

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0755009

תכנית לאיחוד וחלוקה כולל הסדרת המתחמים 2,3,4 - דרום מועאויה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בשטח כ-208 דונם אשר מסדירה את המתחמים שאושרו במסגרת תכנית ענ/984 דרומית ליישוב מועאוויה ומחלקת את שטח המגורים במתחמים 2,3,4 למגרשים ומציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר כולל טבלת איזון הערוכה על ידי שמאי עם הקצאת בעלויות .
התכנית מוסיפה אחוזי בניה ומניידת אחוזי בניה לצורך ביטול או הקטנת תשלומי האיזון .
מוצעת הסדרה למערכת דרכים ושבילים שיוצרים גישה לכל מגרש בשכונה ויוצרים גם מעברים לתשתיות מים וביוב .
מוצעים גם שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור כמוכן מופיע שטח ציבורי פתוח לאורך הנחל שעובר בשכונה הדרומית.
התכנית מניידת שטחים שאושרו במסגרת תכנית המתאר ג/984 , הזכויות שנגרעו מהמגורים עבור דרכים נוספות לצורך הסדרת נושא החלוקה
נוידו למגרשים אחרים בתכנית לצורך איזון הבעלויות במתחם.
כמוכן התכנית מגדילה את התכסית במגרשים אלה לצורך מימוש אחוזי הבניה הנוספים.
לתכנית מצורפים נספח תחבורה , נספח נוף , נספח מים וביוב ונספח חלוקה וטבלאות הקצאה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה כולל הסדרת המתחמים 2,3,4 - דרום מועאוויה

מספר התכנית 354-0755009

1.2 שטח התכנית 208.543 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 3, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 7, 62 א (א) 8, 62 א (א) 1 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	210420
קואורדינאטה Y	715015

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית מועאוויה - מתחמים 2,3,4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בסמ"ה

שכונה שכונה דרומית מועאוויה - מתחמים 2,3,4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20331	מוסדר	חלק	46	47
20332	מוסדר	חלק	6, 35	7-9, 34, 39-41
20427	מוסדר	חלק	26-31	11, 24-25, 32

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 2	ענ/ 984

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/2015	6094	7047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 984 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 984



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נסים נחלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נסים נחלה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		38	18/03/2017	אמיר ח'ורי	20: 23 18/09/2019	נסחי טאבו	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	19/05/2020	אמיר ח'ורי	21: 54 19/05/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	06/02/2020	נסים נחלה	15: 13 06/02/2020	נספח בינוי	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	18/09/2019	עביר סעיד	20: 32 18/09/2019	נספח דרכים - תנוחה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	18/09/2019	עביר סעיד	20: 33 18/09/2019	נספח תנועה - חתכים 1	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	18/09/2019	עביר סעיד	20: 33 18/09/2019	נספח תנועה - חתכים 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	16	06/02/2020	נסים נחלה	14: 52 06/02/2020	נספח נופי שאושר במסגרת תכנית מתאר ענ/984	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	18/09/2019	עביר סעיד	20: 36 18/09/2019	נספח הירארכית דרכים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	18/09/2019	עביר סעיד	20: 35 18/09/2019	נספח תחבורה ציבורית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/02/2020	נסים נחלה	11: 08 18/02/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@ walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@walla.co .il

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@walla.co .il
אחר				רשות מקרקעי ישראל ופרטיים	נוף הגליל	(2)		02-5456054	02-5456054	info@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

(2) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

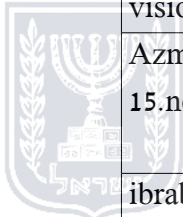
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6569782	04-6465295	Azmi_srv@0 15.net.il
אינג'	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(2)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
אינג'	שמאי	אמיר ח'ורי	1235	אמיר חורי	נצרת	(3)				
אינג'	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(4)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת: נצרת - ת.ד. 2527 מיקוד 16124.

(2) כתובת: רח' 1032 בית מס' 5 ת.ד. 9537.

(3) כתובת: נצרת.

