהיה עפ"י תכנית אחידה וארכיטקטונית שתכלול את כל המגרשים הנדרשים לכך.

הפחרון האקוסטי אפשר ומותר שיהיה באמצעות מחלול עפר וגניון. גדוד גנני נסוג וכל פחרון אקוסטי אחר, בעל איכויות אדריכליות ובלבד שכאמור הפחרון יהיה אחיד ומחאים למגרשים הגובלים בדרך מס' 1 (ת"א-י"ם). ומסילת הברזל הכפולה המתוכננת.

הכל להנחת דעתם של מהנדס הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. הבניה במגרשים של אזור מגורים א 2 הגובלים בדרך מס' 1 ובמסילת ברזל כפולה מתוכננת תיעשה תוך שימוש ביעוץ אקוסטי למיגון דירתי לצורך הפחתת רעש מחבורה.

מנהל ומקדמי מיגון
מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

20. עתיקות:

גרשים 6001, 6002, 6003, 6004, 6025
הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות
העתיקות בחוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978
ועליו יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות ושאי"ת לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות.

21. שימושים ותכליות:

- א. לא ימשו קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.
- ב. מקום - שבשעת כניסת התכנית לחוקפה קיים בניין שנבנה על-פי היתר בנייה או שקיים היתר בר חוקף, שהתיר את הקמתו של בניין לתכלית שאינה מסומנת ברשימת התכליות באותו אזור, ניתן יהיה להשתמש באותו בנין על-פי השימוש שנקבע בהיתר הבניה.
- ג. אזור מגורים א'
ואזור מגורים א' 2:
בניני מגורים חד-משפחתיים
בניני מגורים דו-משפחתי
בניני מגורים קוטג'
בניני מגורים טוריים
יותר שימוש במשרד, סטודיו חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.
כמו כן תותר הקמת סככה למכוניות.
- ד. אזור מגורים ג'
בניני מגורים בקומות.
- ה. בנין ציבורי:
תותר הקמת מבנים בתכליות כמפורט בסעיף ו'
התכנון לבניית מבני ציבור במגרשים 100, 184, הגובלים בדרך מס' 1 ובמסילת ברזל כפולה מתוכננת וכן במגרש 154 הגובל בדרך השבעה יהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה לעניין מיגון אקוסטי בפני רעש מחבורה.
- ו. שטח לבנין ציבורי:

- 1. במגרש מס' 72 בגוש 6025 - יותר השימוש בבית כנסת ובמיקווה קיימים
- 2. בשטח לבניני ציבור - יותר הקמת מבני ציבור עפ"י תכנית בינוי לאישור הרעדה המקומית ובהסכמת הרעדה המחוזית.

ממונה על התכנון והקרקע לרשות
פוזר ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ז. שטח ציבורי פתוח:

- 1. לשמש - לגנים, חורשה, שדרה.
- 2. מגרשי ספורט ושעשועים פתוחים
- 3. מתקני נופש ונוי
- 4. תעול ברוב וניקוז קוי חשמל טלפון ותקשורת
- 5. ב"ש ציבוריים
- 6. מגרשי חניה עד 10% משטח הש.צ.פ.
- 7. מקלטים ציבוריים.

ח. מגרש מיוחד:

השימושים כמפורט בטבלת חקנות הבניה.

ט. יחידה מסחרית:

השימושים המותרים - קיוסק, מכולת, חנות ירקות, מספרה.

י. אחר לשיתור:

בשטח זה לא תורשה כל בניה אלא באישור הועדה המחוזית והגורמים המוטמכים. אישור כנ"ל ייודש גם לשיפוץ ושיחזור הקיים וכן להריסה.

22. טבלת הנראות בניה:

אזור	צבע שטח	צפיפות מגורים	קווי בניה		
			קדמי	אחורי	צד
מגורים כחום	500	עד 4	5	5	3
בוהיר מ"ר	מ"ר	יח"ד לדונם נטר	או לפי מצב קיים לקו בניין קדמי בלבד.		

א. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. לא יוצא היתר בניה כל שהוא, אלא אם קודם לכן הוכנה ואושרה לחלקה/מגרש במלואו, תכנית בינוי ופיחוח (בקנ"מ 1:250 ורק אם הממדית של התכנית יחייבו, בקנ"מ אחר שלא יפחת מקנ"מ 1:500 וזאת עפ"י שיקול דעת מהנדס המועצה).
2. תכנית בנינה זו תוגש לאישור הועדה המקומית כשהיא קיבלה הסכמה של כל בעלי הזכויות בכללם, דחציג את חתימותיהם של בעלי הזכויות בבכ"ל להסכמה הנ"ל.
3. צפיפות המגורים - עד 4 יחידות לדונם נטר.
4. תוכנית הבינוי חוויה ברמה של תוכנית בינוי לביצוע ותכלול בתוכה:
 - א. העמדת המבנים בחלקה/מגרש, ההתייחסות ההדדית בין המבנים, כדי לתת פתרון ארכיטקטוני נאות.
 - ב. דרכי גישה ופתרונות לחנועת כלי רכב (כניסה ויציאה).
 - ג. פתרון הוצאת אשפה.
 - ד. פיתוח המבנו שבתחום החלקה/המגרש בהתייחסות למערכת דרכים גובלת קיימת ו/או מתוכננת, פתרונות לניקוז מי גשם, פתרונות הביוב פתרונות מערכת חשמל סביבתית, פתרון גינון ותאורת גן, גידור, וכל פרט אחר שיודש ע"י הועדה המקומית וכן מהנדס המועצה המקומית.

מנהל תכנון ופיחוח

מתוו ת"מ

דרך פתח תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ב. שטחי בניה מותרים (שטחים עיקריים):

- ✓ לכל יחידת קרקע בשטח בסיסי של 0.250 דונם זכויות הבניה כדלקמן:
- ✓ א. למגורים בקומת הקרקע עד ולא יותר מ- 100 מ"ר
- ✓ ב. בקומה א' " " " " 80 מ"ר
- ✓ ג. בשתי הקומות יחד " " " " 160 מ"ר
- ✓ ד. מרתף בהקף הבניין שמעל במלואו בהקף הבניין שמעל
- ✓ ה. ניצול חלל גג רעפים עד ולא יותר מ- 23 מ"ר
- ✓ ו. חניה מקורה לרכב לפי 2 חניות ליחיד " " " " 30 מ"ר

✓ 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 הגדלת המגרש (שטח קרקע מוצע פחות שטח בסיסי 0.250 דונם) והתוספת הזו תחולק בין קומת הקרקע וקומה א' שורה כשורה.

✓ החניות המקורות ייבנו בתחום קווי המגרש.

✓ הגגות בבניינים באזור יהיו גגות רעפים ויותר ניצול החלל של גגות הרעפים בשטח שלא יעלה 23 מ"ר בתנאים הבאים:

✓ א. גובה שיא הרכס של הגג יהיה 5.50 מ' מעל מפלס רצפת הקומה שמתחת לרצפת חדר הגג.

✓ ב. שיפוע הגגות לא יקטן מ- 35%.

✓ ג. החדר בחלל הגג יהיה קשור במדרגות פנימיות לקומה שמתחת, כ"יחידת דיור אחת.

✓ מיקלוס/מרחב מוגן דירתי יהיה בקומת הקרקע או במרתף בתחום קווי הבניין בכפוף להוראות הג"א.

✓ גובה בניין באזור (כולל שיאי גגות משופעים) לא יעלה על 9.0 מ' כאשר הגובה ימדד מגובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.

✓ מרתף בשטח 50 מ"ר יותר בתחום קווי הבניין כפוף להיסל השבחה.

