

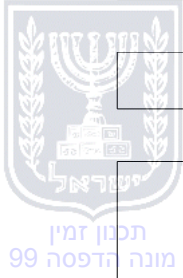
הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0620179

מגשימים מערב - מצפה רמון

| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | דרום |
| מרחב תכנון מקומי | מצפה רמון |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

השכונה ממוקמת בחלק הצפון מערבי של מצפה רמון, ממערב לכביש מס' 40. התכנית בשטח של כ- 1156 דונם. תמהיל הדירות כמפורט להלן: 20% יח"ד קטנות בייעוד מגורים ב'. בהיקף השכונה טיילת נופית המאפשרת נגישות לשטחים הפתוחים ודרך טיפול בתשתיות. בשכונה שטחי ציבור שכונתיים וכלל עירוניים בהתאם לפרוגרמה למבני ציבור. התכנית תואמת את תכנית המתאר של מצפה רמון. יעד האוכלוסייה הריאלי למצפה רמון ע"פ תכנית המתאר לשנת 2030 הינו 8,500 נפש ועל כן דגם היישוב הינו מדגם 5. בהתאם לתמ"א 4/35 התכנית כוללת מתחם רגיל ומתחם חריג, במתחם הרגיל התכנית עומדת בהוראת הצפיפות לתמ"א.

כמו כן התכנית מציעה מתחם ייחודי המוגדר כמתחם חריג העומד גם הוא בהוראת הצפיפות. מתחם זה מאופיין כמתחם מגורים בעל מאפיינים אדריכליים מקומיים, אשר בו יתגוררו ויעבדו אומנים מתחומים שונים כחלק מרכזי של המרקם השכונתי. המתחם יהווה מוקד תיירותי ואטרקטיבי, אשר יתוכנן על פי התכנון האדריכלי וההוראות של תכנית זו.

אומדן היקפי החפירה והמילוי של עבודות העפר הינם בהיקף של 176,867 קו"ב חפירה ו- 56,133 קו"ב מילוי. פירוט היח"ד הינו:

מגורים א' - 298 יח"ד.

מגורים א' עם מסחר ("שכונת האמנים"): 172 יח"ד.

מגורים ב': 1128 יח"ד.

סה"כ - 1598 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגשימים מערב - מצפה רמון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

613-0620179

מספר התכנית

1,156.856 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | מצפה רמון |
| קואורדינאטה X | 180098 |
| קואורדינאטה Y | 503706 |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מצפון ליישוב הוותיק ממערב לכביש 40 ומדרום למחצבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39951 | לא מוסדר | חלק | | 9999 |
| 39953 | לא מוסדר | חלק | | 9999 |
| 50227 | לא מוסדר | חלק | | 9999 |
| 39033 | מוסדר | חלק | | 1 |
| 39048 | מוסדר | חלק | | 6, 23 |
| 39595 | מוסדר | חלק | | 41, 44-46 |
| 39598 | מוסדר | חלק | | 125 |
| 39600 | מוסדר | חלק | | 98 |
| 39879 | מוסדר | חלק | | 38 |
| 39952 | לא מוסדר | כל הגוש | 9999 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 04/08/2015 | | 7795 | 7087 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 / 101 /25. הוראות תכנית 27 / 02 /101 /25 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 25 /101 /02 /27 |
| 05/07/1981 | | 2153 | 2725 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /02 /101 / 4 ממשיכות לחול. | החלפה | 4 /101 /02 /27 |
| 24/07/2002 | | 3418 | 5097 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 / 137. הוראות תכנית 27 /02 / 137 תחולנה על תכנית זו. | החלפה | 137 /02 /27 |
| 31/12/2000 | | 1050 | 4947 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 / 138. הוראות תכנית 27 /02 / 138 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 138 /02 /27 |
| 18/07/1991 | | 3209 | 3904 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /במ /43. הוראות תכנית 27 /במ /43 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 43 /במ /27 |

הערה לטבלה:

כפיפות לתוכנית מתאר מקומית למצפה רמון מס' 27/101/02/27 שפורסמה לתוקף ברשומות בתאריך ה- 26/05/2020



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|-------------------------|
| כן | | | אליעזר ארמון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | | אליעזר ארמון | | | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח שלביות ביצוע | 14: 31 15/03/2023 | אליעזר ארמון | 15/03/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | אדריכלות |
| לא | תכנית בינוי 1: 1250 - גיליון 1 | 09: 12 24/04/2023 | אליעזר ארמון | 24/04/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | תכנית בינוי 1: 1250 - גיליון 2 | 10: 45 15/03/2023 | אליעזר ארמון | 15/03/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח בינוי-1-2500 | 10: 46 15/03/2023 | אליעזר ארמון | 15/03/2023 | 1 | 1: 2500 | מנחה | בינוי |
| לא | טיפוסי בינוי - רובע האמנים | 12: 18 05/03/2023 | אליעזר ארמון | 05/03/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | חתכים - שכונת האמנים | 11: 20 08/03/2023 | אליעזר ארמון | 08/03/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | מצב מאושר | 10: 44 24/02/2022 | ברני גיטניו | 22/02/2022 | 1 | 1: 2500 | מנחה | מפת מדידה |
| לא | נספח נוף- תכנית פיתוח 1/4 | 13: 21 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 2500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף- חתכים 1-500 2/4 | 13: 15 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף- חתכים 1-250 3/4 | 13: 16 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף- חתכים 1-100 4/4 | 13: 13 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 100 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | סקר_אוורונאוטי_מגשימים_מצפה_רמון_יולי_2022 | 11: 48 12/03/2023 | ראם חממי | 12/03/2023 | | | מחייב | גובה מבנים ובטיחות טיסה |
| לא | סקר אנרגיה | 11: 54 05/03/2023 | רן קליק | 15/03/2022 | 28 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח סביבתי | 11: 55 05/03/2023 | רן קליק | 05/03/2023 | 89 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח סקר עצים 1/4 | 11: 49 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח סקר עצים 2/4 | 11: 51 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח סקר עצים 3/4 | 11: 52 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח סקר עצים 4/4 | 11: 52 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 1 | 1: 2500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | סקר עצים - חוברת | 11: 46 15/03/2023 | גד ברקאי | 14/03/2023 | 55 | 1: 1 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | בה"ת | 09: 50 18/10/2022 | אייל קראוס | 18/10/2022 | 32 | | מחייב | תנועה |
| לא | נספח תנועה | 14: 33 15/03/2023 | אייל קראוס | 26/03/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה כללי | 14: 23 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 5000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים-1/8 | 17: 26 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------------------------|
| לא | חתכי כבישים-2/8 | 17: 26 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים-3/8 | 17: 31 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים-4/8 | 17: 32 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים-5/8 | 17: 33 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים-6/8 | 17: 33 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים-7/8 | 17: 34 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | חתכי כבישים 8/8 | 17: 34 15/03/2023 | אייל קראוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח שבילי אופניים | 18: 10 15/03/2023 | אייל קראוס | 14/03/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תחבורה ציבורית | 18: 11 15/03/2023 | אייל קראוס | 14/03/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח פרוגרמה וכלכלה | 09: 34 06/03/2023 | אופיר קהת | 06/03/2023 | 15 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | נספח ביוב | 08: 39 08/02/2023 | גיל הרסון | 29/01/2023 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח מים | 08: 44 08/02/2023 | גיל הרסון | 29/01/2023 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא | נספח חשמל | 17: 39 25/01/2023 | יוסי אהרוני | 25/01/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | חשמל |
| לא | נספח ניקוז | 15: 18 27/03/2023 | חובב אלגביש | 27/03/2023 | 1 | 1: 2000 | מנחה | ניקוז |
| לא | סקר סייסמי | 11: 56 05/03/2023 | עוזי זלצמן | 13/10/2022 | 29 | | מנחה | סקר סייסמי |

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 |
|----------------|---------------------|---|---------------|---------------------|---------|--------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון (1) | | משרד הבינוי והשיכון | באר שבע | התקווה | 4 | 08-6263665 | 08-6263665 | AnatA@mo ch.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

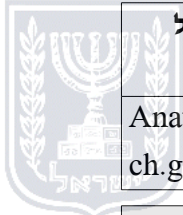
(1) כתובת: באר שבע, התקווה 4.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|-----------|-----------|-----|------------|-----|--------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית, רשות מקומית מצפה רמון | | רשות מקומית מצפה רמון | מצפה רמון | נחל סלעית | 2 א | 08-6596222 | | liornehama@gmail.c om |

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 | אליעזר ארמון | 35179 | ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע | באר שבע | יהודה הנחתום (1) | 4 | 08-6287668 | 08-6287667 | office@armo n-arch.co.il |
| יועץ חשמל | מהנדס | יוסי אהרוני | 021089 | . אהרוני הנדסת חשמל | באר שבע | יהודה הנחתום (1) | 4 | 08-6273928 | 08-6238776 | dima@y- aharoni.co.il |
| מהנדס | יועץ | חובב אלגביש | 35268 | לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ | אזור | השקמה (2) | 3 | 03-5584505 | 03-5584524 | hovav@lavi- natif.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | גד ברקאי | 85952 | ברקאי אדריכלות ונוף | נס ציונה | ויצמן (3) | 8 | 08-6326673 | 08-9401311 | gad@barkay nof.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------|-------|-------------|---------------|---|-----------------|---------------------|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | ברני גיטניו | 570 | דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע | בני ברק | הירקון (4) | 67 | 03-7541036 | 03-7516356 | ilanba@data map.com |
| יועץ מים וביוב | יועץ | גיל הרסון | 00114887 | eet | תל אביב- יפו | שץ גגה גרשון (5) | 36 | 03-5622638 | 03-5611149 | eet@netvisio n.net.il |
| גאולוג | יועץ | עוזי זלצמן | 117165 | דר עזי זלצמן ובועז זלצמן גאולוגיה הנדסית והנדסת ס | רמת גן | המלאכה (6) | 8 א | 03-7526531 | 03-7527242 | uzisaltz@bez eqint.net |
| יועץ תעופה | יועץ | ראם חממי | | בע"מ PLCON | הרצליה | (7) | 2 | 09-8909009 | | reem@tl- con.com |
| פרוגרמטור | מתכנן | אופיר קהת | | חלופה קה"ת בע"מ | חיפה | מרגלית (8) | 50 | 03-5188607 | | offir@kehat.c o.il |
| יועץ סביבה | יועץ | רן קליק | | יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ | תל אביב- יפו | ילין מור נתן (9) | 21 | 077-3508001 | 077-3508003 | ran@yozmo- sviva.com |
| יועץ תנועה | מהנדס | אייל קראוס | 88003 | אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים | ירושלים | ירמיהו (10) | 3 | 02-5328814 | 02-5400433 | ekroads@kra us-eng.co.il |

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(2) כתובת: השקמה 3 אזור.

(3) כתובת: וייצמן 8, נס-ציונה.

(4) כתובת: הירקון 67 בני ברק.

(5) כתובת: שץ גגה גרשון 36 תל אביב יפו..

(6) כתובת: המלאכה 8 א', רמת גן..

(7) כתובת: המנופים 2.

(8) כתובת: מרגלית 50, חיפה.

(9) כתובת: ילין מור נתן 21, תל אביב יפו.



מנהל הדפסה 99



מנהל הדפסה 99

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(10) כתובת: ירמיהו 3 ירושלים.



תכנין זמין
מונה הדפסה 99



תכנין זמין
מונה הדפסה 99

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 |
|--|--|
| אזור מגורים א' המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" | המתחם משלב בין מגורים ויחידות סטודיו לאומנים ובעלי מקצועות חופשיים, על פי עקרונות בינוי סביב חצר פנימית, מערכת שבילים להולכי רגל, בניה צפופה ואקלימית. |
| יחידות דיור קטנות | גודל דירה קטנה הינה בשטח כולל של עד 80 מ"ר |
| סימבול מתקן הנדסי | סימון המציג את המיקום באופן סכמטי. מיקום מדויק ייקבע בשלב היתר בניה. |

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**

הקמת רובע מגורים חדש ממערב לדרך מס' 40 וכהמשך רציף לעיר מצפה רמון ובו כ-1,598 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת כ- 1,598 יח"ד.

