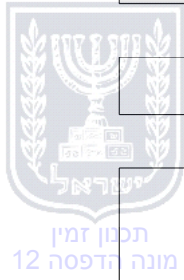


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0323600

עראבה - מתחם 10: איחוד וחלוקה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
צפון  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משלימה תכנון מפורט כולל איחוד וחלוקה בהמשך לאישור תכנית ג/20566.

גבול התכנית מבוסס על ג/20566 עם התאמות קלות במספר מקומות כדי להיתחשב בהמשכיות קניינית במקרים שגבול התכנית חצה מבנים קיימים ו/או חלוקה מוסכמת בין בעלים. דוגמה לעניין תא שטח 46 נעשה חלק ממגרש חדש בו נמצא תא שטח 45A ע"י הרחבת גבול תכנית ג/20566 כדי לכלול שטח הבעלים של תא שטח 45A. יש מקרה דומה בתאי שטח 4 ו-5. מקרה נוסף נעשה התאמה ביחס לגבול ג/20566 במקרה של חלקה 12, גוש 19354 בהמשך למדידה אנליטית ומפורטת באזור זה.



התכנית לוקחת בחשבון שקצב מימוש בנייה על קרקע פרטית יותר איטית ובצפיפות נמוכה יחסית. לעומת זאת תכנון זמין בקרקע בבעלות המדינה ניתן להכתיב צפיפות גבוהה וקצב פיתוח מהר באופן יחסית. לכן המגרשים בבעלות של המדינה מתוכננים לאפשר שיווק ליזמים בניסיון ליצור תנאים להגדלת ההיצע של יחיד לחסרי קרקעות.

יעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בתאי שטח 5 ו-46 לא שונה למגורים ב' משום ששינוי יעוד אינו בסמכות הועדה המקומית. בפועל ניתן לראות שיעודי הקרקע ביעוד זה ע"פי תכנית ג/20070 שבתוקף הינם זהים ליעודים המותרים למגורים ב' בתכנית ג/20566.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית עראבה - מתחם 10 : איחוד וחלוקה

ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0323600

1.2 שטח התכנית 332.599 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
	קואורדינאטה X	233100
	קואורדינאטה Y	750700

1.5.2 תיאור מקום אזור מזרחי של עראבה - בכיוון הצפון מזרחי ביחס לגלעין ההיסטורי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה			

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19346	מוסדר	חלק		10-12, 52
19354	מוסדר	חלק	13-14, 16, 29-34, 42-44, 48-53, 55, 57	3-4, 6, 12, 15, 25-28, 36, 40-41, 45, 47, 54, 56, 58, 65, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20566 ג/	504 - 500, 313 - 300, 132 - 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

משגב

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20070	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20070 ממשיכות לחול.	7209	3679	21/02/2016
ג/ 20566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20566 ממשיכות לחול.	6957	2445	31/12/2014



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט איחוד וחלוקה	31/10/2017	מוניב בדארנה	29/10/2017	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון	31/10/2017	מוטי זייד	30/10/2017	7	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	לוח הקצאות וטבלת איזון - מלל	31/10/2017	מוטי זייד	30/10/2017	19	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה: חתכי אורך	05/07/2017	מדין אבו סאלח	04/07/2017	3	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: חתכי רוחב טיפוסיים	05/07/2017	מדין אבו סאלח	04/07/2017	4	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: תנוחה	31/10/2017	מדין אבו סאלח	29/10/2017	2	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: תנועה	31/10/2017	מדין אבו סאלח	29/10/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	רקע תכנוני קיים	19/09/2016	דסמונד סולומון קפלן	12/07/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	Lvhaglil@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	Lvhaglil@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבראהים אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	אמנה מוחמד אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	באסם אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	גימאל חסן אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	גזאלה אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	גלאל אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	הלאל אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com
בעלים	ויסאם אבראהים			עראבה	(1)		04-6744208	04-6741237	afala01@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			זיאד אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חסן יוסף אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			יוסף אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד חסן אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוניב אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסא אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מחמוד חסן אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מראם מוחמד אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סוהייב אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סמיר אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עזאל חסן אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עאמר מוחמד אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבדאלרחמאן אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלאא אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי יוסף אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עמאר מוחמד אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פאטמה אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פארוק חסן אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			קאסם אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			רביע אבראהים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד אוסאמה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אמיל אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			גימאל אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			וליד אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			וסאם אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא אחמד אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מועמר אחמד	בעלים