משרד המגורים והתכנון
מחוז תימן
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

22. טבלת הוראות בניה:

אזור	צבע בתשריט	שטח מגרש מיבנימ'	צפיפות מגורים	זכויות בניה	קווי בניה קדמי אחורי צד
מגורים 2/א	כתום בהיר	1,000 מ"ר	2 יח"ד	כל יח' דיוור תהיה עם גג רעפים בגובה מקסימלי של 2 קומות	קדמי - 5 מ' או לפי מצב קיים.
	עם אלכ-סונים בכתום כהה	תכניות בתוקף, השטח הקטן מביניהם.	נמוך ובהתאם לגודל המגרש.	בשטח כולל של עד 180 מ"ר תכנית ארקע מקסימלית 120 מ"ר (לא כולל חמ"ד) בנוסף מרתף כולל מימלויט בשטח עד 50 מ"ר (*) עלית גג משולבת בחלל גג רעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת הקומה שמתחתיה ושיפוע הגג לא יפחת מ-35% (*) גובה מקסימלי ממפלס פני ארקע מרכז המגרש לרום גג הרעפים 9 מ'.	אחורי 70 מ' מציר דרך חס' 1 לבניה קיימת ומתוכננת. 45 מ' מציר חסילת ברזל כפולה מתוכננת לבניה קיימת ומתוכננת. צדדי - 3 מ'

* כפוף להסל השבחה

** הגדלת שטח הארקע מעבר לבסיס החישוב 0.5 דונם לכל יח"ד בשיעורים של 100 מ"ר לכל הגדלה מוסיפה לכלל זכויות הבניה לבנין מגורים כדי 30 מ"ר בניה נוספים. תוספת זכויות הבניה הנ"ל תנוצלנה לא יותר מכדי 1/2 לכל אחד משתי קומות הבנין (ק"ק/ק"א). מימלויט/מרחב מוגן דירתי, יהיה בקומת הארקע או במרתף בתחום קווי הבנין ובכפוף להוראות הג"א.

פיקודת המבנים והתכנון

מחוז חיפה

דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-568111

22 ה ט ש ז - סגלת הוראות בניה:

אזור	צבע בתשרים	שטח מגרש מינימ'	צפיפות מגורים	זכויות בניה	אזור בניה
אזור מגורים ג' (*)	צהוב	לפי הקיים	לפי הקיים	עד ל- 105 מ"ר	אזור בניה קדמי אזורי צד
				ליח"ד.	4
				ליח"ד בקומה העליונה שמתחת לגג תותר בניית חדר על הגג בשטח 23 מ"ר וזאת בנוסף ל-105 מ"ר המותרים, ובתנאי שהעלייה לחדר תהיה מתוך הדירה, לא תותר כל תוספת יח"ד לאזור.	5
					6
					או לפי המסומן בתשרים, המרווח הגדול מביניהם

אזור מגורים ג' (*)	צהוב	950 מ"ר	16 יח"ד למגרש 4 קומות על עמודים	כנ"ל	אזור בניה
מגרש מס' 1092 בגוש 6025					4
					5
					6

- (*) הוראות נוספות לאזור מגורים ג' בבניינים קיימים:
1. הבניה שחאושר נועדה לשיפור תנאי המגורים של הדירות הקיימות ע"י מתן אפשרות להגדלתן (לא כולל שטח חדר המדרגות) עד לשטח של 105 מ"ר לדירות שאינן זכאיות להוספת חדר על הגג, ואילו הדירות בקומה העליונה הזכאיות לחדרים על הגג יהיה מותר להרחיבם עד כדי שטח הדירה הכולל בשיעור 105 מ"ר ואליו יתוסף שטח חדר הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.
 2. הוספת הבניה מותרת בהגשת תוכנית אחידה וכוללת לכל אגפי הבנין בשלמותו ובלבד שתתקבל קודם לכן הסכמת כל בעלי הזכות בנכס וחתימתם על התכנית הכוללת המוצעת.
 3. התכנית האחידה להרחבות בכל האגפים לבנין שבאזור, יכללו בתוכם גם תכנית פיתוח למגרש פרטים אחידים למסחורי כביסה וצינור אופן הגימור החיצוני של הבנין.
 4. מותרת בהבטחת ובקיום התנאים והדרישות המפורטות בסעיף 4 לעיל, מותר יהיה להוציא יחסי בנין לאגף אחד או יותר בבנין כשהם תואמים את התכנית האחידה הכוללת לכלל הבנין, בתנאי: שיפוע חוץ של כל המבנה, פתרון חניות לרכב בכל להנחת דעתו של המכנס הועדה המקומית. (לענייניו אגף פרושו סדר דירתי אנכי).

