

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 554-0478115

מאא/260- תכנית מתאר מקומית- שינוי הוראות בניוי למפלס הגג, אזור



מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	אזור
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
03/12/2018

לאשר את התוכנית  
17/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
27/11/2017

להפקיד את התכנית  
05/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור.

השינוי בתכנית זו ביחס לתכניות מאושרות קודמות:

התרת הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג הן במבנים משותפים והן במבנים צמודי קרקע, לא רק במבנים משותפים כפי שנקבע בתכניות קודמות, ובלבד שיינתן פתרון אחיד באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/260- תכנית מתאר מקומית- שינוי הוראות בינוי  
למפלס הגג, אזור

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

554-0478115 מספר התכנית

2,258.348 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אזור

181968 קואורדינאטה X

658959 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אזור - כל תחום הרשות: אזור

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

מגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

גלילית מחוז תל אביב, חולון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



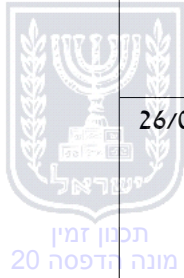
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
23/05/2005	2765	5399	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /3. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 /3
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18 הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א. הוראות תכנית תמא/ 23 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א /4
06/03/2016	4030	7221		החלפה	552-0273292



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/08/2017	עדו אלונים	28/08/2017	נספח בינוי מנחה	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000	1	28/08/2017	עדו אלונים	28/08/2017	תרשים יחס לתמ"א 2/4 ותמ"מ 5	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אזור	אזור	יצחק שדה	18	03-6534547	03-5593937	liora@azor.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אזור	אזור	יצחק שדה	18	03-6534547	03-5593937	liora@azor.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	0722203555		ido@al-goor.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בית צמוד קרקע	בית בודד, בתים דו משפחתיים (קוטג') או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת.
בנייה קיימת על הגג	כל בנייה על הגג, לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה, הקיימת בהיתר במועד אישור תכנית זו.
בניין	בניין הכולל דירות מגורים לעניין תכנית זו, בניין שלפחות קומתו העליונה במלואה משמשת למגורים.
גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג או דירות גג. כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר, המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
דירת גג	דירה הבנויה בקומה העליונה של הבניין ותכסית הקומה שלה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.
החזית האחורית/הצדדית של הבניין	המישור החיצוני של החזית האחורית או הצדדית של הבניין בהתאמה, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים מישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית.
החזית הקדמית של הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין הפונה לכיוון הרחוב, לא כולל מרפסות, בליטות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית.
השטח המותר לבנייה לעניין תכנית זו	כולל: פיר מעלית דירתך, היטל המדרגות הפנימיות, שטח חלל כפול אם קיים, וכל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתך מוגן אם יבנה).
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק תפקודי מיחידת הדיור בקומה שמתחת לגג, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מיחידת מגורים זו. הכניסה לחדר יציאה לגג תהייה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית. לא יותר השימוש בחדר יציאה לגג כיחידת דיור נפרדת.
מישור הגג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.
מצללה (פרגולה)	מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 50% לפחות ממנו. המצללה תהייה מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת). קונסטרוקציה מחומר אחר תהייה במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם להנחיות מרחביות.
מתקנים טכניים	חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שידרש על פני כל דין.
עליית גג (ניצול חלל הגג)	בנייה ו/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
קומה עליונה	קומה הנמצאת מתחת לגג
רום הגג	הנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג
שטח הגג הפנוי	שטחו הפנוי של הגג המשוך לדירה לאחר בניית חדר היציאה לגג.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית היא לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת הוראות בעניין בניית חדר יציאה לגג על גג שטוח.
- ב. קביעת הוראות בעניין בנייה בחלל גג משופע.
- ג. קביעת שטח חדר היציאה לגג, כולל זכויות מכוח תכניות מאושרות.
- ד. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גג שטוח.
- ה. קביעת גובה רום הגג ושיפוע בגג משופע וגובה חדר על גג שטוח.
- ו. קביעת הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- ז. קביעת הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**




יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	2,258,348.92	100
סה"כ	2,258,348.92	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,258,348.92	100
סה"כ	2,258,348.92	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> כלליות:</p> <p>תכנית זו חלה על המגרשים המיועדים למגורים.</p> <p>1. הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג תותר בכל סוגי מבני המגורים, הקמת גג משופע ועליית גג תותר במבנים צמודי קרקע בלבד. בנוסף לכך, סוג הבנייה על הגג ייקבע על פי השתלבותו עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה, באישור הוועדה המקומית ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, יידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף. חומרי הבנייה, לרבות סוג חיפוי הגג המשופע, ייקבעו במסגרת הנחיות מרחביות.</p> <p>2. בניית עליית גג וחדר יציאה לגג בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. סטייה מהוראות תכנית זו לעניין קווי הבניין המחייבים לחדרים על הגג ולפרגולות תהווה סטייה ניכרת, למעט החריגה מקווי בניין למתקנים טכניים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. שטח הבנייה במפלס הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג. חריגה מהוראות אלו ומסה"כ שטחי הבנייה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. גובה מעקה גג שלא מתוכננים בו מתקנים טכניים יהיה לפי המינימום הקבוע בחוק התכנון והבנייה. גובה מעקה גג שמתוכננים בו מתקנים טכניים יהיה 150 ס"מ, מדוד מרצפת הגג בנקודה הגבוהה ביותר, או לפי התקנות ככל שנדרש שגובהו יהיה מעל 150 ס"מ.</p> <p>6. גובה קיר הפרדה בגג יהיה עד 180 ס"מ, מדוד מרצפת הגג בנקודה הגבוהה ביותר.</p> <p>7. בגגות משופעים 80% לפחות מתכסית הגג תהיה בקירוי משופע.</p> <p>8. כל תוספת בנייה, למעט בנייה קלה, מחויבת בעמידה בתקן הישראלי לרעידות אדמה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> לבניית עליות גג:</p> <p>בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ע"פ התכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח עליית הגג יהיה ע"פ השטח הנוצר מקביעת גובה רום הגג והשיפוע, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>2. רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו 10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50% ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>במקרים בהם לא ניתן לבצע את השיפוע הנ"ל, יהיה ניתן לאשר חריגה מהוראה זו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. בגגות משופעים תותר פתיחת חלונות בגמלון הגג בלבד ובמישור הגג. לא תותר פתיחת חלונות בבליטה ממישור הגג.</p> <p>5. בגג משופע יונחו דוד השמש בחלל הגג במקום מוסתר והקולטים בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג.</p>