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נואר אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פאטמה איברההים	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עאדל בדארנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פריד עלי בדארנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שאקר פרג' בדארנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אוסאמה בכריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			זוהיר בכריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד יאסין בכריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מרואן יאסין בכריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			רסמיה מוחמד בכריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			תאופיק יאסין בכריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			בהאא מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			גסאן יאסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מאגד מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נואל יאסין תאופיק בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עביר מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עדנאן יאסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עולא מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלאא מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			ראיד מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			רחאב מחמוד חסין בכרייה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד חוסין עלי בקריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חאלד חוסין עלי בקריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד עלי בקריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עומר חוסין עלי בקריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פאטמה חוסיין עלי בקריה	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שריף חוסין עלי בריה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סוהילה דראושה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא אחמד דרויש	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עותמאן אחמד ח'אלד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			ח'ליל סאלח ח'וטבא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סלימאן סאלח ח'וטבא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבדאללה סאלח ח'וטבא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אמירה מחמוד ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אמנה ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			לוטוף ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד יוסף מוצטפא ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נדאל ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נזיה ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סמירה מחמוד ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סעיד אברהים ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבד אל-לטיף ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פואד ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שכאר ח'טיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סלאמה ח'רבוש	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מגיד חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוראד חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נזיר חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סאג'ד חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סאלח חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פאדי חוסין	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שאדי חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שריף פלאח חוסין	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד חטיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חאלד חטיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חאמד סעיד חטיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עורסאן חטיב	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			טארק חניף	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			ח'ליל יאסין כאיד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אמיר כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			האני כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוניר כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נואר כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נזיר כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סאמר כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סמיר כנאנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אבראהים כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אבראהים כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אבתסאם כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אמיר כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			באסל כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			באסם כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			בכר כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			גסאן כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חאלד כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			יוסף כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מאגדה כנאענה	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מחמוד כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			ניזאר כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבד אלמאלק כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עומר כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי מוסטפא כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עמאר כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			ראפע כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			ראפת כנאענה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נעאמנה לובנא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עיסא עומר מבדא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עיסא עותמאן מבדא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מחמוד עלי מוחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אימן מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			גיומעה מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			גסאן מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חוסיין עלי ח'ליל מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מחמוד יוסף מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סעיד עלי ח'ליל מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבד א רחמאן יוסף מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			רזקאללה מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			תאופיק יוסף מוסא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			הישאם מוסטפא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			הית'ם מוסטפא	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חסן מוסטפא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עיסאם מוסטפא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא מחמוד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי מחמד נאבולסי	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אמינה נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			זיד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			כאיד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מג'יד עטוה נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מחמוד עטוה נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סאלח נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סאלח עבדאללה נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סולטאן נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבד אלמנעם נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבד אלרחמאן נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבדאללה מוחמד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלואן מוחמד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עטאללה מוחמד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עיסא עאיד נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי נג'אר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			בלאל נג'ידאת	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			כמאל נג'ידאת	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד נג'ידאת	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אסמאעיל נג'יה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שאפע מוסטפא נימר	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד נעאמנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבדאללה סעיד נעאמנה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פאלח מוחמד סאלח	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פלאח מוחמד סאלח	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוניר סח	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			נדים סלימאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עבד אלרחמאן סלימאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עוקבה סלימאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			פאטמה ראפע סעדי	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי איימן עורסאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי אכרם עורסאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי עלי עורסאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד עותמאן אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד עותמאן אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סובחי עותמאן אחמד	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוסטפא עלי	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד עלי חיליל	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חאפז מופדי עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			חסן עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			לביב מופדי עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			מוחמד מפדי עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			סעיד מופדי עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			רושדי דיב עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			שווקי דיב עליאן	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עומר קראקרה	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אחמד שאפע מוסטפא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עלי שאפע מוסטפא	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			עיסא שלש	בעלים
afala01@gmail.com	04-6741237	04-6744208			עראבה			אבראהים שמאלי	בעלים
tzafontichnun@gov.il	04-6453276	04-6558211			נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל			בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דסמונד סלומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	מדין אבו סאלח	950		סחינין	(2)		04-6740067	04-6740067	madian@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה	(3)		050-8784375		munib_b@hotmail.com
שמאי	שמאי	מוטי זייד	238		טירת כרמל	הרצל (4)	69	04-9584545	04-9584466	zaid@zaidorniv.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 9178.