ב. קביעת מערכת דרכים, תשתיות והקצאת שטחים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים מסחריים, לשירות תושבי השכונה ולתושבי העיר כולה.

ג. שינוי יעוד קרקע ביעוד מגורים ללא כריה, שצ"פ, אזור תעשייה, דרכים, מגורים ותעסוקה ושטח נוף מדברי, לשטחי מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שצ"פ ונחל.

ד. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע ומגבלות הבניה כולל קווי בניין, מספר קומות, זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח.

ה. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

ו. התווית דרכים, פיתוח ותשתיות, קביעת הוראות להקמת מוסדות חינוך וקהילה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים והסדרת נחל.

ז. התווית מערכת רחובות וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת בישוב.

ח. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

ט. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.

י. קביעת הנחיות סביבתיות.

תמהיל יח"ד בתכנית:

יא. מגורים א' 298 יח"ד, מגורים א' עם מסחר ("שכונת האמנים") 172 יח"ד. מגורים ב': 1128 יח"ד. סה"כ 1598 יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------------|---|
| מגורים א' | 1 - 298, 514 - 522, 524 - 534, 536 - 544 |
| מגורים ב' | 400 - 432, 434 - 441 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 803 - 806, 808 |
| שטחים פתוחים | 700, 702 - 708 |
| שטח ציבורי פתוח | 616, 618 - 621, 623, 625, 629 - 632, 641, 642, 681, 682 |
| נחל/תעלת נחל | 2100, 2102 |
| ככר עירונית | 680 |
| מרכז תחבורה | 900 |
| דרך מאושרת | 1500 - 1503, 1505 |
| דרך מוצעת | 1001 - 1006, 1008, 1009, 1020, 1023, 1029 - 1035, 1037, 1038, 1040, 1042, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053 - 1055, 1061, 1060, 1065 |
| דרך משולבת | 1021, 1025, 1027, 1036, 1039, 1041, 1044, 1046, 1050, 1052 |
| שביל | 651 - 655, 657, 662 - 669, 683 - 695 |
| חניון | 951 - 954 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 299 |
| מסחר ותעסוקה | 1100, 1200 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 800, 802 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 1004, 1005 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך משולבת | 1025 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים א' | 64 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ב' | 412 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | נחל/תעלת נחל | 2100 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח | 641 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטחים פתוחים | 703, 704, 706, 707 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 802 |
| בלוק מצפה/מצפור | שטחים פתוחים | 703, 706 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מאושרת | 1500, 1502 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מוצעת | 1004 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | נחל/תעלת נחל | 2102 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שביל | 657 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטחים פתוחים | 707, 708 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 1500, 1502 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | נחל/תעלת נחל | 2100, 2102 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים | 700, 706 - 708 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-----------------------------------|---|
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 642, 632, 631, 625, 621, 616 |
| בלוק תחנת השנאה | שטחים פתוחים | 703 |
| בלוק תחנת השנאה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 802 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 1505, 1503 - 1500 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 1001 - 1006, 1008, 1009, 1032 - 1035, 1037, 1038, 1040, 1042, 1043, 1044, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053 - 1055, 1060, 1061 |
| גבול מגבלות בניה | דרך משולבת | 1027, 1036, 1039, 1041, 1044, 1046, 1052, 1050 |
| גבול מגבלות בניה | חניון | 951, 952 |
| גבול מגבלות בניה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 299 |
| גבול מגבלות בניה | ככר עירונית | 680 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 803, 805, 806, 808 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים א' | 79 - 83, 85 - 90, 108 - 298, 514 - 520, 524, 525, 530 - 534, 544 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 412 - 413, 434 - 441 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר ותעסוקה | 1100, 1200 |
| גבול מגבלות בניה | מרכז תחבורה | 900 |
| גבול מגבלות בניה | נחל/תעלת נחל | 2100, 2102 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 651 - 655, 657, 665 - 668, 672, 678, 679 - 683, 687 - 690, 695 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 623, 625, 629 - 632, 641, 642, 681, 682 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים | 700, 702 - 708 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 802 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מאושרת | 1500, 1505 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מוצעת | 1001, 1060 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | מרכז תחבורה | 900 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | שטחים פתוחים | 700, 708 |
| גשר/מעבר עילי | נחל/תעלת נחל | 2100 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 631 |
| גשר/מעבר עילי | שטחים פתוחים | 706, 707 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 1500, 1502, 1503 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 1003, 1005, 1053 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים א' | 297, 298 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ב' | 437 - 441 |
| דרך /מסילה לביטול | שביל | 654, 667, 668 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 629, 630, 641 |
| דרך /מסילה לביטול | שטחים פתוחים | 700, 704, 705, 708 |
| דרך /מסילה לביטול | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 802 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 1055, 1054, 1006 |
| הנחיות מיוחדות | חניון | 954 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים א' | 544 - 536, 534 - 524, 522 - 514 |
| הנחיות מיוחדות | שביל | 694 - 688, 672 - 669 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 682, 681 |
| הנחיות מיוחדות | שטחים פתוחים | 706 |
| הנחיות מיוחדות ב | מגורים א' | 1, 12, 13, 24, 25, 36, 37, 50, 51, 64 |
| | | 85, 84, 78, 65 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 1054 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 808 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים א' | 532 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שביל | 694, 670 |
| חזית מסחרית | דרך מוצעת | 1009, 1005 - 1003 |
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 424 - 412 |
| קו ביוב | דרך מאושרת | 1502, 1500 |
| קו ביוב | מרכז תחבורה | 900 |
| קו ביוב | שטחים פתוחים | 708 |
| קו חשמל מתח עליון | דרך מאושרת | 1505, 1500 |
| קו חשמל מתח עליון | דרך מוצעת | 1060, 1001 |
| קו חשמל מתח עליון | שטחים פתוחים | 708, 700 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 1505, 1502 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מוצעת | 1001 - 1006, 1020, 1023, 1030 - 1032, 1034, 1035, 1037, 1049 |
| | | 1051, 1053 - 1055, 1060 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך משולבת | 1021, 1025, 1027, 1052 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | חניון | 953, 954 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 804, 808 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים א' | 1 - 5, 9 - 17, 19 - 90, 94 - 96, 99 - 107, 142, 143, 155, 156, 253 - 255, 259, 261 - 267, 272 - 274, 292 - 294, 514 - 516, 519 - 524, 522 - 530, 533, 534, 540 - 543 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים ב' | 400 - 402, 404 - 417 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מסחר ותעסוקה | 1200 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | נחל/תעלת נחל | 2100, 2102 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שביל | 655, 657, 662 - 669, 679 |
| | | 688, 689, 692 - 694 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטח ציבורי פתוח | 616, 619 - 621, 621, 631, 641, 681, 682 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטחים פתוחים | 700, 702 - 704, 706 - 708 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 800, 802 |

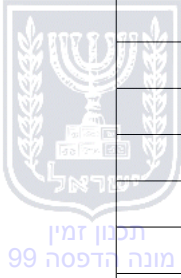
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------------|---------------------|
| 12.12 | 140,200 | אזור תעשייה |
| 0.14 | 1,665 | בית קברות |
| 7.81 | 90,298 | דרך מאושרת |
| 33.36 | 385,940.93 | מגורים |
| 2.78 | 32,170 | מלאכה ותעשייה זעירה |
| 35.20 | 407,179.88 | שטח ללא תכנון מפורט |
| 8.59 | 99,402.12 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 1,156,855.93 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------------|-----------------------------------|
| 5.54 | 64,112.24 | דרך מאושרת |
| 13.16 | 152,288.2 | דרך מוצעת |
| 1.77 | 20,513.09 | דרך משולבת |
| 0.41 | 4,685.67 | חניון |
| 0.87 | 10,031.53 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 0.15 | 1,765.81 | ככר עירונית |
| 2.40 | 27,820.48 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 15.25 | 176,433.68 | מגורים א' |
| 9.88 | 114,340.21 | מגורים ב' |
| 0.88 | 10,173.61 | מסחר ותעסוקה |
| 0.40 | 4,641.03 | מרכז תחבורה |
| 2.07 | 23,947.93 | נחל/תעלת נחל |
| 2.03 | 23,454.16 | שביל |
| 2.28 | 26,364.49 | שטח ציבורי פתוח |
| 39.70 | 459,296.76 | שטחים פתוחים |
| 3.20 | 36,987.01 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 1,156,855.89 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים ותשתיות תת קרקעיות. ב. חניה ג. מחסן ד. מרתף ה. תשתיות תת קרקעיות ו. חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. ז. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. ח. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 (א) לעיל, בתא שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544 המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" תותר הקמת יחידת סטודיו, גלריה, קליניקה, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים כשימוש משני זאת לצורך הקמת מתחם אומנים, ט. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 (א) לעיל, בתאי שטח מס' 1,12,13,24,25,36,37,50,51,64,65,78,84,85 המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' תותר הקמת יחידת אירוח אחת בכל תא שטח.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות. ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. ג. יותר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. ד. תותר הקמת מרתף אחד לכל יחידת דיור במגרש. גובה המרתף יהיה לכל היותר 2.40 מ'. ה. המרתפים יוקמו בתחום קווי הבניין. ו. תותר כניסה לקומת המרתף מתוך המבנה העיקרי בלבד. ז. תותר הקמת בריכה שחיה פרטית, למעט בתאי שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544. ח. לא תותר הקמת בריכת שחיה בחזית קדמית. חדר מכונות בריכה יהיה תת קרקעי ובתחום קווי הבניין לאורך חזית הקדמית במגרש תותר כניסה אחת בלבד לחניה, שמיקומה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ז. תתאפשר חניה מקורה וללא קירות. ח. הפרש מקסימלי של מפלס הקרקע הקובע בין מגרשים צמודים לא יעלה על 0.8 מ'. ט. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח.</p> <p>ב</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות א' - תאי שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544, הוראות פרטניות למתחם אמנים: א. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע. ב. מגרשים אלו הוכללו בתחום מתחם חריג בהתאם לתמ"א 4/35. ג. הפרש מקסימלי של מפלס הקרקע הקובע בין מגרשים צמודים לא יעלה על 0.8 מ'. ד. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. ה. שטח השימוש לתעסוקה ימוקם במפלס הקרקע, כך שתתאפשר נגישות מהמרחב הציבורי.</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| | <p>ו. אורך חזית המבנה הפונה לצלע המגרש הארוכה לא תקטן מ- 60% מאורך הצלע. ז. פיתוח:</p> <p>גדרות בנויות וקירות תומכים - גדרות הקירות התומכים שבין המגרשים והשטחים הציבוריים, לא יעלו על גובה 3 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>במידה ותדרש חריגה מהגובה האמור, תותר הקמת מספר קירות תמך מדורגים כך שבין כל קיר יישמר מרווח של לא פחות ממחצית גובה הקיר המוצע..</p> |
| ג | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב' - תאי שטח 1,12,13,24,25,36,37,50,51,64,65,78,84,85 בתאי שטח אלו יחולו כלל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2(א) לעיל.</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת אירוח אחת לכל תא שטח. השימוש לשטח יחידת האירוח לא יעלה על 40 מ"ר,</p> <p>ג. יחידת האירוח תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה עם כניסה נפרדת בתחום תא השטח. (לא תתאפשר כניסה נפרדת מהרחוב).</p> <p>ד. פתרון החניה של יחידת האירוח יהיה בתחום המגרש.</p> <p>ה. הפרש מקסימלי של מפלס הקרקע הקובע בין מגרשים צמודים לא יעלה על 0.8 מ'.</p> <p>ו. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח.</p> |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. חניה ג. מחסן ד. מרתף ה. תשתיות תת קרקעיות ו. חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. ז. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. ח. מרכז איסוף פסולת ט. בתאי שטח מס' 412-424 לאורך דרך מס' 6 יותרו שימושי תעסוקה בקומת הקרקע בלבד כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וכיוצ"ב. י. יותרו שימושי מסחר שכונתיים כגון צרכנייה/ירקנייה, מכירת מזון, מספרה, טמבוריה, וכיוצ"ב. לא יותרו שירותי הסעדה וכן שימושים העלולים ליצור מטרדים כגון רעש, אבק, זיהום אוויר, ריחות וכיוצ"ב.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. על שטח התכנית יחולו מגבלות גובה בהתאם לנספח סקר התעופותי לשכונת מגשימים.</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות - 15 מ' מהפ"ש.</p> <p>2. גובה מבנים מעל הנחיות אלו יהיה בתיאום ואישור רת"א.</p> |