המנהל המקומי לעיריית

מנהל תיא

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

22. ה. מ. ש. ד. - טבלת הוראות בניה:

אזור	צבע בתשריט	שטח מגרש מינימי	זכריות בניה	אזור	צבע בתשריט	שטח מגרש מינימי	זכריות בניה
בנין ציבורי	חום	כמסומן בתשריט	מס' קומות מירבי - 3	קדמי אחורי צד	צבע בתשריט	שטח מגרש מינימי	זכריות בניה
(*) מרתחם	מרתחם		גובה מירבי - 12 מ'				
(**) חום כהה	חום כהה		שטחי בניה מותרים: 90% משטח המגרש לשטחים עיקריים, 20% משטח המגרש לשטחי שרות				
			שטח הבניה בקומה כל שהיא לא יעלה על 30% משטח המגרש				
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר		הבנייה אסורה באזור זה למעט בניית מקלטים ציבוריים, מתקני משחקים ומחסן כלי עבודה הגנבים בלבד, מעבר לצנרת חשמל, סלפון מים וכו', מעבר מערכת ניקוז, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ושטח פתוחים ונסיעה גנים והורשות.				
			חומר תניה עפ"י תכנית פיתוח לניצול עד ל-10% משטח הש.צ.פ.				
אתר לשימור	ירוק עם אלכסונים בירוק שתי וערב	כמסומן בתשריט	הבניה אסורה באזור זה למעט שיפוץ מבנים, עבודות פיתוח ומבנים למוזיאון, חנות למזכרות, מזנון, בתי קפה, וכו' עבודות גינון ופיתוח, ובלבד שאינן פוגעות באזור והשימור.				
			לכל ההיתרים דרושה הסכמה ואישור הגורמים המוסמכים.				
(*)			בשטח לבנין ציבור חדש - השימוש יותר עפ"י תכנית בינוי לאישור הרעדה המקומית ובהסכמת הרעדה המחוזית				
(**)			תכנון המגרש לבנייני ציבור מס' 154, 100, 184 ילווה בחורת דעה אקוסטית לאישור המשרד לאיכות הסביבה.				

משרד התכנון והבניה
 מרכז תיאור
 דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

22. המשרד - טבלת הוראות בניה:

אזור	צבע בתשריט	שטח מגרש מינמי'	זכויות בניה	גובה	מס' קומות	
מגרש מיוחד III	צהוב מוחתם חום	לפי הקיים	מס' קומות מירב 3 גובה מירב 12 מ' סה"כ שטח הבניה העיקרי בכל הקומות לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו + 20% שטחי שרות. שטח הבניה בקומה כל שהיא לא יעלה על 30% משטח המגרש נטו	5	7	4
מגרש מיוחד IV	צהוב מוחתם חום	לפי הקיים	מס' קומות מירב 3 גובה מירב 12 מ' סה"כ שטח הבניה העיקרי בכל הקומות לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו. + 20% שטחי שרות. שטח הבניה בקומה כל שהיא לא יעלה על 30% משטח המגרש נטו	6	6	4
יחידה מסחרית (*)	אפור מוחתם סגול	לפי הקיים	מס' קומות - 1 גובה מירב 3.5 מ' סה"כ שטח הבניה המותר לפי הקיים לא תותר תוספת בניה			
דרך	אדום		כמפורט בטעיף 13			
דרך משולבת	אדום עם פסים אלכסוניים בירוק		דרך לרכב משולבת בשביל להולכי רגל שתוצב במטרה להאיט את מהירות הנסיעה של כלי רכב תוך שילוב אלמנטים גנטיים: נוף ונוי, ספסלים, צמחיה, תאורת גן וכו'.			