(3) כתובת: ת.ד. 039.

(4) כתובת: ת.ד. 2049.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

- לבצע איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית ג/20566
- שינוי וקביעת הוראות בינוי לרבות מס' קומות, גובה הבניה וקווי בניין
- קביעת זיקת הנאה לצורך גישה למגרשים
- תוספת יח"ד
- ניווד זכויות בנייה
- תוספת שטחי שירות עבור חנייה תת קרקעית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה וטבלאות איזון
- קווי בניין והוראות בינוי
- חלוקת זכויות בנייה בהתאם לטבלת איזון
- תוספת שטחי שירות עבור חנייה תת קרקעית לפי סעיף 62א(א)15 בחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		332.599	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	33,978	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1,137	+396
מגורים (מ"ר)	מ"ר	208,080	+8,549

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

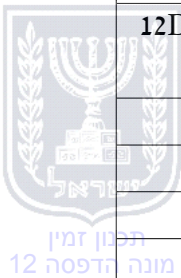
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	608 - 600
דרך מוצעת	512 - 500
דרך משולבת	406 - 400
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	203 - 200
מגורים ב'	3A, 3B, 3C, 4, 6A, 6B, 6C, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F, 12G, 12H, 12I, 12J, 13B, 13C, 13D, 13E, 13F, 13G, 14A, 14B, 15A, 15B, 15C, 15D, 25, 26A, 26B, 26C, 26D, 26E, 26F, 26G, 26H, 26I, 26J, 26K, 29A, 29B, 29C, 30A, 30B, 30C, 30D, 30E, 30F, 31, 32, 33A, 33B, 33C, 34A, 34B, 34C, 40A, 40B, 41B, 42A, 42B, 42C, 42D, 42E, 42F, 42G, 43, 44A, 44B, 44C, 44D, 45A, 45B, 45C, 47A, 47B, 49A, 49B, 50, 51A, 51B, 54A, 54B, 54C, 55A, 55B, 55C, 55D, 55E, 55F, 55G, 57A, 57B, 57C, 57D, 57F, 57G, 58A, 58B, 58C, 58D, 58E, 58F, 58G, 58H, 58I, 58J, 58K, 65A, 65B, 71, 100, 101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 101G, 101H, 101I, 101J, 101K, 102, 103A, 103B, 103C, 103D, 103E, 103F, 103G, 103H, 103I, 103J, 103K, 103L, 104A, 104B, 104C, 104D, 104E, 104F, 104G, 104H, 105A, 105B, 105C, 105D, 105E, 105F, 105G, 105H, 105I, 105J, 105K, 105L, 105M, 105N, 106A, 106B, 106C, 106D, 106E, 106F, 106G, 106H, 107A, 107B, 107C, 107D, 107E, 107F, 107G, 107H, 108A, 108B, 109, 110A, 110B, 110C, 110D, 110E, 111A, 111B, 111C, 111D, 111E, 111F, 112A, 112B, 112C, 112D, 112E, 112F, 112G, 112H, 112I, 113A, 113B, 114, 115, 131A, 132A, 411A, 412A, 413A, 441E, 442E, 443E, 571E, 572E, 1000 - 1020
מגורים מסחר ותעסוקה	46, 5
שטח ציבורי פתוח	325 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	608, 607, 605, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	508, 505, 504
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	402, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	203 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	12H, 13B, 13C, 13D, 13E, 13F, 13G, 14A, 14B, 15A, 15B, 15C, 15D, 25, 26A, 26B, 26C, 26D, 26E, 26F, 26G, 26H, 26I, 26J, 26K, 30A, 30B, 30C, 30D, 30E, 30F, 31, 32, 33A, 33B, 33C, 34A, 34B, 34C, 41B, 49B, 51A, 54A, 54C, 55D, 55E, 55G, 58E, 58F, 58G, 58H, 58I, 65A, 101G, 101H, 101I, 101J, 102, 103A, 103B, 103C, 103G, 103H, 103I, 104A, 104B, 104C, 104E, 104F, 104G, 104H, 110A, 110B, 110C, 111A, 111B, 111C, 111D, 111E, 111F, 112A, 112B, 112C, 112D, 112E, 112F, 112G, 112H, 112I, 113A, 113B, 131A, 132A, 1015 - 1017, 1019
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	316 - 312, 304 - 302
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	608 - 606, 604, 603
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	6A, 45C, 54A, 58F, 65A, 105G, 1016
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	311, 300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	607
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	608
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	203, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	12D, 26D, 26E, 26F, 26G, 106A, 106C, 114, 1015
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	608, 606, 604 - 600
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	511, 506, 501
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	400
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	203 - 201