| 4.2 | מגורים ב' |
|-------|---|
| | <p>ב. תותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע.</p> <p>ג. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין.</p> <p>ד. הגישה אל שימושי המסחר תהיה מהרחוב הראשי (דרך מספר 6) ולא באמצעות לובי המגורים.</p> <p>ה. שטחי החניה לשימושי המגורים יהיו בעורף המגרשים ולא בחזית הרחוב הראשי.</p> <p>ו. יותרו מחסנים כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>ז. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. מפלס הכניסה הקובעת יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ח. הוראות פרטניות לתאי שטח 424-412 לאורך דרך מס' 6:</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו כלל ההוראות בסעיף 4.2.2 לעיל ובנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזית קומת התעסוקה והמסחר תופנה לכיוון הרחוב הראשי. 2. גובה מינימום של חזית יהיה 3.5 מ' לקומה. <p>יש לאפשר קו בניין 0 לחזית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין. 4. הכניסה לשטחי המסחר תהיה רציפה משטח הרחוב הצמוד ותתוכנן באותו המפלס. 5. לפחות 70% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה חזית שקופה על מנת להבטיח חזית מסחרית מגוונת לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 80 מ"ר ליחידה מסחרית אחת. <p>הוראות פרטניות לתאי שטח 406-403, 411, 409, 441-439 הגובלים לגדות הנחל ואו הוואדי:</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו כלל ההוראות בסעיף 4.2.2 לעיל.</p> <p>תותר הקמת מבנים מדורגים בהתאם לתוואי הטופוגרפיה במגרש כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הקרקע הקובע של מבנה המגורים לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס כביש הגישה אליו. 2. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. 3. בדופן המבנה הפונה אל הנחל תהיה נסיגה של המפלס העליון בעומק של 3 מ' מיני. 4. יותר מבנה מדורג בכל קומותיו בדופן הפונה אל ערוץ הנחל כמופיע בנספח הבינוי. 5. גובהו של קיר גבול המגרש לא יעלה על גובה של 1.3 מטר ממפלס הקרקע של חצר המבנה. 6. לא יותרו קירות פיתוח שגובהם עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע. |
| ב | <p>חניה</p> <p>א. בתאי שטח מס' 424-412 בהם מותרת שילוב של שימושי תעסוקה בקומת הקרקע, הכניסה לאזורי החניה לרכב תהיה ככל הניתן מרחוב צידי.</p> <p>ב. תותר הקמת כניסה משותפת לכלי רכב מרחוב פנימי עבור שני מגרשים צמודים.</p> <p>ג. שטח אזורי החניה יהיו מרוצפים בחומר מנקז/מחלחל, בשילוב נטיעות להצללה.</p> |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך ואקדמיה, מעבדות ומחקר, מבנים למטרת רווחה ודת, מתנ"ס, תרבות, מתקני ומבני ספורט, מוסדות ושירותי בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי מועצה, משרדים ממשלתיים, מוזיאונים גלריות ומרכזי מבקרים, אולמות מופעים וכנסים וכדומה, גני ילדים ומעונות.</p> <p>ב. ניתן לשלב מספר שימושים באותו המבנה.</p> <p>ג. מתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ד. חניה ודרכים.</p> |

| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | <p>ה. שטחים פתוחים ומגווננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט רחוב ומצללות, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.</p> <p>ו. מרכזי מיחזור</p> <p>ז. מרכז איסוף פסולת</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בני 2-3 קומות .</p> <p>ב. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. מונה הדפסה 99 תכנון זמין</p> <p>ג. לא יותרו קירות פיתוח שגובהם עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע.</p> <p>ד. שטחי הפיתוח במגרשים למבני ציבור לחינוך יתוכננו כשטחים רב-שימושיים המאפשרים פעילות לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>ה. הבינוי המוצע הפונה לגבולות המגרש ימוקם ככל הניתן בצמוד לקווי הבינוי.</p> <p>ו. עד מימוש הבנייה, ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו כחניונים, שצ"פים וכדומה</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט יש לשקול את מיקום השימושים השונים (כולל שטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים) על מנת לצמצם ככל הניתן אפשרות למטרדי רעש מול מגרשי המגורים.</p> <p>ב. יושם דגש על עצי צל, שטחי פעילות ומתקנים נדרשים לפי תקני מוסדות חינוך, שטחי חורש וגינות בצמחיה מקומית, אפשרות לחקלאות עירונית, שטחי השהייה ומיתון נגר עילי, מקומות לשהייה וכיתות חוץ.</p> |
| 4.4 | שטחים פתוחים |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>א. מדרך טיילת רציפה לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. נטיעות, מצפורים ומתקני הצללה.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, תאורה</p> <p>ד. גשר למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. מסדרון תשתית עילי קו חשמל מתח עליון.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק לפי תכנית בינוי כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז וכד'.</p> <p>ז. שרותים ציבורים,</p> <p>ח. לא תותר כל בניה ופיתוח נוספים מעבר לאמור לעיל.</p> <p>ט. בתאי שטח 706-707 בנוסף לשימושים לעיל תותר חקלאות עירונית פתוחה/גינות קהילתי</p> <p>י. מרכז איסוף פסולת.</p> <p>יא. בתחום קווי הבינוי של דרך ארצית מספר 40 יותרו אך ורק השימושים המותרים בתמ"א 1 מונה הדפסה 99 תכנון זמין</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בהתאם להוראות תוכנית מספר 27/101/02/27 שטח זה מוגדר כשטח נוף מדבר לשימור רגיש במיוחד מבחינה נופית ואקולוגית המשמש תווד מקשר בין הישוב למדבר.</p> <p>ב. תותר בניית טיילת היקפית בשכונה המזרחית בתאי שטח מס' 702-707 בתוואי שיתואם עם</p> |

| 4.4 | שטחים פתוחים |
|-------|---|
| | <p>רט"ג, תוך השתלבות מירבית בפני הטופוגרפיה הקיימת ותוך פגיעה מינימלית בנוף. ג.לאורך מדרך הטיילת תותר התרחבות להקמת מצפורים. ד.יותר אלמנטים של פיתוח כגון: מצללות עשויים מתכת או עץ בבחירת החומרים לטיילת ולא אלמנטים העיצוביים לאורכה יושם דגש בשילוב האלמנטים והתאמתם לנוף המדברי המקומי. בתאי שטח 706-707 תותר חקלאות עירונית/ גינון קהילתי, במרחק של 20 מטר מערוץ הנחל, בתאום עם רשות הניקוז. ה.הפעילות החקלאית הפתוחה והגינון הקהילתי יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ו. הפיתוח הגנני והפעילות החקלאית הפתוחה יתרכזו ככל הניתן בצמידות לאזורי הבינוי ויותאמו לטופוגרפיה הקיימת. ז.רוחבה המקסימלי של הטיילת לא יעלה על 4 מ' ומיקומה במרחב בשילוב גשר הולכי רגל בהתאם לתוכנית פיתוח של אדריכל הנוף. ח.תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז וכד'. ט.ייאסר קירווי חקלאי.</p> |
| ב | <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי בתחום מסדרון תשתיות עילי יחולו מגבלות רצועת קו מתח עליון בכפוף לאמור בפרק חשמל.</p> |
| ג | <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי א.התחום המסומן בתשריט כגשר/מעבר עילי ימוקם בהתאמה מירבית לחתך הקרקע, ובתכנון המפורט תינתן גמישות למיקום הסופי של גשר הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ב.עיצוב ו ומידותיו של הגשר ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור ורשות הניקוז</p> |
| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>א.שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים. ב.גינון, נטיעות, גינון וגינות קהילתיות. ג.מתקני ספורט פנאי ושעשועים, ריהוט רחוב, מצללות, אלמנטי מים ומזרקות וכיוצ"ב. ד.מערכות תשתית תת קרקעיות. ה.אמצעי ניקוז כגון: תעלות ניקוז, בריכות איגום, שיהוי ושיקוע. ו.לא יותרו שטחי התארגנות ומערומי עפר. ז.לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, הנחת צוברי גז, מכלי דלק וסולר או כל חומר מסוכן אחר, פרט להקמת תחנות טרנספורמציה וחדרי משאבות וחדרים טכניים תת קרקעיים לתחזוקת מזרקות וכדומה. ח.שרותים ציבוריים ט.חניה</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |



| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
|-------|--|
| | <p>א. השטחים הפתוחים בדגש על אזורי הלכיה ושהייה, יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ומצללות.</p> <p>ב. תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים המתאימים לאקלים המקום ושאינם אלרגניים, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המדברי המקומי.</p> <p>ג. התאורה תתוכנן כך שלא תהיה הארה ישירה מחוץ לתחום השצ"פ למניעת זיהום אור בשטחים פתוחים ו/או למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>ד. מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י חח"י ישמרו לפחות 10 מ' בין תחנת טרפו למבנה מגורים, מבני ציבור ומתקני משחק לילדים.</p> |
| ב | <p>תשתיות</p> <p>א. מבנה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע או בתת קרקע.</p> |
| 4.6 | נחל/תעלת נחל |
| 4.6.1 | <p>שימושים</p> <p>א. ערוץ הנחל, גדות הנחל ופשט הצפה.</p> <p>ב. עבודות לשיקום אקולוגי, הידרולוגי ונופי של הנחל גדותיו והצמחיה הסובבת.</p> <p>ג. אמצעים להסדרת נגר.</p> <p>ד. אמצעי בטיחות ואמצעים לייצוב גדות הנחל.</p> <p>ה. גשר להולכי רגל</p> |
| 4.6.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשטח זה יותרו אמצעים ופעולות לטיפול בנחל, במי הנחל, בגדות הנחל ובצמחיה. יותרו נטיעות ופעולות גינון, פעולות להסדרת הניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור.</p> <p>ב. לא תותר בניה למעט לצורך תחזוקה וטיפול בנחל ולמעבר תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. תכנית לשיקום הנחל וגדותיו כמסדרון אקולוגי יהיה בכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תכלול התייחסות לשיקום הצמחייה, ומבנה המורפולוגי של הנחל וכן אמצעים למניעת מינים פולשים.</p> <p>ד. תכנית השיקום תוכן על-ידי אקו הידרולוג ואדריכל נוף בהתייעצות עם רשות הניקוז ורט"ג. תכנית השיקום תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת, ותשמר את ההטרונגניות האקולוגית הטבעית.</p> <p>ה. הצמחייה תותאם לצומח המאפיין את גדות הנחלים במרחבים מדבריים, ולא יפגע בזרימת התכן.</p> <p>ו. הסתברויות התכן יקבעו בהתאם לתקנים ולייעודי הקרקע בתאום רשות הניקוז.</p> <p>ז. יש לשמור על תחום השפעה שבין 10-20 מ' לכל צד מציר הנחל פנוי ללא בינוי העלול לחסום את הזרימה באפיק.</p> <p>ח. לא תותר בניה או פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר למעט הסדרת ניקוז ושיקום נופי לפי מונה הדפסה 99.</p> <p>צ. לא תותר בניה או פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון בתשריט: גשר/מעבר עילי הקמת הגשר לא תפגע בזרימת הנגר.</p> |