(4) כתובת: ת.ד. 659 כפר יאסיף.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 21



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים
3. הסדרת מערך הדרכים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים
2. שינוי בקווי בניין
3. שינוי בהוראות בדבר בינוי
4. הגדלת השטחים לדרכים על חשבון יעודים אחרים
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי
6. תוספת יחידות דיור
7. שינוי חלוקת שטחי הבניה לצורכי איזון בין המגרשים
8. הוספת שימושים למסחר בחלק מהמגרשים לצורך איזון בין המגרשים
9. הגדלת השטח הכולל לבנייה בשיעור עד 20% למגרשים רוויים
10. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורכי חניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 98, 100 - 110, 113 - 136, 147
מבנים ומוסדות ציבור	154, 155
שטח ציבורי פתוח	156 - 163, 193, 195, 207, 208, 210, 211, 213
דרך מאושרת	164 - 167, 169, 171 - 173, 175, 177
דרך מוצעת	168, 170, 174, 176, 178 - 185, 187, 189, 194, 200, 204, 301, 300
דרך משולבת	190 - 192, 196 - 199, 201 - 203
שביל	205, 206, 209
מגורים ומסחר	111, 112, 137 - 146, 148 - 153

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	164 - 167, 169, 171 - 173, 175, 177
גבול מתחם	דרך מוצעת	168, 170, 174, 176, 178 - 185, 187, 189, 194, 200, 204, 301, 300
גבול מתחם	דרך משולבת	190 - 192, 196 - 199, 201 - 203
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	154, 155
גבול מתחם	מגורים א'	1 - 98, 100 - 110, 113 - 136, 147
גבול מתחם	מגורים ומסחר	111, 112, 137 - 146, 148 - 153
גבול מתחם	שביל	205, 206, 209
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	156 - 163, 193, 195, 207, 208, 210, 211, 213
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	164 - 166, 173, 177
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	184
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	190, 191, 197, 198
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	154
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	3 - 10, 12 - 16, 18, 25, 30 - 36, 48, 53, 55, 66, 68, 70, 73 - 77, 80, 81, 84, 90, 98, 100, 102, 108 - 110, 117
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	140, 146
דרך /מסילה לביטול	שביל	209
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	158, 160, 207, 213
זיקת הנאה	מגורים א'	115, 131
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	164
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	184
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	191
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	6 - 9, 13, 15, 16, 18, 21 - 25, 33, 59
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	209
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	163, 193, 195, 207
להריסה	דרך מאושרת	164, 165, 169, 175, 177

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	170, 178, 179, 182, 184, 185, 187, 204, 300
להריסה	דרך משולבת	191, 197 - 201, 203
להריסה	מגורים א'	10, 12, 16, 17, 49, 57, 59, 60, 77, 78, 80, 84, 89, 90, 100, 103, 108, 130, 135
להריסה	שטח ציבורי פתוח	161 - 163, 195, 208
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	164, 165, 171
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	185, 187
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	197, 199
מבנה להריסה 2	מגורים א'	10, 13, 17, 19 - 21, 23, 24, 48, 81 - 105, 102, 83
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	157, 161, 193

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,799.44	15.73
דרך משולבת	1,164.95	0.56
מבנים ומוסדות ציבור	5,142.68	2.47
מגורים א'	106,647.66	51.14
מגורים ומסחר	23,343.81	11.19
שביל	571.25	0.27
שטח ציבורי פתוח	38,873.77	18.64
סה"כ	208,543.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,337.63	11.19
דרך מוצעת	12,712.29	6.10
דרך משולבת	5,707.98	2.74
מבנים ומוסדות ציבור	3,427.95	1.64
מגורים א'	103,825.02	49.79
מגורים ומסחר	23,343.87	11.19
שביל	475.11	0.23
שטח ציבורי פתוח	35,715.67	17.13
סה"כ	208,545.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. שטח המיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים ג. יותרו מבני עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים, במסגרת זכויות הבניה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר (למעט חלוקות מאושרות) על כל מגרש תותר הקמת מבנה מגורים אחד. במגרש ששטחו 750 מ"ר ומעלה תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ללא צורך בחלוקת המגרש, אך תוך שמירה על יחס צפיפות לשטח המגרש ע"פ טבלת זכויות הבניה ומרחק מינימלי של 6מ' בין המבנים. במקרה של בנייה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחיה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת משותפת להיתר בניה. תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ליחידת דיור לטובת מרפסות מקורות, מעבר לאמור בהוראות טבלה 5 לעיל.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, שנילי גישה למגרשי מגורים (בתנאי אישור תכנית פיתוח ואישור יועץ תנועה), נטיעת שיחים ועצים, מקלט ציבורי קיים וקווי תשתיות. לא תותר כל בנייה למטרה שאינה פנאי ושחייה, משחק, טיול, פיתוח נופי ומקלט ציבורי קיים.
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה בתאי שטח 211 ותא שטח 162 תתאפשר גישה למגרשים 149,150,151,152,153 מדרך מס' 1 ודרך מס' 41 ודרך מס' 55 בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה . 1965 . כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופו, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה . 1965 . כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופו, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד , ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט רכב חרום.
4.7.2	הוראות
4.8	מגורים ומסחר
4.8.1	שימושים
	שימוש למסחר בקומת הקרקע - שימוש למגורים בקומות העליונות .
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