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	3A, 3B, 6A, 6B, 6C, 14B, 29B, 50, 51B, 54A, 55A, 55B, 55C, 55G, 57A, 57B, 57D, 57G, 58A, 58B, 58C, 58D, 71, 103A, 103G, 103H, 103I, 105C, 105D, 105E, 105F, 105G, 105M, 105N, 107D, 107E, 107F, 109, 110C, 110D, 110E, 111A, 111B, 111C, 111D, 112A, 114, 115, 571E, 572E, 1000 - 1003, 1012 - 1014, 1020
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	- 321, 313, 308, 306, 304, 303, 301, 324
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	602, 601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	510, 503 - 501
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	29B, 57G, 1000 - 1008, 1013
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	321
זיקת הנאה	דרך מאושרת	607, 606, 603, 602
זיקת הנאה	דרך מוצעת	510, 501
זיקת הנאה	דרך משולבת	405
זיקת הנאה	מגורים ב'	3C, 12D, 12E, 12F, 12G, 12H, 12J, 25, 26A, 26B, 26D, 26E, 26F, 26G, 26H, 26K, 29B, 42F, 42G, 57D, 57F, 57G, 131A, 572E, 1009 - 1012, 1014 - 1020
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	321, 318, 304
מבנה להריסה	דרך מאושרת	608, 607, 604 - 602
מבנה להריסה	דרך מוצעת	506
מבנה להריסה	דרך משולבת	401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	203
מבנה להריסה	מגורים ב'	26D, 26E, 26F, 26G, 31, 32, 45A, 50, 51B, 54B, 65A, 108B, 109, 110C, 110D, 110E, 1015
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	46
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	602
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך משולבת	400
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	6A, 45A, 4
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	46, 5
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	307
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	608
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	604
קו מים 4" ומעלה	מגורים ב'	106A, 106D, 106E, 106F, 106G, 106H, 107H

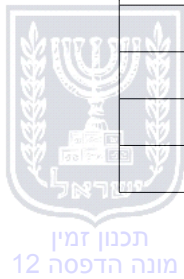
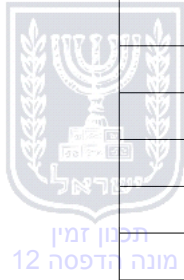
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69,757	20.97
דרך משולבת	2,430	0.73
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	33,978	10.22
מגורים ב'	198,365	59.64
מגורים, מסחר ותעסוקה	361	0.11
שטח ציבורי פתוח	27,708	8.33
<b>סה"כ</b>	<b>332,599</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54,978.63	16.53
דרך מוצעת	12,238.79	3.68
דרך משולבת	5,184.56	1.56
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	33,944.2	10.21
מגורים ב'	198,584.35	59.71
מגורים מסחר ותעסוקה	360.9	0.11
שטח ציבורי פתוח	27,307.68	8.21
<b>סה"כ</b>	<b>332,599.12</b>	<b>100</b>