| | |
|-------|--|
| 4.6 | נחל/תעלת נחל |
| 4.7 | ככר עירונית |
| 4.7.1 | שימושים א. מרחב ציבורי פתוח. ב. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול ומצללות, אלמנטי מים. ג. תשתיות תת קרקעיות. ד. שווקים ירידים שוק איכרים וארועים עירוניים זמניים. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי א. תכנון הככר יעשה תוך שימת דגש על קשר הולכי רגל במפלס הקרקע בין החזיתות המסחריות של המבנים המשיקים לכיכר ובין הפעילות בככר |
| ב | חניה א. לא תותר חניה בתחום הכיכר העירונית. |
| ג | הוראות פיתוח א. כל המערכות הטכניות והתשתיות העוברות בתחום הכיכר תהיינה תת קרקעיות. ב. ניקוז הכיכר יעשה לשטחים המגוננים על קרקע טבעית ו/או למתקני החדרה. עודפי מים יופנו למערכת הניקוז העירונית. |
| ד | סביבה ונוף א. נוף: יש לספק תנאים מיטביים לפיתוח נאות של צמחיה באזורים במפלס הקרקע בככר העירונית בתחום הככר תובטח האפשרות לגדילת עצים בוגרים במפלס הקרקע הסופי. כמות העצים, סוגם ומיקומם יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. |
| 4.8 | מרכז תחבורה |
| 4.8.1 | שימושים |
| | א. מסוף קצה לאוטובוסים, תחנת מוניות ואזורי הורדת נוסעים. ב. חניה ציבורית. ג. מבנה משרדים הכולל שירותים ומטבחון לרווחת הנהגים. ד. סככות צל וריהוט רחוב. ה. תשתיות תת קרקעיות. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח א. יתוכננו מעברי הולכי רגל מוצלים, ב. הכניסה לחניה בתחום המגרש תהיה חלק אינטגרלי מתוכנית הבינוי. ג. תיאסר כניסה ישירה אל מרכז התחבורה מדרך מספר 40 |



| | |
|---------------|--|
| 4.9 | דרך מאושרת |
| 4.9.1 | שימושים |
| | <p>א. דרכים כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות מדרכות, חניות, מפרצים לפריקה וטעינה, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות, תאורה. ג. תשתיות תת קרקעיות ועיליות.</p> |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>א. תכנון הנדסי מפורט ייעשה בכפוף להנחיות אגף ההנדסה ברשות או מי מטעמו. ב. פיתוח הדרכים ייעשה בדגש על המרחב בציבורי בשילוב עם שבילי אופניים ותחב"צ. ג. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים.</p> |
| 4.10 | דרך מוצעת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | <p>א. דרכים כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות מדרכות, חניות, מפרצים לפריקה וטעינה, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות, תאורה. ג. תשתיות תת קרקעיות ועיליות. ד. יש לציין כי בתחום דרך כביש 40 יותרו השימושים המוצעים בתמ"א 1 פרק דרכים.</p> |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>א. תכנון הנדסי מפורט ייעשה בכפוף להנחיות אגף ההנדסה ברשות או מי מטעמו. תכנון הדרכים המשולבות יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועת הדרך. ב. פיתוח הדרכים ייעשה בדגש על המרחב בציבורי בשילוב עם שבילי אופניים ותחב"צ. ג. פיתוח כביש הגישה המערבי שבסמוך לו נמצאת אוכלוסית של מי צומח נדיר זוטת סיני- יבוצע על פי הנחיית אקולוג ובאישור רט"ג לתוואי הכביש.</p> |
| 4.11 | שביל |
| 4.11.1 | שימושים |
| | <p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. נטיעות גינון, ריהוט רחוב, מתקני ספורט וכושר, מצללות. ג. תשתית עיליות ותת קרקעיות.</p> |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>א. השבילים יפותחו כחלק ממערכת התנועה בתחום התכנית. ב. השבילים יפותחו בשלבים בד בבד עם הקמת יחידות המגורים הסמוכות אליהם. ג. תכנון השבילים יכלול גבהים, פתרונות ניקוז ואמצעים הפיתוח. ד. לא תותר חניה בתחום השבילים.</p> |

| | |
|---------------|---|
| 4.12 | חניון |
| 4.12.1 | שימושים |
| | <p>א. חניה ציבורית.</p> <p>ב. מדרכות להולכי רגל, שטחי גינון, סככות צל, תאורת רחוב וכיוצ"ב.</p> <p>ג. מעבר תשתיות.</p> |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. אזורי החניה יתוכננו עם ריצוף מנקז/מחלחל, בשילוב נטיעות להצללה.</p> <p>ב. במגרשים מספר 950 - 953, בדופן החניה הפונה אל רצועת הנחל תנטע שורת עצים באופן שייצור הסתרה של החניה מהמטיילים לאורך תוואי הנחל.</p> |
| 4.13 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.13.1 | שימושים |
| | <p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך ואקדמיה, מעבדות ומחקר, מבנים למטרת רווחה ודת, מתנ"ס, תרבות, מתקני ומבני ספורט, מוסדות ושירותי בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי מועצה, משרדים ממשלתיים, מוזיאונים גלריות ומרכזי מבקרים, אולמות מופעים וכנסים וכדומה, גני ילדים ומעונות.</p> <p>ב. ניתן לשלב מספר שימושים באותו המבנה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מקומיים, תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ד. חניה ודרכים.</p> <p>ה. שטחים פתוחים ומגוונים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט רחוב ומצללות, רחבות מרוצפות, מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק וכיוצ"ב.</p> <p>ו. שימושי נופש ופנאי.</p> <p>ז. שימור ושיקום הטבע, פיתוח אקסטנסיבי לרבות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ח. מרכזי מיחזור</p> <p>ט. עד מימוש הבנייה, ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו כחניונים, שצ"פים וכדומה</p> <p>י. מרכז איסוף פסולת</p> |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. יחולו הוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 לעיל.</p> <p>ב. עיצוב מבני הציבור יעשה ברצף עם פיתוח וגינון שטחי הפארק והפנאי.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יחולו הוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 לעיל.</p> <p>ב. בפיתוח השטחים הפתוחים יושם דגש למנעד עוצמות הפיתוח, כך שכלל שהשטח הפתוח קרב לערוץ הנחל ואו השטחים המדבריים הפתוחים עוצמת הפיתוח תקטן.</p> <p>ג. הפארק ושטחי הפנאי יפותחו עם דגש על פיתוח אקולוגי תוך שמירת ערכי השטח המדברי, הצמחייה הייחודית ושיקום הערכים.</p> |
| 4.14 | דרך משולבת |

| | |
|---|----------------------|
| <p>4.14 דרך משולבת</p> | <p>4.14</p> |
| <p>שימושים</p> <p>א. רחוב לשימוש משולב, ישמש למעבר כלי רכב ולמעבר הולכי רגל. ב.. יותרו השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת וכן ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p> | <p>4.14.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.14.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. התכנון יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועת הדרך.</p> | <p>א</p> |
| <p>4.15 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> | <p>4.15</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.15.1</p> |
| <p>ע"פ תוכנית מס' 4/101/02/27</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.15.2</p> |
| <p>4.16 מסחר ותעסוקה</p> | <p>4.16</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.16.1</p> |
| <p>א. תעסוקה נקייה לסוגיה לרבות משרדים, מרפאות, מכונים, מעבדות, שירותים עסקיים ואישיים, פיננסיים, אולמות תצוגה, מוסדות להכשרה מקצועית וכיוצ"ב. ב. מסחר קמעונאי לסוגיו כגון בתי קפה ומסעדות, קיוסקים ומזנונים וכיוצ"ב. ג. מתקני תשתית תחנות טרנספורמציה ומרכזי איסוף פסולת. ד. לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים כגון רעש, אבק, זיהום אוויר, ריחות וכיוצ"ב ושימושים המחייבים אחסון חומרים מסוכנים. ה. לא יותרו מפעלים ועסקים המייצרים מטרדים סביבתיים מחוץ לתחומי המגרש ו/או מטילים מגבלות על שימושים אחרים בתחום המגרש כגון: פליטת חומרים מזהמים או רעילים לאוויר, למערכת הביוב ו/או למערכת הניקוז. ו. רחבות ציבוריות ובהם תותר הצבת ריהוט רחוב, מצללות והקמת מדשאות ונטיעות.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.16.2</p> |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בני 3 קומות . ב. החניה תהיה עילית ולאורך הדרך הראשית. ג. בתא שטח 1100, הכניסה למבנה תהיה מהכיכר העירונית. ד. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. ה. לא יותרו קירות פיתוח שגובהם עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע. ו. שטחי מסחר ימוקמו בקומת הקרקע, ובחזית המגרש. ז. המבנים יתוכננו באופן בו החזיתות הראשיות יופנו אל הרחובות המרכזיים (דרכים 6 ו-2) ואל הכיכר העירונית</p> | <p>א</p> |
| <p>חניה</p> <p>א. על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה במגרשים בהם משולבים שימושים מסחריים, תותר חניה תפעולית. החניה התפעולית תשולב, ככל הניתן בעורף המגרש. ב. על מנת לשמור על רציפות תנועת הולכי הרגל לאורך הרחוב, תשולב ככל הניתן כניסה ויציאה אחת לחניה בכל מגרש. ג. מגרשי החניה יתוכננו עם ריצוף מנקז/מחלחל.</p> | <p>ב</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מסחר ותעסוקה | 4.16 |
|--|------|
| <p>ד.יתוכננו מעברים מוצללים, נגישים ובטיחותיים להולכי רגל, שיקשרו בין מגרשי החניה לבין אזורי התעסוקה והמסחר.</p> <p>ה.תותר הקמת חניה תת קרקעית באופן שיובטח שלפחות 20% משטח המגרש יוקצה לשטחי גינון, שיאפשרו קליטה וצמחיה של עצים בוגרים.</p> | |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א.בחזית המגרשים לדרכים מס' 6 ו-2 תפותח רחבה עירונית פתוחה הפונה לרחוב. הרחבות העירוניות יכללו שטחים מגוננים ואזורי שהייה מוצללים באמצעות נטיעות ומצללות.</p> <p>ב.תותר הקמת מבני תשתית ומתקני עזר לרבות חדרי טרנספורמציה בקו צידי ואחורי עד קו בנין אפס.</p> | ג |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | 60 | 190 | 457 | 31 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | 60 | 190 | 466 | 32 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 73 | 290 | 40 | 60 | 190 | 396 | 33 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 73 | 290 | 40 | 60 | 190 | 395 | 34 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | 60 | 190 | 459 | 35 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | 60 | 190 | 471 | 36 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 37 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 68 | 290 | 40 | 60 | 190 | 428 | 38 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | 60 | 190 | 477 | 39 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | 60 | 190 | 465 | 40 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 41 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 489 | 42 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | 60 | 190 | 474 | 43 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | 60 | 190 | 483 | 44 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 491 | 45 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 491 | 46 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | 60 | 190 | 466 | 47 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | 60 | 190 | 478 | 48 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 68 | 290 | 40 | 60 | 190 | 428 | 49 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 50 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | 60 | 190 | 461 | 51 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | 60 | 190 | 482 | 52 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 53 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 29 | 40 | 60 | 190 | 490 | 54 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 55 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 56 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | 60 | 190 | 482 | 57 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | 60 | 190 | 482 | 58 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 59 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 60 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 61 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | 60 | 190 | 490 | 62 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | 60 | 190 | 482 | 63 | | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | 60 | 190 | 461 | 64 | | מגורים א' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 496 | 65 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 66 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 67 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 68 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 489 | 69 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 70 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 482 | 71 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 483 | 72 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 73 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 74 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 454 | 75 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 454 | 76 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 454 | 77 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 493 | 78 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 482 | 79 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 489 | 80 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 489 | 81 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 489 | 82 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 482 | 83 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 461 | 84 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 461 | 85 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 86 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 492 | 87 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 88 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 89 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 90 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 91 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 92 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 93 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 94 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 455 | 95 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 96 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 97 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 98 | מגורים א' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 99 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 100 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 101 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 456 | 102 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 456 | 103 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 104 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 105 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 106 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 107 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 108 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 109 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 65 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 449 | 110 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 65 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 448 | 111 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 112 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 113 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 114 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 48 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 605 | 115 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 116 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 117 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 118 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 465 | 119 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 71 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 407 | 120 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 72 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 403 | 121 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 466 | 122 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 123 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 124 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 453 | 125 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 48 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 607 | 126 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 47 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 619 | 127 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 68 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 429 | 128 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 467 | 129 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 74 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 392 | 130 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 74 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 392 | 131 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 467 | 132 | | מגורים א' | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 68 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 427 | 133 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 460 | 134 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 57 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 513 | 135 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 136 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 137 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 477 | 138 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 431 | 139 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 593 | 140 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 51 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 571 | 141 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 50 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 574 | 142 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 52 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 560 | 143 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 55 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 524 | 144 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 72 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 403 | 145 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 72 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 405 | 146 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 485 | 147 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 455 | 148 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 465 | 149 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 41 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 707 | 150 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 500 | 151 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 435 | 152 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 437 | 153 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 53 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 547 | 154 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 53 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 549 | 155 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 51 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 571 | 156 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 477 | 157 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 158 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 411 | 159 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 411 | 160 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 161 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 477 | 162 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 477 | 163 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 164 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 411 | 165 | | מגורים א' | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 411 | 166 | | מגורים א' | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 167 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 477 | 168 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 45 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 637 | 169 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 170 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 417 | 171 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 417 | 172 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 173 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 482 | 174 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 482 | 175 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 176 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 417 | 177 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 70 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 417 | 178 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 46 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 632 | 179 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 44 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 655 | 180 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 73 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 399 | 181 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 73 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 399 | 182 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 472 | 183 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 464 | 184 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 464 | 185 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 472 | 186 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 73 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 399 | 187 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 73 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 399 | 188 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 472 | 189 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 45 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 648 | 190 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 47 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 611 | 191 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 192 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 460 | 193 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 460 | 194 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 48 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 610 | 195 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 71 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 406 | 196 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 77 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 377 | 197 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 46 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 628 | 198 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 46 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 631 | 199 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 435 | 200 | מגורים א' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 441 | 201 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 455 | 202 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 502 | 203 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 48 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 603 | 204 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 470 | 205 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 65 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 444 | 206 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 49 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 594 | 207 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 484 | 208 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 433 | 209 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 492 | 210 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 211 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 212 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 213 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 501 | 214 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 215 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 216 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 217 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 218 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 493 | 219 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 56 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 517 | 220 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 221 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 222 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 223 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 470 | 224 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 470 | 225 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 226 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 227 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 490 | 228 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 56 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 517 | 229 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 472 | 230 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 464 | 231 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 457 | 232 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 450 | 233 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 432 | 234 | מגורים א' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 431 | 235 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 66 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 442 | 236 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 67 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 435 | 237 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 68 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 428 | 238 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 469 | 239 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 494 | 240 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 494 | 241 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 494 | 242 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 43 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 669 | 243 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 42 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 693 | 244 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 245 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 246 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 247 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 489 | 248 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 497 | 249 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 481 | 250 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 57 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 508 | 251 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 56 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 518 | 252 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 56 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 521 | 253 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 460 | 254 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 471 | 255 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 482 | 256 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 492 | 257 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 258 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 57 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 505 | 259 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 488 | 260 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 57 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 513 | 261 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 56 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 522 | 262 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 55 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 530 | 263 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 64 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 452 | 264 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 468 | 265 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 476 | 266 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 485 | 267 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 491 | 268 | מגורים א' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 269 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 270 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 494 | 271 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 494 | 272 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 60 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 486 | 273 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 488 | 274 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 275 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 276 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 495 | 277 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 59 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 493 | 278 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 62 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 471 | 279 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 473 | 280 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 472 | 281 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 472 | 282 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 464 | 283 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 474 | 284 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 473 | 285 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 473 | 286 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 61 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 473 | 287 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 63 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 462 | 288 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 51 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 570 | 289 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 51 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 570 | 290 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 51 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 570 | 291 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 51 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 570 | 292 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 52 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 563 | 293 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 53 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 546 | 294 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 500 | 295 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 500 | 296 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 500 | 297 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 9 | 1 | 50 | 58 | 290 | 40 | | 60 | 190 | 500 | 298 | מגורים א' | | |
| (1) | (1) | (1) | | 4 | 15 | 32 | 60 | 180 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2835 | 400 | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | | 4 | 15 | 32 | 60 | 180 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2837 | 401 | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | | 4 | 15 | 32 | 60 | 157 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 3252 | 402 | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | | 4 | 15 | 24 | 60 | 154 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2494 | 403 | מגורים ב' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 174 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2203 | 404 | | מגורים ב' | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | | 15 | 18 | 60 | 134 | 2880 | | | 720 | 2160 | 2153 | 405 | | מגורים ב' | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 142 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2696 | 406 | | מגורים ב' | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 165 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 3106 | 407 | | מגורים ב' | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 170 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2256 | 408 | | מגורים ב' | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | | 15 | 18 | 60 | 157 | 2880 | | | 720 | 2160 | 1839 | 409 | | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 191 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2009 | 410 | | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 169 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2275 | 411 | | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 147 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2604 | 412 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 11 | 300 | | | | 300 | | 412 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 183 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2805 | 413 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 10 | 300 | | | | 300 | | 413 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 137 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2809 | 414 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 11 | 300 | | | | 300 | | 414 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 135 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2839 | 415 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 11 | 300 | | | | 300 | | 415 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 40 | 60 | 144 | 6400 | | | 1600 | 4800 | 4451 | 416 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 7 | 300 | | | | 300 | | 416 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 184 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2781 | 417 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 9 | 300 | | | | 300 | | 417 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 156 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 3278 | 418 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 9 | 300 | | | | 300 | | 418 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 176 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2908 | 419 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 10 | 300 | | | | 300 | | 419 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 145 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2654 | 420 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 11 | 300 | | | | 300 | | 420 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 138 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2779 | 421 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 11 | 300 | | | | 300 | | 421 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 175 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2918 | 422 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 10 | 300 | | | | 300 | | 422 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 24 | 60 | 149 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2570 | 423 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 11 | 300 | | | | 300 | | 423 | תעסוקה | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | | 15 | 32 | 60 | 179 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 2866 | 424 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | 12 | 300 | | | | 300 | | 424 | תעסוקה | מגורים ב' | |

