

5-2547

28.11.95

מוקדמת מס' 8

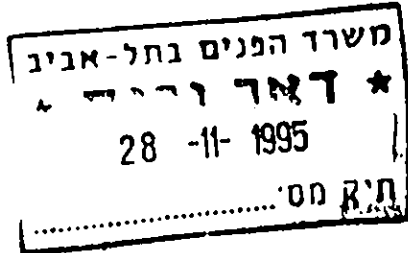
חוק הליכי התכנון ותבנית הוראות השעה תתשנ"ט 1990

מרחב תכנון מקומי - "אונר"

תכנית מס' תממ/במ/5 (238)

שינוי לתכנית מתאר מס' תממ/177 ולתכנית ב.ע. R/6

שינוי לתמ"מ/63

1. מקום:

מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב - יפו
מקום: מועצה אזורית - אפעל
הישוב: רמת פנקס

נוש 6223

חלקות: 1-2 (חלק), 7 (חלק), 8-10, 32 (חלק), 48
(חלק), 53 (חלק), 41 (חלק), 54-136, 137-138
(חלק), 139-154.

נוש 6222

חלקות: 1 (חלק), 21-24 (חלק), 29-32 (חלק), 37-39
(חלק), 40 (חלק), 44 (חלק), 48-49 (חלק),
52-54 (חלק), 60 (חלק), 62 (חלק), 68 (חלק),
77-79 (חלק), 85-87 (חלק), 90 (חלק).

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' תממ/במ/5 (238) שנוי
לתכנית מתאר מקומית מס' תממ/177 (להלן "התכנית")
וכן שינוי לתכנית ב.ע. R.6 ושנוי לתמ"מ/63 - התכנית
כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית"),
תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט") וכן נספח
תנועה של אינג' אילן מרכוס מס' 15/02/1 מתאריך
1/93 בק.מ. 1:1250 וכן נספח למיס בייב ותעול של
איחוד מהנדסים מס' 859/42 מיום 28/9/94 בק.מ.
1:1250.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.

2. שטח התכנית:

372,5 דונם.

3. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול כחה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה
חלק בלתי נפרד ממנה.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

4. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

5. יוזמי התכנית: המועצה האזורית "אפעל".

6. עורך התכנית: יוסף מסטצ'קין - אדריכלים ובנוי ערים בע"מ רח' אבא הלל 7 רמת גן. טל' 03-5758780.

7. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזורי מגורים א'1, ב'1, שטח למסחר, שטח לבניני ציבור, שטח לספורט, שטח ציבורי פתוח ודרכים, מעברים להולכי רגל ולכביש עוקף.

ב. קביעת הוראות בדבר איחוד השטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתכנית וחלוקתם מחדש, בהסכמת בעלים.

ג. קביעת הוראות בניה, קוי בניה, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר יחידות דיור מירבי לכל מגרש.

ה. התווית דרכים חדשות, וביטול צומת קיימת לפי שלביות.

ו. קביעת הוראות לפיתוח התשתית.

ז. קביעת מועד לתחילת ביצוע התכנית.

ח. לקבוע מתן אפשרות להוסיף יחידות דיור נוספות ליחידות דיור קיימות, באיזור המסווג כאיזור מגורים א'.

ט. שינוי יעודה של חלקה 136 ממסחרי לאיזור מגורים א' ומתן אפשרות להקים עליה בית מגורים דו-משפחתי.

י. להוסיף כ-166 יחידות חדשות לאזור מגורים א' הקיים ולהוסיף 200 יחידות חדשות באזור המגורים החדש מהם 92 יחידות באזור מגורים א'1 ו-108 יחידות באזור מגורים ב'.

יא. קביעת חלקות 59 ו-60 לאיחוד בהסכמת הבעלים. שינוי יעוד של חלק מחלקה 59 מ.ש.צ.פ. לדרך ולאיזור מגורים א.

על חלקה 60 ועל השטח הנותר מחלקה 59 תותרנה הקמת 8 יחידות דיור.

יב. תיקונים בתחומי מגרשים לבנינים ציבוריים בהתאם למצב בשטח.