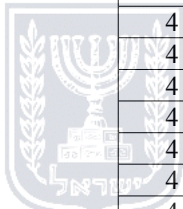
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	428	1	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	460	2	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	969	3	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	851	4	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	858	5	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	822	6	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	865	7	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1345	8	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	6	40	100	30		70	1500	9	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	510	10	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	474	11	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	407	12	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	536	13	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	777	14	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	6	40	100	30		70	1363	15	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	540	16	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1163	17	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	508	18	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	698	19	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	759	20	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	613	21	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	839	22	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	545	23	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	731	24	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	841	25	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	862	26	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	856	27	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	837	28	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	794	29	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	918	30	מגורים א'	מגורים א'	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	(1) 3	9	5	50	120	30		90	1035	31	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	634	32	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	634	33	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	533	34	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	5	50	120	30		90	811	35	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	473	36	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	408	37	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	479	38	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	485	39	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	503	40	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	477	41	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	400	42	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	603	43	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	996	44	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	780	45	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	693	46	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	615	47	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	1185	48	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	899	49	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	772	50	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	530	51	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	657	53	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	651	54	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	466	55	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	653	56	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	547	57	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	626	58	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	665	59	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	670	60	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	657	61	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	827	62	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	569	63	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	614	64	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	3	(1) 3	9	4	40	100	30		70	708	65	מגורים א'	מגורים א'		

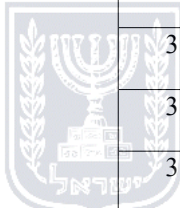
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	712	66	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	695	67	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	707	68	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	676	69	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	703	70	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	640	71	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	601	72	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	722	73	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	768	74	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	400	75	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	400	76	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	415	77	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	507	78	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	404	79	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	6	6	50	120	30		90	1003	80	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	515	81	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	857	82	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1124	83	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1085	84	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1002	85	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	5	4	50	120	30		90	715	86	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	725	87	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	2	3	40	100	30		70	502	88	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	597	89	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	935	90	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	610	91	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	565	92	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	645	93	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	682	94	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1021	95	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	663	96	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	703	97	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	841	98	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1160	100	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1024	101	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	6	40	100	30		70	1566	102	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	7	40	100	30		70	1652	103	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	7	40	100	30		70	1659	104	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1099	105	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1245	106	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	980	107	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	905	108	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1035	109	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1139	110	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	748	113	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1097	114	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	678	115	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	1040	116	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	6	40	100	30		70	1579	117	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1310	118	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	522	119	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	520	120	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	610	121	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	5	40	100	30		70	1313	122	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	608	123	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	563	124	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	703	125	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	669	126	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	840	127	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	705	128	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	2	40	100	30		70	484	129	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	696	130	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	628	131	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	619	132	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	649	133	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	6	40	100	30		70	1412	134	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	4	40	100	30		70	878	135	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(1) 3	9	4	3	40	100	30		70	797	136	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3		3 (1)	9	4	5	40	100	30		70	1226	147	מגורים א'	מגורים א'		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1190	111	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1270	112	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1270	137	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	10	50	140	40		(2) 100	2425	138	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	8	50	140	40		(2) 100	1910	139	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	9	50	140	40		(2) 100	2321	140	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	4	50	140	40		(2) 100	1120	141	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1179	142	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	4	50	140	40		(2) 100	926	143	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1167	144	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	4	50	140	40		(2) 100	1008	145	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	11	50	140	40		(2) 100	2756	146	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	14	8	5	(5) 50	280	(4) 100	30	(3) 150	597	148	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1174	149	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	14	8	4	(5) 50	280	(4) 100	30	(3) 150	490	150	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	12.5	4	5	50	140	40		(2) 100	1139	151	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	1	4	14	8	3	(5) 50	280	(4) 100	30	(3) 150	400	152	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		



תכנון זמין מונה הדפסה 21



תכנון זמין מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
3	3	3	1	4	12.5	4	4	50	140	40			(2) 100	1000	153	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	5	5	1	3	12				120		20	10	90	500	155, 154	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