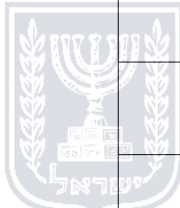
| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|---------|--------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 28 | 60 | 156 | 4480 | | | 1120 | 3360 | 2865 | 425 | | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 24 | 60 | 149 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2570 | 426 | | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 28 | 60 | 154 | 4480 | | | 1120 | 3360 | 2918 | 427 | | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 24 | 60 | 141 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2732 | 428 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 24 | 60 | 141 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2725 | 429 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 28 | 60 | 148 | 4480 | | | 1120 | 3360 | 3027 | 430 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 32 | 60 | 151 | 5120 | | | 1280 | 3840 | 3380 | 431 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 28 | 60 | 171 | 4480 | | | 1120 | 3360 | 2617 | 432 | | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 24 | 60 | 141 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2714 | 434 | | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 24 | 60 | 162 | 3840 | | | 960 | 2880 | 2369 | 435 | | מגורים ב' | | |
| (1) | (1) | (1) | 4 | 15 | 16 | 60 | 137 | 2560 | | | 640 | 1920 | 1870 | 436 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 16 | 60 | 158 | 2560 | | | 640 | 1920 | 1620 | 437 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 12 | 60 | 148 | 192 | | | 480 | 1440 | 1298 | 438 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 40 | 60 | 175 | 6400 | | | 1600 | 4800 | 3665 | 439 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 48 | 60 | 170 | 7680 | | | 1920 | 5760 | 4512 | 440 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 4 | 15 | 48 | 60 | 147 | 7680 | | | 1920 | 5760 | 5239 | 441 | | מגורים ב' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 7 | 50 | 66 | 720 | | | 240 | 480 | 1088 | 514 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 514 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 5 | 50 | 61 | 600 | | | 200 | 400 | 990 | 515 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 400 | | | | 400 | | 515 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 3 | 50 | 44 | 360 | | | 120 | 240 | 814 | 516 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 240 | | | | 240 | | 516 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 6 | 50 | 62 | 840 | | | 360 | 480 | 1360 | 517 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 517 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 6 | 50 | 70 | 840 | | | 360 | 480 | 1194 | 518 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 518 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 6 | 50 | 60 | 840 | | | 360 | 480 | 1410 | 519 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 519 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 8 | 50 | 63 | 980 | | | 420 | 560 | 1562 | 520 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 560 | | | | 560 | | 520 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 8 | 50 | 82 | 1120 | | | 480 | 640 | 1368 | 521 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 640 | | | | 640 | | 521 | תעסוקה | מגורים א' | | |
| (2) | (2) | (2) | 2 | 6 | 6 | 50 | 62 | 700 | | | 300 | 400 | 1125 | 522 | | מגורים א' | | |
| | | | | | | | | 400 | | | | 400 | | 522 | תעסוקה | מגורים א' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 5 | 50 | 65 | 700 | | | 300 | 400 | 1077 | 524 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 400 | | | | 400 | | 524 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 88 | 840 | | | 360 | 480 | 953 | 525 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 525 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 87 | 840 | | | 360 | 480 | 970 | 526 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 526 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 85 | 840 | | | 360 | 480 | 994 | 527 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 527 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 70 | 840 | | | 360 | 480 | 1205 | 528 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 528 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 87 | 840 | | | 360 | 480 | 965 | 529 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 529 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 86 | 840 | | | 360 | 480 | 973 | 530 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 530 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 86 | 840 | | | 360 | 480 | 977 | 531 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 531 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 77 | 840 | | | 360 | 480 | 1089 | 532 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 532 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 70 | 840 | | | 360 | 480 | 1200 | 533 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 533 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 87 | 840 | | | 360 | 480 | 968 | 534 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 534 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 70 | 840 | | | 360 | 480 | 1208 | 536 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 536 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 81 | 840 | | | 360 | 480 | 1038 | 537 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 537 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 5 | 50 | 48 | 700 | | | 300 | 400 | 1469 | 538 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 400 | | | | 400 | | 538 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 5 | 65 | 65 | 700 | | | 300 | 400 | 1077 | 539 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 400 | | | | 400 | | 539 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 88 | 840 | | | 360 | 480 | 952 | 540 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 540 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 87 | 840 | | | 360 | 480 | 968 | 541 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 541 | | תעסוקה | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 6 | 50 | 86 | 840 | | | 360 | 480 | 978 | 542 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 480 | | | | 480 | | 542 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 8 | 62 | 62 | 1120 | | | 480 | 640 | 1795 | 543 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 640 | | | | 640 | | 543 | | תעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 6 | 4 | 50 | 64 | 560 | | | 240 | 320 | 879 | 544 | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 320 | | | | 320 | | 544 | | תעסוקה | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 2849 | 616 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 5630 | 621 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 1531 | 623 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 4920 | 625 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 1137 | 631 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 447 | 632 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 3894 | 641 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 1670 | 642 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | 1 | 4.5 | | | | 100 | | | | 100 | 1766 | 680 | | ככר עירונית | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------|---|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | | 4 | 19 | | 60 | 200 | 44640 | | | 13392 | 31248 | 22320 | 800 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (1) | (1) | (1) | | 4 | 19 | | 60 | 200 | 29334 | | | 8800 | 20534 | 14667 | 802 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | (2) | | 3 | 15 | | 60 | 180 | 8859 | | | 2707 | 6152 | 4922 | 803 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (1) | (1) | (1) | | 3 | 15 | | 60 | 180 | 5946 | | | 1817 | 4129 | 3303 | 804 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (1) | (1) | (1) | | 3 | 15 | | 60 | 180 | 29494 | | | 9012 | 20482 | 16386 | 805 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (1) | (1) | (1) | | 3 | 15 | | 60 | 180 | 3148 | | | 962 | 2186 | 1749 | 806 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 9.5 | | 60 | 120 | 1752 | | | 526 | 1226 | 1460 | 808 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | (2) | | 2 | 7 | | 11 | 11 | 500 | | | 200 | 300 | 4641 | 900 | | מרכז תחבורה | |
| (2) | (2) | (2) | 1 | 3 | 18 | | 70 | 150 | 10810 | 720 | | 2162 | 7928 | 7207 | 1100 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| (2) | (2) | (2) | 1 | 3 | 18 | | 70 | 150 | 4450 | 297 | | 890 | 3263 | 2966 | 1200 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------------|------------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 1 | | מגורים א' |
| | (1) | 2 | | מגורים א' |
| | (1) | 3 | | מגורים א' |
| | (1) | 4 | | מגורים א' |
| | (1) | 5 | | מגורים א' |
| | (1) | 6 | | מגורים א' |
| | (1) | 7 | | מגורים א' |
| | (1) | 8 | | מגורים א' |
| | (1) | 9 | | מגורים א' |
| | (1) | 10 | | מגורים א' |
| | (1) | 11 | | מגורים א' |
| | (1) | 12 | | מגורים א' |
| | (1) | 13 | | מגורים א' |
| | (1) | 14 | | מגורים א' |
| | (1) | 15 | | מגורים א' |
| | (1) | 16 | | מגורים א' |
| | (1) | 17 | | מגורים א' |
| | (1) | 18 | | מגורים א' |
| | (1) | 19 | | מגורים א' |
| | (1) | 20 | | מגורים א' |
| | (1) | 21 | | מגורים א' |
| | (1) | 22 | | מגורים א' |
| | (1) | 23 | | מגורים א' |
| | (1) | 24 | | מגורים א' |
| | (1) | 25 | | מגורים א' |
| | (1) | 26 | | מגורים א' |
| | (1) | 27 | | מגורים א' |
| | (1) | 28 | | מגורים א' |
| | (1) | 29 | | מגורים א' |
| | (1) | 30 | | מגורים א' |
| | (1) | 31 | | מגורים א' |
| | (1) | 32 | | מגורים א' |
| | (1) | 33 | | מגורים א' |
| | (1) | 34 | | מגורים א' |
| | (1) | 35 | | מגורים א' |
| | (1) | 36 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