יג. ביטול הפקעת שצ"פ ויעוד למגורים במגרשים 94, 95.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 5638111

ת כ ל י ו ת

- א. באזור מגורים א' - מגורים - כמפורט בסעיף 9 א' להלן.
- באזור מגורים א'1 - מגורים - כמפורט בסעיף 9 ב' להלן.
- באזור מגורים ב' - מגורים - כמפורט בסעיף 9 ג' להלן.
- באזור מסחרי שכונתי - מסחר - כמפורט בסעיף 10 א' להלן.
- שטח לבנין ציבורי - - כמפורט בסעיף 10 ב' להלן.
- שטח צבורי פתוח - - כמפורט בסעיף 10 ה' להלן.

ב. בשטח הציבורי הפתוח

גינון, ספסלי ישיבה, תאורת רחוב וכדומה, מתקנים למשחקים, מקלטים ציבוריים, במגרש הציבורי י"ג תותר הקמת מתקני ספורט פתוח, תוך חבטחת מניעת מטרדים לסביבה על פי התקנות.

ג. בשטח לבניני ציבור

מותר לבנות לפי התכליות שבסעיף 10 ב'.

ד. דרכים.

9. הוראות בניה לאזורים שיעודם מגורים:

א. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א' ותותר בו הקמת בתי מגורים בני קומה אחת או שתי קומות או קוטג' בתוספת קומת מרתף וכן הרחבת בתים קיימים ובתנאים הבאים:

(1) מספר יחידות למגרש

על כל מגרש תותר הקמת 2 יחידות דיור נוספות וסה"כ לא יותר מ-4 יחידות דיור.
על חלקה 60 וחלק מחלקה 59 תותר הקמת 8 יחידות דיור.

(2) הוראות וזכויות בניה למגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות הבאות -

(א) שטחים עיקריים

שטחי הבניה המותרים יהיו 65% (כולל עליות גג) בשתי קומות ולא יותר מ-35% בקומה.

(ב) מרתפים

לכל יחידת דיור ניתן להוסיף מחוץ לשטחי הבניה, מרתף בשטח כולל של 50 מ"ר. המרתף יהיה צמוד לדירה שמעליו והכניסה למרתף תהיה אף-ורק דרך הדירה שמעליו. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הקומה שמעליו.
המרתף יכול שטח מקלט על-פי הוראות הג"א. הקמת המרתף תותר רק במקרה וייהרס הבנין הקיים ותובטח יציבות המבנים הסמוכים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

(ג) תנאי להיתר לבניה חדשה או נוספת בכל מגרש - פנוי והריסה של סככות, רפתות ומחסנים קיימים וכל בניה אחרת החורגת מהוראות תוכנית זו.

(ד) מרפסות

לא תותר בניית מרפסות גג.
מותרת הקמת מרפסות לא מקורות בקומה א' ובלבד שייקבע תנאי בהתר הבניה שלא תהיה סגירה בקירות או גג של המרפסת האמורה.

(ה) ג.ג.

הגג יהיה מרעפים.

(ו) עליית גג

תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6.0 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג.

שטח עליות הגג יהיה חלק משטח בניה עיקרי - כמפורט, סה"כ 23 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

מותר לנצל את החלל מתחת לגג הרעפים בתנאי ששפוע הגג לא יפחת מ-33% ולא תהיה סטיה ממגבלת הגובה כמפורט בסעיף ז'.

(ז) גובה

בבנין בן קומה אחת הגובה לא יעלה על 6.0 מ' ממפלס הכניסה, מדוד עד לקודקוד של גג הרעפים.

בבית דו-קומתי הגובה לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה, מדוד כנ"ל.

גובה הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה ציר הכביש, אולם במקרה שבהם פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש, רשאי מהנדס הועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעית. הגובה מתייחס לבנינים עם גגות משופעים.

(ח) קומת עמודים

לא תותר קומת עמודים מפולשת.

(ט) גדרות

גובה הגדר הבנויה בחזית לרחוב לא תעלה על 1.0 מ' מעל המדרכה הגובלת. תותר השלמת הגדר עד גובה 1.80 מ' עם רשת ברזל או לוחות עץ וכו'.

מהנדס הועדה רשאי יהיה לקבוע צורת הגדר וחומרי הגמר.