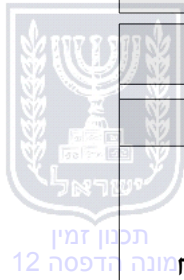
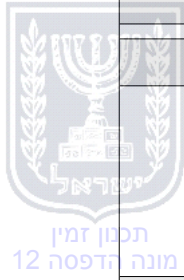
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לאזור מגורים ב' בתכנית ג/20566.</p> <p>ניתן להמיר שטחים שאושרו לטובת המגורים במגרשים בבעלות הפרטיים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן:</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות</p> <p>המגרשים אשר מוקצים למדינה יותרו כל השימושים הנ"ל פרט למוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת.</p> <p>כל השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי בלבד ומשרדים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמחדה בדיני איכות הסביבה ובכללם - חוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ" (סעיף ד') לחוק עזר והזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמי"ב 1981.</p> <p>- לא תאשר ועדה מקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ת גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. כמו כן יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתא שטח 12A עד 12C תותר הקטנת קו בניין צדידי בהסכמת השכנים.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תאי שטח 1009-1012, 1014-1020 ישמשו כזכות מעבר לציבור ולא תותר בנייה בתחומם. בתאי שטח הנ"ל, למעט תא שטח 1014 תותר זכות מעבר לרכב.</p> <p>הזכויות בקרקע ביעוד מגורים עם זיקת הנאה ירשם בבעלות משותפת בחלוקה יחסית בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>תאי שטח 1009, 1010, 1011 ירשמו לזכות בעלים של תאי שטח 12D-12J</p> <p>תא שטח 1017 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח 13E, 13F</p> <p>תא שטח 1015 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח 26E, 26F, 26H, 26I, 26J, 26K</p> <p>תא שטח 1016 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח 26A, 26B, 26C, 26D</p> <p>תא שטח 1012 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח 58A, 58B, 58C</p> <p>תא שטח 1014 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח 57A, 57D, 57E</p> <p>תא שטח 1018 ירשם לזכות הבעלים של תא שטח A47</p> <p>תא שטח 1019 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח A131, A132</p>



<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>תא שטח 1020 ירשם לזכות הבעלים של תא שטח B55 בתא שטח 42E זיקת הנאה לטובת תא שטח G42. זיקת הנאה זאת תשמרנה בתוקף עש ביצוע בפועל של דרך גישה בצד הצפוני של תא שטח.</p> <p>למעט זיקת הנאה בתא שטח F42 השטחים של זיקת הנאה לא יהיו כלולים בחישוב זכויות בנייה.</p> <p>בתחום זיקת הנאה יותרו מעבר של תשתיות ציבוריות (תת ועל קרקעיות). בנוסף יותר מעבר של קווי מים, ביוב וניקוז ציבוריים בתחום שבין גבול מגרש לקו בניין במקומות בהם אין פתרון גישה אחרת לתשתיות הציבוריות. כמו כן תשתיות ציבוריות בתחום יעוד מגורים יסומן במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תאי שטח 1000-1008 מיעודים לחניות פרטיות/מתקני אשפה והערה על כך תרשם ברשם המקרקעין. שטחיהם ישויכו לתאי שטח מתחת לכביש (3A, 3B, 3C, 6B, 40A, 40B, 411A,) באופן יחסי לגודלם. לא תותר בנייה ו/או קירווי לחניה.</p> <p>תא שטח 1013 ירשם לזכות הבעלים של תאי שטח A57, E572, G57 וישמש לחניה ומעבר ציבורי. השטחים ביעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות לא יהיו כלולים בחישוב זכויות בנייה.</p>	ד
<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
בהתאם למבנים ומוסדות ציבור לחינוך בתכנית ג/20566	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
בהתאם לשטח ציבורי פתוח בתכנית ג/20566. <p>בתא שטח 321 תותר חניה בתחום שסומן עם הנחיות מיוחדות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תא שטח 321 תינתן גישה לדיירי תאי השטח הגובלים (לרכבים פרטיים והולכי רגל). ביתר שטחי היעוד תותר גישה לרכב חירום בלבד.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
בהתאם לדרכים בתכנית ג/20566. <p>תותר תנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורכבי אופניים.</p> <p>תותר מעבר מתקני תשתית. יותרו שטחי גינון וחניה ציבורית.</p>	