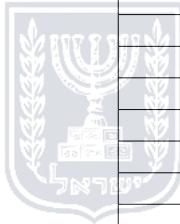


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 37 | | מגורים א' |
| | (1) | 38 | | מגורים א' |
| | (1) | 39 | | מגורים א' |
| | (1) | 40 | | מגורים א' |
| | (1) | 41 | | מגורים א' |
| | (1) | 42 | | מגורים א' |
| | (1) | 43 | | מגורים א' |
| | (1) | 44 | | מגורים א' |
| | (1) | 45 | | מגורים א' |
| | (1) | 46 | | מגורים א' |
| | (1) | 47 | | מגורים א' |
| | (1) | 48 | | מגורים א' |
| | (1) | 49 | | מגורים א' |
| | (1) | 50 | | מגורים א' |
| | (1) | 51 | | מגורים א' |
| | (1) | 52 | | מגורים א' |
| | (1) | 53 | | מגורים א' |
| | (1) | 54 | | מגורים א' |
| | (1) | 55 | | מגורים א' |
| | (1) | 56 | | מגורים א' |
| | (1) | 57 | | מגורים א' |
| | (1) | 58 | | מגורים א' |
| | (1) | 59 | | מגורים א' |
| | (1) | 60 | | מגורים א' |
| | (1) | 61 | | מגורים א' |
| | (1) | 62 | | מגורים א' |
| | (1) | 63 | | מגורים א' |
| | (1) | 64 | | מגורים א' |
| | (1) | 65 | | מגורים א' |
| | (1) | 66 | | מגורים א' |
| | (1) | 67 | | מגורים א' |
| | (1) | 68 | | מגורים א' |
| | (1) | 69 | | מגורים א' |
| | (1) | 70 | | מגורים א' |
| | (1) | 71 | | מגורים א' |
| | (1) | 72 | | מגורים א' |
| | (1) | 73 | | מגורים א' |
| | (1) | 74 | | מגורים א' |
| | (1) | 75 | | מגורים א' |
| | (1) | 76 | | מגורים א' |
| | (1) | 77 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

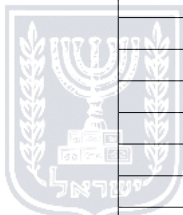


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 78 | | מגורים א' |
| | (1) | 79 | | מגורים א' |
| | (1) | 80 | | מגורים א' |
| | (1) | 81 | | מגורים א' |
| | (1) | 82 | | מגורים א' |
| | (1) | 83 | | מגורים א' |
| | (1) | 84 | | מגורים א' |
| | (1) | 85 | | מגורים א' |
| | (1) | 86 | | מגורים א' |
| | (1) | 87 | | מגורים א' |
| | (1) | 88 | | מגורים א' |
| | (1) | 89 | | מגורים א' |
| | (1) | 90 | | מגורים א' |
| | (1) | 91 | | מגורים א' |
| | (1) | 92 | | מגורים א' |
| | (1) | 93 | | מגורים א' |
| | (1) | 94 | | מגורים א' |
| | (1) | 95 | | מגורים א' |
| | (1) | 96 | | מגורים א' |
| | (1) | 97 | | מגורים א' |
| | (1) | 98 | | מגורים א' |
| | (1) | 99 | | מגורים א' |
| | (1) | 100 | | מגורים א' |
| | (1) | 101 | | מגורים א' |
| | (1) | 102 | | מגורים א' |
| | (1) | 103 | | מגורים א' |
| | (1) | 104 | | מגורים א' |
| | (1) | 105 | | מגורים א' |
| | (1) | 106 | | מגורים א' |
| | (1) | 107 | | מגורים א' |
| | (1) | 108 | | מגורים א' |
| | (1) | 109 | | מגורים א' |
| | (1) | 110 | | מגורים א' |
| | (1) | 111 | | מגורים א' |
| | (1) | 112 | | מגורים א' |
| | (1) | 113 | | מגורים א' |
| | (1) | 114 | | מגורים א' |
| | (1) | 115 | | מגורים א' |
| | (1) | 116 | | מגורים א' |
| | (1) | 117 | | מגורים א' |
| | (1) | 118 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

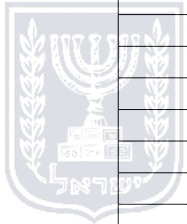


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 119 | | מגורים א' |
| | (1) | 120 | | מגורים א' |
| | (1) | 121 | | מגורים א' |
| | (1) | 122 | | מגורים א' |
| | (1) | 123 | | מגורים א' |
| | (1) | 124 | | מגורים א' |
| | (1) | 125 | | מגורים א' |
| | (1) | 126 | | מגורים א' |
| | (1) | 127 | | מגורים א' |
| | (1) | 128 | | מגורים א' |
| | (1) | 129 | | מגורים א' |
| | (1) | 130 | | מגורים א' |
| | (1) | 131 | | מגורים א' |
| | (1) | 132 | | מגורים א' |
| | (1) | 133 | | מגורים א' |
| | (1) | 134 | | מגורים א' |
| | (1) | 135 | | מגורים א' |
| | (1) | 136 | | מגורים א' |
| | (1) | 137 | | מגורים א' |
| | (1) | 138 | | מגורים א' |
| | (1) | 139 | | מגורים א' |
| | (1) | 140 | | מגורים א' |
| | (1) | 141 | | מגורים א' |
| | (1) | 142 | | מגורים א' |
| | (1) | 143 | | מגורים א' |
| | (1) | 144 | | מגורים א' |
| | (1) | 145 | | מגורים א' |
| | (1) | 146 | | מגורים א' |
| | (1) | 147 | | מגורים א' |
| | (1) | 148 | | מגורים א' |
| | (1) | 149 | | מגורים א' |
| | (1) | 150 | | מגורים א' |
| | (1) | 151 | | מגורים א' |
| | (1) | 152 | | מגורים א' |
| | (1) | 153 | | מגורים א' |
| | (1) | 154 | | מגורים א' |
| | (1) | 155 | | מגורים א' |
| | (1) | 156 | | מגורים א' |
| | (1) | 157 | | מגורים א' |
| | (1) | 158 | | מגורים א' |
| | (1) | 159 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

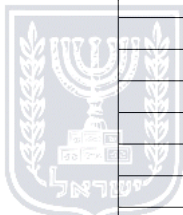


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 160 | | מגורים א' |
| | (1) | 161 | | מגורים א' |
| | (1) | 162 | | מגורים א' |
| | (1) | 163 | | מגורים א' |
| | (1) | 164 | | מגורים א' |
| | (1) | 165 | | מגורים א' |
| | (1) | 166 | | מגורים א' |
| | (1) | 167 | | מגורים א' |
| | (1) | 168 | | מגורים א' |
| | (1) | 169 | | מגורים א' |
| | (1) | 170 | | מגורים א' |
| | (1) | 171 | | מגורים א' |
| | (1) | 172 | | מגורים א' |
| | (1) | 173 | | מגורים א' |
| | (1) | 174 | | מגורים א' |
| | (1) | 175 | | מגורים א' |
| | (1) | 176 | | מגורים א' |
| | (1) | 177 | | מגורים א' |
| | (1) | 178 | | מגורים א' |
| | (1) | 179 | | מגורים א' |
| | (1) | 180 | | מגורים א' |
| | (1) | 181 | | מגורים א' |
| | (1) | 182 | | מגורים א' |
| | (1) | 183 | | מגורים א' |
| | (1) | 184 | | מגורים א' |
| | (1) | 185 | | מגורים א' |
| | (1) | 186 | | מגורים א' |
| | (1) | 187 | | מגורים א' |
| | (1) | 188 | | מגורים א' |
| | (1) | 189 | | מגורים א' |
| | (1) | 190 | | מגורים א' |
| | (1) | 191 | | מגורים א' |
| | (1) | 192 | | מגורים א' |
| | (1) | 193 | | מגורים א' |
| | (1) | 194 | | מגורים א' |
| | (1) | 195 | | מגורים א' |
| | (1) | 196 | | מגורים א' |
| | (1) | 197 | | מגורים א' |
| | (1) | 198 | | מגורים א' |
| | (1) | 199 | | מגורים א' |
| | (1) | 200 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

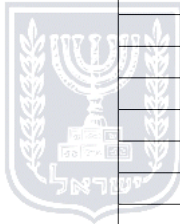


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 201 | | מגורים א' |
| | (1) | 202 | | מגורים א' |
| | (1) | 203 | | מגורים א' |
| | (1) | 204 | | מגורים א' |
| | (1) | 205 | | מגורים א' |
| | (1) | 206 | | מגורים א' |
| | (1) | 207 | | מגורים א' |
| | (1) | 208 | | מגורים א' |
| | (1) | 209 | | מגורים א' |
| | (1) | 210 | | מגורים א' |
| | (1) | 211 | | מגורים א' |
| | (1) | 212 | | מגורים א' |
| | (1) | 213 | | מגורים א' |
| | (1) | 214 | | מגורים א' |
| | (1) | 215 | | מגורים א' |
| | (1) | 216 | | מגורים א' |
| | (1) | 217 | | מגורים א' |
| | (1) | 218 | | מגורים א' |
| | (1) | 219 | | מגורים א' |
| | (1) | 220 | | מגורים א' |
| | (1) | 221 | | מגורים א' |
| | (1) | 222 | | מגורים א' |
| | (1) | 223 | | מגורים א' |
| | (1) | 224 | | מגורים א' |
| | (1) | 225 | | מגורים א' |
| | (1) | 226 | | מגורים א' |
| | (1) | 227 | | מגורים א' |
| | (1) | 228 | | מגורים א' |
| | (1) | 229 | | מגורים א' |
| | (1) | 230 | | מגורים א' |
| | (1) | 231 | | מגורים א' |
| | (1) | 232 | | מגורים א' |
| | (1) | 233 | | מגורים א' |
| | (1) | 234 | | מגורים א' |
| | (1) | 235 | | מגורים א' |
| | (1) | 236 | | מגורים א' |
| | (1) | 237 | | מגורים א' |
| | (1) | 238 | | מגורים א' |
| | (1) | 239 | | מגורים א' |
| | (1) | 240 | | מגורים א' |
| | (1) | 241 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

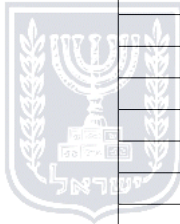


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 242 | | מגורים א' |
| | (1) | 243 | | מגורים א' |
| | (1) | 244 | | מגורים א' |
| | (1) | 245 | | מגורים א' |
| | (1) | 246 | | מגורים א' |
| | (1) | 247 | | מגורים א' |
| | (1) | 248 | | מגורים א' |
| | (1) | 249 | | מגורים א' |
| | (1) | 250 | | מגורים א' |
| | (1) | 251 | | מגורים א' |
| | (1) | 252 | | מגורים א' |
| | (1) | 253 | | מגורים א' |
| | (1) | 254 | | מגורים א' |
| | (1) | 255 | | מגורים א' |
| | (1) | 256 | | מגורים א' |
| | (1) | 257 | | מגורים א' |
| | (1) | 258 | | מגורים א' |
| | (1) | 259 | | מגורים א' |
| | (1) | 260 | | מגורים א' |
| | (1) | 261 | | מגורים א' |
| | (1) | 262 | | מגורים א' |
| | (1) | 263 | | מגורים א' |
| | (1) | 264 | | מגורים א' |
| | (1) | 265 | | מגורים א' |
| | (1) | 266 | | מגורים א' |
| | (1) | 267 | | מגורים א' |
| | (1) | 268 | | מגורים א' |
| | (1) | 269 | | מגורים א' |
| | (1) | 270 | | מגורים א' |
| | (1) | 271 | | מגורים א' |
| | (1) | 272 | | מגורים א' |
| | (1) | 273 | | מגורים א' |
| | (1) | 274 | | מגורים א' |
| | (1) | 275 | | מגורים א' |
| | (1) | 276 | | מגורים א' |
| | (1) | 277 | | מגורים א' |
| | (1) | 278 | | מגורים א' |
| | (1) | 279 | | מגורים א' |
| | (1) | 280 | | מגורים א' |
| | (1) | 281 | | מגורים א' |
| | (1) | 282 | | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