(* הוראות נוספות לאזור ליחידה מסחרית: במבנים הקיימים תותר עבודות שיפוץ בלבד, שאין בהם כדי להגדיל שטח המבנה או להגביה המבנה מעל המותר בהוראות התכנית.

משרד התכנון והבניה
 מנהל תחום
 דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

23. תחילת הביצוע: לתחילת ביצוע התכנית תחשב יציאת יסודות לבניינים שיכילו 20% מיחידות המגורים המתוכננות חרף שלוש שנים וחצי.

משרד הפנים
מחוז תל-אביב

ד"ר פתחיהל
ת.ד.

24. חתימת:

19.9.96

בעל הקרקע

הירדס ומגיש

תאריך: _____
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

19.9.96

רשימת המצוות המוצגות

1. אין להגות על עקרונות לחוקיות, בתנאי שזו תהיה ממומנת עם רשימת המצוות המוצגות.

2. תחילתו הינה לכל בעל שטח אחרי התכנית כפי עזר לא הוצעה השטח והחשט עמנו הכנסו מתאים נכונה ואין חריגות או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המיועד לא כל דעות מוהחכות, לפי כל הדרך תעפיי כל זין למען הסר שטח מוצמד בתי כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח והכלול בתוכו. אין בהצעותנו על הוונות הכרה או הודאה בקצו הסכם באינו מאושר על כמותו לבסוף וכלל הפרתו עיי מי שרכש זכויות על שטח זה יחשב כמי שרכש זכויות על כל זכות אחרת הטוענת לנו מכש הסכם באינו תעפיי כל זין עכן וחתימתו ניתנו אך ורק מנקודת מבט תכנית.

רשימת המצוות המוצגות

רשימת המצוות המוצגות

רשימת המצוות המוצגות

דן נוימן אדריכל
המחלקה השנייה של הרגליה
סל 1999-052-05200000

מנהל שטחים
מנהלת שחח ת"א
מינהל מקרקעי ישראל

אמנון זך
ראש מועצת אזור

מס' 7249 א
21.4.96

משרד הפנים מחוז תל-אביב

היום חלבו תכנון והוצאת תוכנית (שטח) התשי"ג 4990

תאריך הגשת התוכנית: 26/12/1996

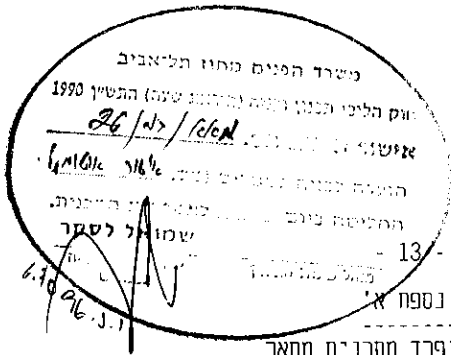
המנהל המנהל למטרות (שטח) אלוטו אלוטו

החליטה ביום _____ לאשר את התכנית.

שמואל יסקר

מנהל מחלקת התכנון

6/10/96



נספח אקוסטי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מתאר ומפורטת מס' מאא/במ/26 אזור

זרישות לתכנון מבנים במתחם רעש בין 60 ל-65 יחידות LDN (25 עד 30 ח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות תקנות העומד בדרישות הבאות ייחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישות לנחתת רעש מיזערית היא 25 דציבל (A).

1. 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 בחזרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה (דרום-מזרח).
 4. יש להמנע מהתפרשות בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. 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 צידי ויכלול איטום ע"י נאופרן או חומר שווה ערך.

ה. זלחות

- א. כל הדלתות החיצוניות מהיינה 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 בסוג גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

משרד הביטחון והגנה
מחלקת הביטחון
דרך פתח-תקווה 118, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

משרד הביטחון והגנה
מחלקת הביטחון
דרך פתח-תקווה 118, תל-אביב
כפר-דה-של-השדה
1664660

היעדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יהודה (ועדת משנה)

גאוגרפיניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זהימה _____