	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
	<p>6.מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד. במבנים בעלי קיר משותף וללא חזית אחורית תותר הקמת מרפסת גג הפונה לחזית הרחוב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p><b>הוראות בינוי</b> לבנייה על גגות שטוחים:</p> <p>1. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבניין. 2. תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מיחידות הדיור שמתחת לקומת הגג. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת. 3. בבית שאינו צמוד קרקע - חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג של הדירה בקומה העליונה, או בגג המשותף, ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. 4. במקרה של בית צמוד קרקע - חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג של יחידת המגורים שמתחתיו, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. 5. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג. 6. לא תותר בניית חדר יציאה לגג בדירת גג. 7. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.50 מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג. 8. קווי נסיגה של חדר היציאה לגג מהחזית כולל מעקה: 2 מ' מהחזית הקדמית, 1.4 מ' מיתר החזיתות. הוועדה המקומית רשאית לאשר ו/או לקבוע במקרה של אי בהירות בקביעת איזו חזית היא החזית הקדמית, אם לא ניתן לקבוע זאת בוודאות. 9. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ו/או לשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.</p>	ג
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p><b>הוראות בינוי</b> מצללות (פרגולות):</p> <p>1. ניתן להקים מצללה בגג המבנה בתנאי ששטחה אינו עולה על 10 מ"ר או על 1/3 משטח הגג הפנוי לפי הגדול ביותר. 2. גובה המצללה יהיה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג. 3. בבנייה מדורגת הכוללת מצללות קיימות, הקמת מצללה בגג המבנה תחויב בעיצוב ובחומרי גמר אחידים בהתאם להנחיות מרחביות. 4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.</p>	ד
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p><b>הוראות בינוי</b> מתקנים טכניים על הגג:</p> <p>1. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יישמר לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית. 2. תובטח גישה מלאה לכל דיירי הבניין ולאנשי שירות למתקנים הטכניים המשותפים לכלל הבניין: לא יוצא היתר בנייה לבניית חדר יציאה לגג על גג בניין, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים כולל דודים וקולטים והובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכלל הבניין המוצבים על הגג. 3. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי או הוועדה המקומית קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים.</p>	ה

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ובלבד שתובטח גישה מלאה לשטחים אילו.</p> <p>4. גובה המבנים למתקנים בגג יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.5 מ' מפני רצפת החדר על הגג הקיים ועד לנק' הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.</p> <p>5. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלת התקינה.</p> <p>6. גובה קולטים ודוודי שמש לא יעלה על 1.5 מ' מפני רצפת הגג עליו הם מוצבים.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לאישור הוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי:</p> <p>א. כל בקשה להיתר בנייה של חדר יציאה לגג, תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כל המבנה בקני"מ 1:100 ותכלול: תכנית, חתך לרוחב ולאורך ו-4 חזיתות המבנה המורחב. תכנית זו תכלול את פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו האדריכלי של המבנה המבוקש בקיים, אופן הקמת ושילוב המתקנים הטכניים האחרים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבניין, גישה דרך השטחים המשותפים, גבהים וחומרי גמר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי לגג המבנה כמפורט לעיל - ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרה או הריסה של חריגות בנייה קיימות בחלק המגרש של מבקש ההיתר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחום המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" מתייחס לתחום הטווח שבין 45 מ' ל-75 מ' מצד הדרום, ו-1, ולתחום הטווח שבין 45 מ' ל-120 מ' מצד מסילת הברזל. בטווחים אלו תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה לנושא רעש וזיהום אוויר ביחס לדרך וכן בחינה לנושא רעש, זיהום אוויר, רעידות וקרינת אלמ"ג ביחס למסילה. ממצאי הבחינה יקבעו את האמצעים להפחתת השלכות התחבורה, ככול שימצא הצורך מממצאים אלו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
									(1)	2258348.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין:

א. 45מ' מדרך מהירה 1

ב. 45מ' מציר מסילת הברזל

ג. 75מ' מדרך 4

ד. 50מ' מדרך 44

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח חדר היציאה לגג בגגות שטוחים יהיה עד 40 מ"ר ליחידות דיור. שטח זה כולל זכויות לבנייה על הגג מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות****6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

תכנית זו מהווה שינוי לכל התכניות המאושרות בתחום המועצה המקומית אזור. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול.

**6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. באזורים בהם חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה כמסומן בתשריט לא יינתנו היתרים לבנייה על הגג, לרבות מתקנים, אלא באישור רשות התעופה האזרחית.  
 ב. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ג. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון.  
 ד. חלק מתחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1, 2 ו-3 היתרי בנייה יינתנו בהתאם לכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א' ו-ב' לתמ"א, כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתרי הבנייה.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**6.4 מיגון אקוסטי**

במידת הצורך יבוצעו מיגונים אקוסטיים מרעש, רעידות וקרינה אלמ"ג.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**