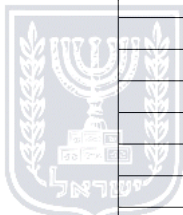


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|--------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | (1) | 283 | | מגורים א' |
| | (1) | 284 | | מגורים א' |
| | (1) | 285 | | מגורים א' |
| | (1) | 286 | | מגורים א' |
| | (1) | 287 | | מגורים א' |
| | (1) | 288 | | מגורים א' |
| | (1) | 289 | | מגורים א' |
| | (1) | 290 | | מגורים א' |
| | (1) | 291 | | מגורים א' |
| | (1) | 292 | | מגורים א' |
| | (1) | 293 | | מגורים א' |
| | (1) | 294 | | מגורים א' |
| | (1) | 295 | | מגורים א' |
| | (1) | 296 | | מגורים א' |
| | (1) | 297 | | מגורים א' |
| | (1) | 298 | | מגורים א' |
| 384 | (1) | 400 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 401 | | מגורים ב' |
| 384 | (1) | 402 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 403 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 404 | | מגורים ב' |
| 216 | (1) | 405 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 406 | | מגורים ב' |
| 384 | (1) | 407 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 408 | | מגורים ב' |
| 216 | (1) | 409 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 410 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 411 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 412 | | מגורים ב' |
| | | 412 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 384 | (2) | 413 | | מגורים ב' |
| | | 413 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 414 | | מגורים ב' |
| | | 414 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 415 | | מגורים ב' |
| | | 415 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 416 | | מגורים ב' |
| | | 416 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 417 | | מגורים ב' |
| | | 417 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 384 | (2) | 418 | | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

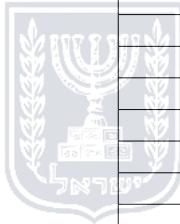


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|--------|-----------|
| | קדמי | | | |
| | | 418 | | מגורים ב' |
| 384 | (2) | 419 | תעסוקה | מגורים ב' |
| | | 419 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 420 | תעסוקה | מגורים ב' |
| | | 420 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 421 | תעסוקה | מגורים ב' |
| | | 421 | | מגורים ב' |
| 384 | (2) | 422 | תעסוקה | מגורים ב' |
| | | 422 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 423 | תעסוקה | מגורים ב' |
| | | 423 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 424 | תעסוקה | מגורים ב' |
| | | 424 | | מגורים ב' |
| | | 424 | תעסוקה | מגורים ב' |
| 336 | (1) | 425 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 426 | | מגורים ב' |
| 336 | (1) | 427 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 428 | | מגורים ב' |
| 288 | (2) | 429 | | מגורים ב' |
| 336 | (2) | 430 | | מגורים ב' |
| 384 | (2) | 431 | | מגורים ב' |
| 336 | (2) | 432 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 434 | | מגורים ב' |
| 288 | (1) | 435 | | מגורים ב' |
| 192 | (1) | 436 | | מגורים ב' |
| 192 | (2) | 437 | | מגורים ב' |
| 144 | (2) | 438 | | מגורים ב' |
| 336 | (2) | 439 | | מגורים ב' |
| 576 | (2) | 440 | | מגורים ב' |
| 576 | (2) | 441 | | מגורים ב' |
| 72 | (2) | 514 | | מגורים א' |
| | | 514 | תעסוקה | מגורים א' |
| 60 | (2) | 515 | | מגורים א' |
| | | 515 | תעסוקה | מגורים א' |
| 36 | (2) | 516 | | מגורים א' |
| | | 516 | תעסוקה | מגורים א' |
| 72 | (2) | 517 | | מגורים א' |
| | | 517 | תעסוקה | מגורים א' |
| 72 | (2) | 518 | | מגורים א' |
| | | 518 | תעסוקה | מגורים א' |
| 72 | (2) | 519 | | מגורים א' |
| | | 519 | תעסוקה | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

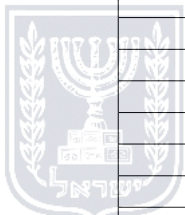


תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|-----------|-----------|
| | קדמי | | | |
| 84 | (2) | 520 | | מגורים א' |
| | | 520 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 521 | | מגורים א' |
| | | 521 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 522 | | מגורים א' |
| | | 522 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 524 | | מגורים א' |
| | | 524 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 525 | | מגורים א' |
| | | 525 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 526 | | מגורים א' |
| | | 526 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 527 | | מגורים א' |
| | | 527 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 528 | | מגורים א' |
| | | 528 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 529 | | מגורים א' |
| | | 529 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 530 | | מגורים א' |
| | | 530 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 531 | | מגורים א' |
| | | 531 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 532 | | מגורים א' |
| | | 532 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 533 | | מגורים א' |
| | | 533 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 534 | | מגורים א' |
| | | 534 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 536 | | מגורים א' |
| | | 536 | תעסוקה | מגורים א' |
| (2) | 537 | | מגורים א' | |
| | 537 | תעסוקה | מגורים א' | |
| (2) | 538 | | מגורים א' | |
| | 538 | תעסוקה | מגורים א' | |
| (2) | 539 | | מגורים א' | |
| | 539 | תעסוקה | מגורים א' | |
| (2) | 540 | | מגורים א' | |
| | 540 | תעסוקה | מגורים א' | |
| (2) | 541 | | מגורים א' | |
| | 541 | תעסוקה | מגורים א' | |
| (2) | 542 | | מגורים א' | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|--------|-----------------------------------|
| | קדמי | | | |
| | | 542 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 543 | | מגורים א' |
| | | 543 | תעסוקה | מגורים א' |
| | (2) | 544 | | מגורים א' |
| | | 544 | תעסוקה | מגורים א' |
| | | 616 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 621 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 623 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 625 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 631 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 632 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 641 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 642 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 680 | | ככר עירונית |
| | (1) | 800 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | (1) | 802 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | (2) | 803 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (1) | 804 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (1) | 805 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (1) | 806 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (2) | 808 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | (2) | 900 | | מרכז תחבורה |
| | (2) | 1100 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| | (2) | 1200 | תעסוקה | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- (1) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.
- (2) 20% מיחיד במגורים ב' יהיו יחיד קטנות (עד 80 מ"ר).
- (3) בהתאם לטבלת תאי שטח.
- (4) בתאי שטח מס' 1,12,13,24,25,36,37,50,51,64,65,78,84,85 ?? זכויות הבנייה עבור יחידת האירוח יהיו מהיקף הזכויות העיקריות במתא השטח ולא יותר מ-40 מ"ר.
- (5) בתאי שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544 המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" זכויות הבניה עבור השימוש הנלווה יהיו מהיקף הזכויות העיקריות בתא השטח ולא יותר מ-40 מ"ר.
- (6) מסחר - גודל יח' מסחרית במגרשים 412-421 לא תעלה על 50 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט.



תכניון זמין
מונה הדפסה 99



תכניון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"פ התנאים המפורטים להלן:

1. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית, יהיה הגשת תוכנית פיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, פירוט עבודות עפר מילוי וחפירה קביעת מפלסי הקרקע ופירוט הכניסה למבנים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, גדרות ככל ונדרשים, פריסה ופירוט סוג הנטיעות, מיקום מתקני התברואה וכד'.
2. תכנית לאתר התארגנות הקבלן שתכלול משרד לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות וכיו"ב.
3. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי עתיקות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת התכנון לנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור מורשה נגישות למבנים ולסביבת התכנון.
6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. היתרי בנייה יינתנו בד בד עם ביצוע תשתיות הנדרשות לצורך הקמת השכונה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.
8. היתרי בניה יותנו בקיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שיאושרו על יד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את בציע פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
10. תנאי להיתר בניה בתחומי מבנים אשר החזית שלהם סמוכה למסדרון החשמל הינו בדיקת קרינה ונקיטת אמצעים לצמצום מפלסי הקרינה החזויה.
11. תנאי למתן היתר בניה לשלב הכולל את הבינוי הגובל בשטח נוף מדברי יהיה תכנון וביצוע טיילת בצמוד לשורת הבינוי הגובלת בשטח הפתוח.
12. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית שיכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות תשתית והשקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
13. תנאי למתן היתר בניה עבור המגרשים המתוכננים להתחבר לתחנת שאיבה הראשית הינו הקמת תחנת שאיבה לשפכים חדשה המתוכננת לקליטת שפכי השכונה בהתאם לנספח הביוב. ישמר מרחק של 100 מטר בין תחנת שאיבה לבין שימושים רגישים.
14. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח יהיה השלמת חוות דעת מיקרו אקלים לתכנית הפיתוח שתבחן השפעות רוחות קיצון, הצללה של המרחב הציבורי, חשיפה לזכויות שמש של המבנים אוורור טבעי ומדדי נוחות אקלימית.
15. תנאי למתן היתר בניה לכביש הוא הגשת תכנון בתאום עם אקולוג והצגת אמצעים לשימור הצמח "זוטת סיני".

| תנאים בהליך הרישוי | 6.1 |
|---|-----|
| <p>16. תנאי להיתר בניה בדרכים ובכבישים יהיה תיאום תכנון התאורה עם רט"ג. התאורה תכווון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לביצוע בדרך המשולבת יהיה הגשת תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל אורך הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת. היתר הבניה לתאי השטח הגובלים ברחוב במשולב יינתנו לאחר שתכנית הפיתוח כאמור תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבת מונת הכוללות שלבי ביצוע אשריבטיחו את השלמת פתרון הביוב על פי נספח השלבויות</p> | |



| חשמל | 6.2 |
|--|-----|
| <p>1. כללי:</p> <p>א. כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית.</p> <p>ב. תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי תקשורת, טל"כ, חשמל ומונים אל תוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול מגרש ועל פי המפורט בתוכנית הפיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. מערכות חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג קו החשמל רשת עילית מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר עמוד והערות</p> <p>1. קו חשמל עילי מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>2. קו חשמל עילי מתח גבוה KV 22 או KV 335 מ' 6 מ'</p> <p>3. קו חשמל עילי למתח עליון דו מעגלי KV161 (קיים או מוצע) 20 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p> <p>4. כנ"ל קו מתח עליון חד מעגלי KV161 .</p> <p>33 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>הכל בתיאום עם חח"י המחוז הרלוונטי.</p> <p>5. קו חשמל עילי מתח על עליון KV400 (קיים או מוצע).</p> <p>35 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר. הכל בתיאום עם חח"י המחוז הרלוונטי.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור</p> | |



| חשמל | 6.2 |
|--|-----|
| <p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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>ז. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>א. מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201, חלק 1 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו של מהנדס התנועה ועפ"י החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p> <p>ג. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחסכון באנרגיה.</p> | |
| סביבה ונוף | 6.3 |
| <p>1. מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים:</p> <p>א. כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי התעסוקה, יהיו כאלה העומדים בדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. הוועדה המקומית בתאום עם היחידה הסביבתית רשאית לאסור על שימוש שלדעתה אינו מתאים לסביבה של תעסוקה נקייה.</p> <p>2. רעש:</p> <p>בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון וטיפול אקוסטי שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים עפ"י תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>תחבורה</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת בניה למבנים הפונים אל כביש 40 במרחק של עד 300 מטר, תציג דו"ח אקוסטי ודו"ח איכות אוויר. יישום המלצות הדוח יהיה תנאי להיתר הבניה.</p> <p>3. תאורת רחובות, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי תקף למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו של מהנדס התנועה ועפ"י החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p> <p>ג. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחסכון באנרגיה.</p> <p>4. פסולת</p> <p>א. תוכן תוכנית לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת מעורבת</p> | |



ולמיחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים יהיה במקום נגיש למבקרים ולתושבים.