(י) חניה

תותר הקמת סככה פתוחה אחת בלבד בחזית המגרש לכל יחידת דיור. הקמת סככה לרכב תעשה רק על פי דגמים שיאושרו על-ידי הועדה. המיקום יהיה בהתאם לתוכנית הבינומיו-שטח החניה 15 מ"ר לכל יחידת דיור ושטח זה יכלול

משרד השיכון
מקרקעי ישראל
ת.ד. 7246, טלפון 03-561111
ד.ד. 116, תל. 03-561111
אביב

תתאמת חזיתות (יא)

בכוחה של הועדה יהיה להוציא היתר רק לאחר שיתואמו החזיתות של כל יח' הדיור באותו המגרש, לשביעות רצון מהנדס הועדה ולאחר שיוצג לועדה פתרון כולל הרחבת כל היחידות באותו מגרש.

קוי בניה (יב)

קו בניה קדמי - כמסומן בתשריט.
קו בנין צדדי - 3 מ', בין שכנים באותה חלקה תותר הבניה בקו בנין 0 בהסכמה.
קו בנין אחורי - 5 מ'.

חומרי גמר (יג)

גמר קירות חוץ - טיח אקרילי

חלוקת יחידות דיור בבנין (יד)

תותר חלוקה אפקית או אנכית של הדירות.

במידה ותבנה 2 יח"ד זו על גב זו - תותר הצמדת מרתף לדירה שבקומת הקרקע בלבד והצמדת עליית הגג לדירה העליונה בלבד.

תנאים להיתר בניה 3

(א) ועדה מקומית לא תדון בתוכנית להיתר בניה אלא על סמך תוכנית מדידה ובינוי לכל מגרש, שתראה סימון המבנים להריסה, המבנים הקיימים שנשארים והמבנים החדשים שמתווספים.

(ב) לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הבטחת ביצוע ההריסה והפינוי בפועל.

(ג) הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת את ניקוז המגרש, גבהים, כניסות למגרש, החניות, גדרות, מיקום אשפה, פילר לחברת חשמל ובזק, שעון מים וכו'.

(ד) ראה תנאים בסעיף 22.

אזור מגורים א'1

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בתוספת קוים כתומים אלכסוניים הוא אזור מגורים א'1 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (1) גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר ל-2 יחידות דיור.
- (2) שטחי חבניה המירביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירבי ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת האזורים.
- (3) אחוזי הבניה המקסימליים הם 65% כולל עליית גג ולא יותר מ-35% בקומה - שטחים עיקריים.
- (4) מרתף בגודל של 50 מ"ר ליח"ד, וחניה בגודל של 15 מ"ר ליח"ד יכללו בשטחי השירות.
- (5) גובה הבנין לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה הראשית.
- (6) הגגות יהיו מרעפים בשפוע לא פחות מ-33%.
- (7) קוי הבנין הם בהתאם למצוין על גבי התשריט ובטבלת האזורים. כל יתר הוראות הבניה - כמו באזור מגורים א'.

אזור מגורים ב'1

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'1 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (1) היתרים באזור זה ינתנו על-פי תוכנית בינוי ופיתוח 1:250 מאושרת על-ידי ועדה מקומית.
- (2) גודל מגרש מינימלי - 650 מ"ר.
- (3) מספר יחידות למגרש - 4 יחידות.
- (4) אחוזי הבניה המקסימליים הם 75% ולא יותר מ-40% בקומה - שטחים עיקריים.
- (5) בניה בחלל הגג - לכל יחידה בקומה עליונה ניתן להוסיף בחלל גג הרעפים חדר בגודל של 23 מ"ר, שהכניסה אליו היא אך ורק מתוך הדירה שבקומה עליונה - במסגרת שטחי בניה עיקריים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 5
ת.ד. 7246, י"י

(6) בניה במרתף - לכל יחידה בקומת קרקע ניתן להוסיף מתחת לקונטור הבנין מרתף בגודל 50 מ"ר הכולל מקלט בהתאם להוראות הג"א והכניסה אליו היא אך ורק מתוך היחידה שמעליו, כחלק משטחי השימוש.

(7) חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר לכל יחידת דיור תחושב כשטח שרות.

(8) קוי בניה - קוי הבניה יהיו: חזית - 5 מ'.

צד - 3 מ'

אחור - 5 מ'.

(9) הבניה תתוכנן במלואה וניתן לבצעה בשלבים.

10. הוראות בניה לשטחים אחרים:

א. אזור מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם מסגרת סגולה, הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(1) לשטח זה תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי משותפת ביחד עם מגרש לבנין ציבורי ד' ומגרש ציבורי פתוח יג' שתאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית אפעל. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הבניי.