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לדרכים בתכנית ג/20566.</p> <p>יותר תנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. תותר מעבר מתקני תשתית. יותרו שטחי גינון וחניה ציבורית.</p>
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לדרכים בתכנית ג/20566.</p> <p>ותר תנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. תותר מעבר מתקני תשתית. יותרו שטחי גינון וחניה ציבורית.</p>
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם למגורים, מסחר ותעסוקה בתכנית ג/20070.</p> <p>שטחי בנייה שאושרו בתכנית זו למגורים ניתן להמיר לשטחים לשימושים אחרים לפי המפתח:</p> <p>המורט להלן:</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות</p>
4.7.2	הוראות
א	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>- לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש ו/או מטרד סביבתי אחר.</p> <p>- בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>- בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות						גודל מגרש כללי	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
														מ"ר	מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	200	2370	80	20	100	50			12	3		קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201	9906	80	20	100	50			20	3	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	202	2721	80	20	100	50			12	3		(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	203	18947	80	20	100	50			20	3	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	100	1567	131	47	178	50	16	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101A	491	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101B	490	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101C	491	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101D	491	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101E	490	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101G	871	128	47	175	50	9	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101H	870	128	47	175	50	9	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101I	571	128	47	175	50	6	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101J	571	128	47	175	50	6	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	101K	570	128	47	175	50	6	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	102	1235	128	47	175	50	12	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103A	1508	128	47	175	50	15	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103B	728	128	47	175	50	7	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103C	558	128	47	175	50	6	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103D	557	128	47	175	50	6	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103E	558	128	47	175	50	6	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103F	537	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103G	518	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103H	519	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103I	518	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	103J	540	128	47	175	50	5	10	30	8	3	(1)	(1)	(1)	(1)



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מעל הקניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
								עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	724	103K	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	766	103L	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	13	50	175	175	47	128	1254	104A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	700	104B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	535	104C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	575	104D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	576	104E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	575	104F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	576	104G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	12	50	175	175	47	128	1153	104H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	13	50	175	175	47	128	1255	105A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	744	105B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	745	105C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	12	50	175	175	47	128	1222	105D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	14	50	175	175	47	128	1400	105E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1044	105F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	12	50	175	175	47	128	1221	105G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	641	105H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	642	105I	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	658	105J	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	604	105K	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	600	105L	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	606	105M	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1005	105N	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	46	50	175	175	47	128	4596	106A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	657	106B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	657	106C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	814	106D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	810	106E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	814	106F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	816	106G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	819	106H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	99	50	175	175	47	128	9879	107A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1028	107B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1000	107C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	11	50	175	175	47	128	1080	107D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1012	107E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1014	107F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1016	107G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	10	50	175	175	47	128	1019	107H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	20	50	175	175	47	128	1979	108A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	27	50	175	175	47	128	2747	108B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	690	109	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	שרות	עיקרי								
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	514	110A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	671	110B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	670	110C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	671	110D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	670	110E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	9	50	175	175	47	128	928	111A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	585	111B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	585	111C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	586	111D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	586	111E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	16	50	175	175	47	128	1628	111F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	789	112A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	566	112B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	539	112C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	6	50	175	175	47	128	588	112D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	500	112E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	499	112F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	501	112G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	5	50	175	175	47	128	502	112H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	796	112I	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	7	50	175	175	47	128	697	113A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	15	50	175	175	47	128	1450	113B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	56	50	175	175	47	128	5559	114	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	8	50	175	175	47	128	793	115	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	7	50	144	144	39	105	1210	12A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	144	144	39	105	461	12B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	144	144	39	105	523	12C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	144	144	39	105	859	12D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	144	144	39	105	604	12E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	144	144	39	105	604	12F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	7	50	144	144	39	105	1207	12G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	6	50	144	144	39	105	1043	12H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	144	144	39	105	583	12I	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	144	144	39	105	586	12J	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	39	96	705	131A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	1	50	135	135	39	96	221	132A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	143	143	39	104	348	13B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	39	96	391	13C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	378	13D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	146	146	37	109	488	13E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	39	96	414	13F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	115	115	26	89	425	13G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	6	50	120	120	32	88	950	14A	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	146	146	40	106	552	14B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	108	108	29	79	642	15A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	128	128	35	93	798	15B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	128	128	35	93	653	15C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	152	152	41	111	839	15D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	108	108	28	80	588	25	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	140	140	38	102	819	26A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	140	140	38	102	842	26B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	140	140	38	102	473	26C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	140	140	38	102	882	26D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	38	97	859	26E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	130	130	38	92	650	26F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	108	108	29	79	700	26G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	108	108	29	79	512	26H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	108	108	29	79	475	26I	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	108	108	29	79	385	26J	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	108	108	29	79	504	26K	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	150	150	41	109	418	29A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	150	150	41	109	407	29B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	150	150	41	109	282	29C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	414	30A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	780	30B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	443	30C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	543	30D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	6	50	135	135	37	98	897	30E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	443	30F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	9	50	72	72	20	52	1429	31	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	18	50	147	147	40	107	3003	32	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	565	33A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	565	33B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	565	33C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	58	58	16	42	584	34A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	589	34B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	589	34C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	8	50	140	140	38	102	1272	3A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	8	50	140	140	38	102	1272	3B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	146	146	40	106	717	3C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	126	126	34	92	513	4	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	590	40A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	591	40B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	690	411A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	403	412A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	828	413A	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	710	41B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	6	50	135	135	37	98	974	42A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	311	42B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	310	42C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	311	42D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	311	42E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	467	42F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	466	42G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	18	50	135	135	37	98	2975	43	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	368	441E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	368	442E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	368	443E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	12	50	135	135	37	98	2070	44A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	276	44B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	276	44C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	449	44D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	11 (7)	50 (6)	135	135	37	98	1879 (5)	45A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	17	50	135	135	37	98	2841	45B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	9	50	135	135	37	98	1481	45C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	912	47A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	411	47B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	573	49A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	393	49B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8	30	10	11	50	178	178	48	130	1139	50	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	7	50	135	135	37	98	1133	51A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	10	50	135	135	37	98	1584	51B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	26	50	135	135	37	98	4416	54A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	18	50	135	135	37	98	3055	54B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	7	50	135	135	37	98	1146	54C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	764	55A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	6	50	135	135	37	98	998	55B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	763	55C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	637	55D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	4	50	135	135	37	98	637	55E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	345	55F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	12	50	135	135	37	98	2037	55G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	38	97	826	571E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	1	50	135	135	38	97	215	572E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	760	57A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	483	57B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	430	57C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	430	57D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	430	57F	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת								
								עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי							
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	140	140	37	103	376	57G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	449	58A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	449	58B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	17	50	135	135	37	98	2843	58C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	17	50	135	135	37	98	2843	58D	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	17	50	135	135	37	98	2843	58E	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	345	58F	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	345	58G	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	793	58H	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	541	58I	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	393	58J	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	2	50	135	135	37	98	332	58K	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	6	50	135	135	37	98	929	65A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	3	50	135	135	37	98	548	65B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	11	50	135	135	37	98	1905	6A	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	5	50	135	135	37	98	874	6B	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	8	50	135	135	37	98	1255	6C	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	10	50	135	135	37	98	1693	71	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	(10)	(9)	135	135	37	98	(8)	46	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	(13)	(12)	126	126	34	92	(11)	5	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