ב. יתוכננו מיקומי איסוף ופינוי גזם בסמוך לפארקים/שצפיים כולל דרכי גישה למשאיות פינוי ודרכי שרות בתוך המתחמים המגוונים לפי החלטה לאחר בחינה פרטנית.

ג. בבקשה להיתר תתואם עם העירייה תדירות הפינוי, סוג כלי האצירה, ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ד. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגני"ס.

ה. היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת חדרי אשפה/מתחמי מונה הדפסה 99 תכנון זמין

אשפה בגודל מתאים ותשתית מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.

ו. בשלבי ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בע"ח.

5. מרכזי איסוף פסולת ומחזור:

א. יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.

6. מערך איסוף אשפה:

א. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').

ב. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.

ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי מונה הדפסה 99 תכנון זמין

תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.

ד. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.

ה. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר מוסדר על פי כל דין.

7. הנחיות לצמצום השפעת התכנית על מערכות טבעיות, מגוון ביולוגי ושירותי מערכת בנייה ותשתיות:

א. אין לחרוג מעבר לגבול תכנית הבינוי, כולל שטחי התארגנות, דרכי גישה או כל נגיעה אחרת, על מנת לשמר את המערכות הטבעיות. יש להימנע מעירום בשטחים טבעיים בתחום התכנית.

ב. יש לגדר את גבול הבינוי לפני תחילת העבודות למניעת פגיעה בשטחים הטבעיים ופלישת העבודות לתוכם, ויש להקפיד על שלמות הגדר בכל תקופת העבודה. יש להסיר גדר זו בתום העבודות. קביעת הגידור בשטח יהיה בתיאום עם רט"ג.


ג. שטחי התארגנות ומחנות קבלן ימוקמו בשטחים מופרים או בשטחים המיועדים לפיתוח.


ד. לא יוחל בעבודות עפר בטרם יוצגו התכניות לפתרון פינוי עודפי העפר שיווצרו במהלך ביצוע התכנית, ולא יינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח כי פינוי של חומר הכרייה שאינו ראוי מונה הדפסה 99 תכנון זמין





לשמש כחומר מילוי.

ה. תכנית תאורה ביעודי קרקע ציבוריים כגון: דרך, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, הגובלים בשטחים פתוחים תתואם עם רט"ג. תאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים תמנע זיהום אור (Full cutoff) ותופנה כלפי פנים המגרש או הישוב.

| | סביבה ונוף | 6.4 |
|--|---|------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>8. ערכי טבע מוגנים :</p> <p>א. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רטי"ג.</p> <p>ב. בתחילת העבודות יבוצע חישוף לשכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים (Top soil) לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תישמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>9. מינים פולשים - גינון בצומח :</p> <p>א. בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג.</p> <p>ב. קירות תמך ומסלעות בתחום אזורי המגורים, הדרכים המוצעות וכו' מוצעים פתרונות של קירות תמך ומסלעות על מנת לאפשר פיתוח בטופוגרפיה המשופעת ולהסדיר שיפועים. ככלל הקמת מסלעות אינה מומלצת למניעת התפרצות לישמניה. ככל שידרש תכנון הכולל מסלעות יש להקימן באופן אשר לא יאפשר הקמת בתי גידול של מכרסמים ושפני סלע אחרים המהווים גורם המפיץ לישמניה.</p> <p>10. בידוק איכות האויר בתחום דרך 40</p> <p>א. לא תותר חריגה מערכי זיהום האויר המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בסמוך לכביש מספר 40, תכנית הבינוי כוללת רצפטורים ציבוריים במרחק של עד 150 מטר מתחום רצועת הכביש, תציג דו"ח איכות אויר הכולל המלצות יישום שיהיו תנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>11. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן להולכי הרגל. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מטר ינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול שיבטיח נפח מינימלי של 8 מ"ק ובעומק של 1 מטר לפחות. רצועת הנטיעות תתוכנן ברצף קרקע כך שתאפשר השחית מי נגר.</p> | |

| | עתיקות | 6.5 |
|--|--|------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח 1978..</p> <p>ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה וכיוצ"ב), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> | |

| | דרכים וחניות | 6.6 |
|--|--|------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.</p> <p>ב. החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן החנייה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> | |

| | |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>ד. מגרשי החניה יוגדרו כחניות מטע בהם ינטעו עצים מצילים ביחס של 1 עצים לכ-4-5 מקומות חניה. ה. ריצוף מגרשי החניה יהיו באבן משתלבת בגוונים בהירים, לא יותר חיפוי אספלט. ו. החניה תתוכנן בעומק המגרשים כך שלא תפנה ולא תהיה נצפית אל הרחובות הראשיים.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>6.7 בניה ירוקה</p> <p>א. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרע וכיו"ב עפ"י הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת. ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים. ג. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים. ד. ניקוז כבישים ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים. ה. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל בית או למספר בתים בתוך זכות הדרך. ו. טיילת הולכי רגל ואופניים מלווה לאורך כבישים היקפים. ז. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל. ח. לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר - להשתמש בטרסות בנויות. ט. דרכי שרות לביוב יהוו טיילות נופיות להולכי רגל ואופניים.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>6.8 ביוב וניקוז</p> <p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ג. אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה הכוללות שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב וחיבור השכונה למערכת הביוב המרכזית עד גמר הבנייה. ד. שימור מי נגר המוזרמים לערוצי הנחלים והחדרה חלקית תשולב השהייה על ידי בניית טרסות לאורך האפיק. ה. על מנת למנוע את סחף הקרקע העלול להיווצר בהמשך מוצאי הניקוז יכללו מתקנים שוברי אנרגיה: לאורך האפיקים ייבנו טרסות כך שתתקבל העשרה מקומית של הקרקע במים.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p> | <p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכנון בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 100:1 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. ב. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 50 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו). ג. במגרשים יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח עם אפשרות השהייה. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע. ד. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. ה. לפחות 20% משטח השצ"פ, יהווה שטח שהייה למי נגר. זאת ע"י הנמכת גובה הקרקע</p> |

| ניהול מי נגר | 6.9 |
|---|-----|
| <p>באזורים אלו בלפחות 25 ס"מ, ולכל היותר 40 ס"מ, מתחת לרום מוצא ניקוז של השצ"פ. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום. ו. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>ז. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן השקטה במורד הזרימה.</p> <p>ח. מוצאי ניקוז עירוניים: כל מוצא ניקוז יגיע עד לתחתית הערוץ הטבעי, אליו הוא גולש, לרבות מגלשים עליים.</p> <p>ט. מתקן השקטה המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.</p> <p>י. הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א 1 פרק המים.</p> <p>יא. מגרשים אותם לא ניתן לנקז בנגר עילי יש לנקז באמצעות מערכת תיעול תת קרקעית/ ככל הניתן, יופנה הנגר לשצ"פים, וישמש להעשרת הצמחייה במקום.</p> <p>יב. במגרשים הסמוכים לדרך מס' 40 ובמרחק של 150 מ' משפת הדרך, לא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לדרך 40 או עושים שימוש בתעלת הכביש אלא באישור נת"י.</p> | |

| שמירה על עצים בוגרים | 6.10 |
|--|------|
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה":</p> <p>א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי וכיו"ב.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. עצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ו. בתחום רדיוס 4 מ' מגזע עץ לשימור, יישמר גובה התכסית הקיימת ולא תתאפשר כל עבודה. תבוצע הגנה על העצים באמצעות גדר אטומה (כגון איסכורית) ושילוט "עצים לשימור" שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות באתר.</p> <p>ז. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. כל תוספת של יחידות דיור / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית וכל המפורט לעיל בהוראות התכנית - תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. צפיפות נמוכה מהקבוע בתמ"א 4/35 תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו, למעט המתחם החרג כפי שסומן בתשריט התכנית.</p> <p>3. גובה קירות התמך המותר המוגדר בהוראות תכנית זו בתאי השטח הגובלים עם הנחל ועם השטחים הפתוחים אינו עולה על 3 מטר. במקרה ונדרשת חריגה מהגובה כאמור מותרת הקמתם של מספר קירות תמך מדורגים, כך שבין כל קיר וקיר יישמר מרווח שלא יפחת מחצי גובה הקיר המוצע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> | <p>6.11</p> |
| <p>פיתוח תשתית</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכי הביצוע 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (0), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, למעט מתקנים סלולריים.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ז. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>קווי תשתית</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>א. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז.</p> <p>ב. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי, יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול תחזוקה והקמה.</p> <p>ג. שילוט וסימון תשתית הגז תהיה בהתאם להנחיות והתקנים הרלוונטיים.</p> <p>ד. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ואישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.</p> | <p>6.13</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| קווי תשתית | 6.13 |
|---|------|
| <p>ה.תשתית הגז תונח במרחק מינמלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה הקטן מ- 1 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינמלי של 2 מ'.</p> <p>ו.מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי יקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>ז.כל עבודה או כל היתר בניה או כל עבודה הפטורה מהיתר לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז כפי שיקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה יהיו תואמו עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>ח.פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| פסולת בניין | 6.14 |
|---|------|
| <p>א.פינוי פסולת בניין תיאכף בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. הועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית.</p> <p>ד. ההתייחסות לעודפי עפר הינה כאל משאב ולכן אין להכלילם בתחשיבי הפסולת.</p> <p>ה. מחלקת הפיקוח של הועדה תוודא ותאשר בכתב, שמאתר העבודה של בעל ההיתר פונתה כל פסולת הבניין.</p> <p>ו. רק לאחר ששוכנעה הועדה שאתר העבודה נשוא ההיתר נקיים מפסולת בניין ושכמויות הפסולת שהגיעו לאתר המוסדר מתאימות לדרישות, וכי הקבלן לא שפך פסולת במקומות או באתרים בלתי מוסדרים, יינתן טופס אכלוס (טופס 4).</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.15 |
|--|------|
| <p>בטיחות טיסה:</p> <p>1.על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ממנחת מצפה רמון כפי שנקבעו בתכנית מפורטת מספר 138/02/27 "מרכז תחבורתי תעופתי מצפה רמון", לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית מנחת מצפה רמון תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התכנית.</p> <p>2.גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 19 מטר מעל פני השטח, וכמפורט בנספח "סקר תעופתי" המהווה חלק מנספחי תכנית זו, ועפ"י המפורט בפרק 5 בהוראות התכנית.</p> <p>3.גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 35 + מטר מעל פני השטח.</p> <p>4.יש ליידע את מבקש היתר הבנייה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>5.תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 15 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מספר 5139.</p> <p>6.תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 15 מטר מעל פני השטח</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| | |
|--|------------------------------------|
| 6.15 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| <p>בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מספר 5139.</p> <p>7. לא תינתן הקלה מתכנית זו או בהיתרים מכוחה לבניה לגובה העולה על 19 מטר מעל לפני השטח.</p> | |

| | |
|--|---|
| 6.16 | אדריכלות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות |
| <p>סימון בתשריט : גבול מתחם</p> <p>א. התכנית כוללת שטח המוגדר כמתחם חריג לפי הוראות תמ"א 4/35, המאופייין בצפיפות נמוכה של 4 יח"ד נטו לדונם בכל תא שטח.</p> | |

| | |
|---|-----------------------|
| 6.17 | חלוקה לתאי שטח |
| <p>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים ושצ"פ יהיו 3 מ'.</p> <p>ג. בין תאי השטח קו הבנין יהיה 3 מ'.</p> <p>ד. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ-2 ד'.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|---|
| 1 | שיווק השטח התחום באות "1" "שכונת האומנים" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. |
| 2 | שיווק השטח המסומן באות "2" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. |
| 3 | שיווק השטח המסומן באות "3" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם. |
| 4 | שיווק השטח המסומן באות "4" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם. |
| 5 | שיווק השטח המסומן באות "5" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב.. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם. |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 6 | שיווק השטח המסומן באות "6" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם. |
| 7 | שיווק השטח המסומן באות "7" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם. |
| 8 | שיווק השטח המסומן באות "8" בנספח השלביות | תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם. |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום קבלת תוקף.