(2) גובה הבנין הוא בקומה אחת - עד 4 מ' מתחתית גג רעפים. קוי בניה ואחוזי בניה - עפ"י טבלת הוראות הבניה.

(3) השימושים המותרים: חנויות, משרדים וכל תכלית דומה אשר אינם גורמים מטרד לסביבה, שתתיר הועדה המקומית.

(4) החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.

(5) יותר מרתף לחניה ואחסנה כאשר האחסנה תהיה עד 25% משטח המרתף. המרתף יוקם בגבולות המגרש, החלק המיועד לאחסנה יהיה בתוך קוי קונטור המבנה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

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

(1) מספר הקומות ואחוזי הבניה עפ"י טבלת הוראות הבניה שבתקנון.
(2) השימושים המותרים;

- שטח צבורי - פתוח

מינוחל חתונות
ומזרחות תא
דרך יפתוח יתיקחתה בעמל, תגל-אסיע
ת.ד. 7246, טלפון 08-444444

- (1) גנים ציבוריים (פארקים).
- (2) מגרשי משחקים (ילדים ונוער).
- (3) מגרשי ומתקני ספורט - במגרש י"ג (*).
- (4) מתקנים הנדסיים, מבני אחזקה ושירות כמו: מבני טרנספורמציה, ומערכות תשתית.
- (5) מקלטים ציבוריים.
- (*) במגרש צבורי פתוח י"ג תותר הקמת מתקני ספורט פתוח, תוך הבטחת מניעת מטרדים לסביבה עפ"י התקנות.
- מחוז ת"א
7246, ת.ד.

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדום הם דרכים לביטול.
- (3) השטחים הצבועים בחום בהיר הם דרכים קיימות.
- (4) שביל כ"א בתשריט - ישמש לכניסה לרכב למגרשים הסמוכים.

ה. ח נ י ה

- (1) תותר זכות מעבר לשימוש הרבים בחניות פרטיות לשם התקנת מערכות תשתית עירוניות.
- (2) מספר מקומות החניה ומיקומם המדוייק לכל מגרש יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ויאושר ע"י הועדה המקומית ובאופן שלא יפחת מכמות החניות הנקובים בתקנות.

רישום דרכים ושטחים ציבוריים

כל הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים המיועדים לבניני ציבור ירשמו ע"ש המועצה האזורית אפעל במסגרת אחדות וחלוקה בהסכמה או במסגרת הליכי הפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

טבלת הוראות בניה

באזורי המגרשים השונים תהיה הצפיפות, שטחי הבניה המותרים, גובה הבנינים וקווי הבנין, בהתאם לטבלה המפורטת להלן.

תשריט חלוקה

- א. בתשריט התכנית מסומנים גבולות המגרשים בצורה גרפית בלבד.
- ב. גבולות המגרשים הסופיים ושטחיהם יקבעו בתשריט חלוקה, חלוקה בהסכמת הבעלים שתערך ע"י מודד מוסמך.
- ג. תשריט אחוזן של החלקות, חלוקתן מחדש ורישומם בספרי המקרקעין יעשו ע"י המועצה האזורית אפעל.

מנהל נקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

כלליות לפרטי בנין

הבנינים יבנו מחומרי בנין עמידים.

ב. קירותיהם החיצוניים של הבנינים יכוסו בשפריץ אקרילי או חומר שווה ערך אחר באישור מהנדס המועצה.

ג. באזור רעש מטוסים ייבנו הבנינים עפ"י הנחיות המפורטות בתקנון זה.

תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תוכניות ביוב וניקוז על ידי הרשויות - משרד הבריאות ורשות הניקוז, והבטחת הביצוע עד לפני האיכלוס.

2. תכניות לדרכים וחניות כנ"ל, והקמת סוללה אקוסטית (ר' סעיף 23).

3. עם אישור התב"ע יוכנו ויוגשו:

א. תכניות בינוי מפורטות בק.מ. 1:250 בהתאם לאמור בסעיף 9 ו-10 לעיל אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית.

ב. הנספחים הבאים יוכנו לפני הוצאת היתרי הבניה ויאשרו ע"י מהנדס המועצה האזורית אפעל כתנאי להוצאת היתר בניה.

(1) נספח פיתוח וגינון בק.מ. 1:250.

(2) נספח תשתית בק.מ. 1:250.

ג. בתכניות והנספחים הנ"ל יש להביא לביטוי את הנקודות הבאות:

(1) פרט אופייני לביתן אשפה.