1. קווי בנין

יותרו הקמת פרגולות וחניה מקורה חד-קומתיים במרווחים צדדיים וקידמיים (קו בנין 0.0 מ'). יותרו הקמת מחסנים (שטח שרות) חד-קומתיים במרווחים צדדיים ואחוריים (קו בנין 0.0 מ'). במקרה של חלוקה משנה בסמכות הועדה המקומית להתאים את קווי הבניין במסגרת תכנית חלוקה.

2. כניסה הקובעת

מהנדס הועדה המקומית ראשית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

3. גובה מבנה

בשום מקרה לא תעלה גובה הבנייה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1). ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית (בהתאם לרקע מדידה של תשריט התכנית) בכל חתך של המבנה במגרש. בנוסף למספר הקומות שצוין בטבלה יותרו קומות תת קרקעיות /מרתפים לצורך חניה.

4. מרתפי חניה

יותר מרתפי חניה. שטח מרתף החניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה (ראה סעיף 6.3). מרתף חנייה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הנ"ל אלא לפי סעיף 62א(א)15 בחוק.

5. מגרש מזערי

תותר חלוקה משנה שבה המגרש המזערי יהיה 400 מ"ר עם קו בניין של 3 מ' מסביב כברירת מחדל. לעומת זאת במקרים בהם הועדה המקומית משתכנעת שמבחינה תכנונית מגרשים קטנים יותר מוצדקים היא יכולה לאשר מגרש מיזערי של 250 מ"ר וקו בניין צדדי 0 מ' - במקרה זה קווי בניין מגבול המגרש המקורי (לפני חלוקה משנה) יהיו ללא שינוי.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) לפי תשריט.