(2) פרט אופייני לגדר ולשער כניסה.

(3) פרט אופייני לכניסה לחניה.

(4) הגדרת הרחובות ומיספורם.

(5) פינוי האשפה מבנינים המיועדים למבני מסחר וציבור, ש.ב.צ. וכדומה יעשה באמצעות מכולות נפרדות.

ד. היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של הרמזור בצומת הכניסה הקיים על כביש 461.

נת סלויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג

הקולטים יוצמדו לשפוע גג הרעפים. הדודים יוסתרו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

18. היטל השבחה

לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה.

19. שלבי ביצוע התכנית

תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן תוקף לתכנית. כתחילת ביצוע ייחשב ביצוע יסודות ל-20% מיחידות הדיור בתכנית תוך שלוש וחצי שנים.

20. יחס לתוכניות קודמות

תוכנית זו כפופה להוראות התוכניות הראשיות תממ-177, תממ/63 ו-R/6, במקרה של סתירה ביניהן תכרענה הוראות תוכנית זו.

21. ביטול כניסה קיימת מכביש 461

עם סלילת הקטע של עוקף רמת פנקס-אור יהודה מכביש 461 ועד לכניסה לשכונה החדשה תנותק הכניסה הקיימת מכביש 461 כמסומן בתשריט.

22. תשלום הוצאות התכנית

כל הוצאות הכנת התכנית וכן הוצאות אחוד וחלוקה מחדש של החלקות ורישום החלקות החדשות בספרי המקרקעין יחולו על בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו באופן יחסי.

מיגון אקוסטי

במסגרת רצועת השצ"פ לאורך חדרים המתוכננות: כביש 461, והכביש חקוק, תיועד רצועה של כ- 20 מ' להקמת סוללה אקוסטית.

תנאי לחיתור בניה למבנים בגזרה הצפונית והמערבית של התכנית, לאורך מגרשי בניה מ-117 - 100, יהיה תכנון מפורט של המגון האקוסטי, אשורו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, והבטחת בצועו ע"י היוזם.

24. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים

א. על שטח התוכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות הגבלות בניה בגין רעש מטוסים (ראה עמ' 16).

ב. מאחר והאזור חשוף לרעש מטוסים שבין LDN 60-65, לא ינתנו היתרי בניה במגרשים: 1-8, 15-21, 22-30, 107-127 ובחלקות 64, 66-76, 116, 117, 135, וכן מגרשים ציבוריים א', ב', ז' אלא אם הנ"ל תוכננו בתכנון אקוסטי ע"י נספח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי ויביא להפחתת רעש של 25 DB (A) מחוץ למבנה לתוכו, בהתאם להנחיות המפורטות בתמ"א 2/4 נתב"ג.

ג. שטחים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל -

מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים מנתב"ג - ינתן היתר בניה בשטחים הנמצאים בתחום התוכנית ובתוך התחום שמעל 25 תח"ר רק לאחר שירר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה יעביר הערה לרשם המקרקעין לגבי המקרקעין המצויים בתחום התוכנית והם בתוך התחום שמעל 25 תח"ר וזאת 60 יום ממועד מתן תוקף לתוכנית.

ההערה תהיה בנוסח המפורט להלן: - "על המקרקעין חלות הוראות התוכנית תמ"מ/ב"מ/238) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות ע"י הוראות התוכנית בגין רעש מטוסים.

ד. שטחים בבעלות פרטית - מאחר והבניה לפי תוכנית זו מבוצעת בשטח החשוף בחלקו לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים מנתב"ג - ינתן היתר בניה בשטחים הנמצאים בתחום התוכנית ובתוך התחום שמעל 25 תח"ר רק לאחר שירר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה יעביר הערה לרשם המקרקעין לגבי המקרקעין המצויים בתחום התוכנית והם בתוך התחום שמעל 25 תח"ר וזאת 60 יום ממועד מתן תוקף לתוכנית.

ההערה תהיה בנוסח המפורט להלן: - "על המקרקעין חלות הוראות התוכנית תמ"מ/ב"מ/238) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות ע"י הוראות התוכנית בגין רעש מטוסים.

1972' 1000 1000
 1000 1000 1000
 1000 1000 1000
 1000 1000 1000

11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846.