- (2) תא שטח זה יחובר לתא שטח 5 כדי ליצור מגרש אחד בו שני יעודים. שטח המגרש 513 מ"ר..
- (3) תא שטח זה יחובר לתא שטח 5 כדי ליצור מגרש אחד בו התכנית הכללית 50%..
- (4) תא שטח זה יחובר לתא שטח 5 כדי ליצור מגרש אחד בו ניתן לבנות 3 יח"ד..
- (5) תא שטח זה יחובר לתא שטח 46 כדי ליצור מגרש אחד בו שני יעודים. שטח המגרש 1879 מ"ר..
- (6) תא שטח זה יחובר לתא שטח 46 כדי ליצור מגרש אחד בו התכנית הכללית 50%..
- (7) תא שטח זה יחובר לתא שטח 46 כדי ליצור מגרש אחד בו ניתן לבנות 11 יח"ד..
- (8) תא שטח זה יחובר לתא שטח 45A כדי ליצור מגרש אחד בו שני יעודים. שטח המגרש 1879 מ"ר..
- (9) תא שטח זה יחובר לתא שטח 45A כדי ליצור מגרש אחד בו התכנית הכללית 50%..
- (10) תא שטח זה יחובר לתא שטח 45A כדי ליצור מגרש אחד בו ניתן לבנות 11 יח"ד..
- (11) תא שטח זה יחובר לתא שטח 4 כדי ליצור מגרש אחד בו שני יעודים. שטח המגרש 513 מ"ר..
- (12) תא שטח זה יחובר לתא שטח 4 כדי ליצור מגרש אחד בו התכנית הכללית 50%..
- (13) תא שטח זה יחובר לתא שטח 4 כדי ליצור מגרש אחד בו ניתן לבנות 3 יח"ד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

1. גובה מבנים :

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה.  
 הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית (בהתאם לרקע מדידה בתשריט) בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה תכנון זמין מונה הדפסה 12 נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגובה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 ס"מ כדי לשמור על שדה ראייה.

- כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. קווי בנין :

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :

- פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.

- קו בניין 0.0 מ' או מעבר מינימלי : לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בניין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.

- גמר נאה כלפי חוץ : מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.  
 - מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.

<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- מרתף חניה: יותר קו בנין 0.0מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.</p> <p>3. חזות מבנים ופיתוח המגרשים:</p> <p>בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן מ-250:1 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים - הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.</p>	





6.4	איכות הסביבה
	<p>3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה .</p> <p>4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה .</p> <p>5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.</p> <p>6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p> <p>7. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.</p> <p>8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	איכות הסביבה
	<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	איכות הסביבה
	<p>עודפי חפירה ופסולת בנין:</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>לאחר אישור תכנית מפורטת זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות .</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית זו, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>

<b>6.8</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>תותר חלוקה משנה של המגרשים בתכנית זו. ראה הערה "מגרש מזערי" מתחת לטבלת זכויות בנייה בפרק 5.</p>	

<b>6.9</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p style="text-align: center;">ארון רשת 1 מ'</p> <p style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	



6.9	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.10	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>




6.11	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>



6.12	הוראות פיתוח
	<p>1. נוף: כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>2. עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>3. קירות תומכים ומסלעות: תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.</p> <p>4. שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת.</p> <p>בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.</p> <p>5. עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים: החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכו' יהיו כדלכמן: תחילת עבודות שדרוג מאספ ראשי של סכנין והגשה ע"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאספ הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים.</p>



<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית"</p> <p>2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני. (2008).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>בהתאם לנספח עצים בוגרים של תכנית ג/20566.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, כרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו. בתאי שטח 106D, 106A עד H106 ידרש בעת תכנון לביצוע תאום עם חברת מקורות לגבי העתקת קטע צינור המים שעובר בשטחים הנ"ל. תנאי להיתר בניה פינוי קו המים.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	

	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.18</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ו. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> </ul> <p>ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.19</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.20</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.21</b></p>
	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	<p><b>6.22</b></p>

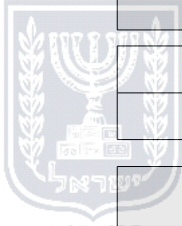
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12