~~ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED~~

25-11-22

[illegible]

Q1AAY N3L65 NGK5

ԱՆՔԱԼ ՆՈՒԼԱ

~~and it was~~
and added along
oil and and
just area

արկ արժեք անոց

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/15/01 BY 6032
EXEMPT FROM AUTOMATIC DOWNGRADING
AND DECLASSIFICATION

מלכות אלהים באה על ידי צדקה ושלום

[illegible]

ԱՄԵՐԻԿԱՆ ԴԵՄՈԿՐԱՏԻԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

טבלת הוראות בניה

| הערות | קווי בנין | | | מספר קומות | מספר יח' במגרש מינימלי | אחוזי בניה | | גודל במגרש במ"ר מינימלי | צבע בתשריט | יעוד האזור |
|---|-----------|---------|--------------|------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| | אחורי | צדדי | קדמי | | | שטח שירות | שטח עיקרי | | | |
| לגבי הצפיפות -
ראו פירוט
בתקנון | 5.0 | 3.0 מ"ר | בהתאם לתשריט | 2 | 4 * | חניה 15 מ"ר ליחידה | 65% בשתי הקומות כולל עליות גג | לפי מצב קיים | כחום | אזור מגורים א' |
| תנאי לחיתור -
בכל מגרש פנוי
והריסה של
סככות רפתות
ומחסנים וחלקי
בנין אחרים
שחורגים מההוראות
החכנית באותו
מגרש. תותר
עלית גג בשטח
של 23 מ"ר לכל
יחידה כחלק
משטח בניה
עיקרי. | | | | | | מרתף 50 מ"ר לכל יחידה צמודת קרקע | 35% בקומה מקסימום | | | |
| תותר עלית גג
בשטח של 23 מ"ר
לכל יחידה כחלק
משטח בניה
עיקרי. | 5.0 | 3.0 | בהתאם לתשריט | 2 | 2 | חניה 15 מ"ר | 65% בשתי הקומות כולל עליות גג | 500 | כחום + קוים כתומים 45° | אזור מגורים א'1 |

במגרש מס' 60 + חלק מחלקה 59 יהיה מספר היחידות - 8 יחידות
 בין שכנים באותה חלקה תותר בניה בקו בנין 0 (צדדי) בהתאמה

המשך טבלת הוראות בניה

| תערו | קווי בניה | | | מספר קומות | מספר יח' במגרש מנימלי | אחוזי בניה | | גודל מגרש מנימלי במ"ר | צבע בתשריט | יעוד חאזור |
|---|------------------------|---------------------|---------------|------------|-----------------------|--|--|-----------------------|----------------------------------|------------------|
| | אחורי | צדדי | קדמי | | | שטח שירות | שטח עיקרי | | | |
| תחת הקמת עלית תחת הקמת של 23 מ"ר לכל יחידה בקומה עליונה בחלק משטח בניה עיקרי. | 5.0 או כמופיע בתשריט | 3.0 עפ"י בניה מפורט | כמופיע בתשריט | 2 | 4 | חניה- 15 מ"ר לכל יחידה דיוור מרתף- 50 מ"ר לכל יחידה דיוור צמודת קרקע | 75% בשתי הקומות כולל עליות גג | 650 | חכלת | אזור מגורים ב' |
| תחת הקמת מרתף לחניה ולאחסנה | עפ"י תכנית בניה ופיתוח | | | 1 | | מעל הקרקע - 10% מתחת לקרקע - 100% | 40% | מגרש בהתאם לתשריט | אפור עם מסגרת בסגול | אזור מסחרי |
| בניה באישור יועץ אקוסטי. | 5.0 | 5.0 | 5 | 3 | | 10% בקומה סה"כ 30% | 40% בקומה סה"כ 120% | בהתאם לתשריט | חום עם קווים אלכסוניים חומים | אזור בניין ציבור |
| הקמת סוללה אקוסטית לפי פריטי יועץ אקוסטי לכיוון בניה עד 461 עד תכנית חחדשת | | | | | | | במגרש מס' י"ג מתחת הקמת מתקני נופש לספורט כמפורט בתקנון תאסר-כל בניה מלבד מבני ספורט פתוחים. | | ירוק עם קווים אלכסוניים ירוק כהה | אזור ציבורי פתוח |

במגרשים ה', י', ז' בישוב הקיים יותר קו בניה צדדי ואחורי 0 לכיוון בשטח הציבורי הפתוח וקו בניה צדדי 0 לכיוון מגרשי המגורים בהסכמת השכנים.