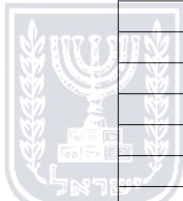
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1	מגורים א'	מגורים א'
5	2	מגורים א'	מגורים א'
5	3	מגורים א'	מגורים א'
5	4	מגורים א'	מגורים א'
5	5	מגורים א'	מגורים א'
5	6	מגורים א'	מגורים א'
5	7	מגורים א'	מגורים א'
5	8	מגורים א'	מגורים א'
5	9	מגורים א'	מגורים א'
5	10	מגורים א'	מגורים א'
5	11	מגורים א'	מגורים א'
5	12	מגורים א'	מגורים א'
5	13	מגורים א'	מגורים א'
5	14	מגורים א'	מגורים א'
5	15	מגורים א'	מגורים א'
5	16	מגורים א'	מגורים א'
5	17	מגורים א'	מגורים א'
5	18	מגורים א'	מגורים א'
5	19	מגורים א'	מגורים א'
5	20	מגורים א'	מגורים א'
5	21	מגורים א'	מגורים א'
5	22	מגורים א'	מגורים א'
5	23	מגורים א'	מגורים א'
5	24	מגורים א'	מגורים א'
5	25	מגורים א'	מגורים א'
5	26	מגורים א'	מגורים א'
5	27	מגורים א'	מגורים א'
5	28	מגורים א'	מגורים א'
5	29	מגורים א'	מגורים א'
5	30	מגורים א'	מגורים א'
5	31	מגורים א'	מגורים א'
5	32	מגורים א'	מגורים א'
5	33	מגורים א'	מגורים א'
5	34	מגורים א'	מגורים א'
5	35	מגורים א'	מגורים א'
5	36	מגורים א'	מגורים א'
5	37	מגורים א'	מגורים א'

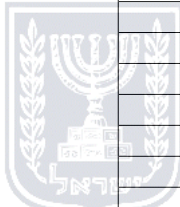


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	38	מגורים א'	מגורים א'
5	39	מגורים א'	מגורים א'
5	40	מגורים א'	מגורים א'
5	41	מגורים א'	מגורים א'
5	42	מגורים א'	מגורים א'
5	43	מגורים א'	מגורים א'
5	44	מגורים א'	מגורים א'
5	45	מגורים א'	מגורים א'
5	46	מגורים א'	מגורים א'
5	47	מגורים א'	מגורים א'
5	48	מגורים א'	מגורים א'
5	49	מגורים א'	מגורים א'
5	50	מגורים א'	מגורים א'
5	51	מגורים א'	מגורים א'
5	53	מגורים א'	מגורים א'
5	54	מגורים א'	מגורים א'
5	55	מגורים א'	מגורים א'
5	56	מגורים א'	מגורים א'
5	57	מגורים א'	מגורים א'
5	58	מגורים א'	מגורים א'
5	59	מגורים א'	מגורים א'
5	60	מגורים א'	מגורים א'
5	61	מגורים א'	מגורים א'
5	62	מגורים א'	מגורים א'
5	63	מגורים א'	מגורים א'
5	64	מגורים א'	מגורים א'
5	65	מגורים א'	מגורים א'
5	66	מגורים א'	מגורים א'
5	67	מגורים א'	מגורים א'
5	68	מגורים א'	מגורים א'
5	69	מגורים א'	מגורים א'
5	70	מגורים א'	מגורים א'
5	71	מגורים א'	מגורים א'
5	72	מגורים א'	מגורים א'
5	73	מגורים א'	מגורים א'
5	74	מגורים א'	מגורים א'
5	75	מגורים א'	מגורים א'
5	76	מגורים א'	מגורים א'
5	77	מגורים א'	מגורים א'
5	78	מגורים א'	מגורים א'
5	79	מגורים א'	מגורים א'
5	80	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	81	מגורים א'	מגורים א'
5	82	מגורים א'	מגורים א'
5	83	מגורים א'	מגורים א'
5	84	מגורים א'	מגורים א'
5	85	מגורים א'	מגורים א'
5	86	מגורים א'	מגורים א'
5	87	מגורים א'	מגורים א'
5	88	מגורים א'	מגורים א'
5	89	מגורים א'	מגורים א'
5	90	מגורים א'	מגורים א'
5	91	מגורים א'	מגורים א'
5	92	מגורים א'	מגורים א'
5	93	מגורים א'	מגורים א'
5	94	מגורים א'	מגורים א'
5	95	מגורים א'	מגורים א'
5	96	מגורים א'	מגורים א'
5	97	מגורים א'	מגורים א'
5	98	מגורים א'	מגורים א'
5	100	מגורים א'	מגורים א'
5	101	מגורים א'	מגורים א'
5	102	מגורים א'	מגורים א'
5	103	מגורים א'	מגורים א'
5	104	מגורים א'	מגורים א'
5	105	מגורים א'	מגורים א'
5	106	מגורים א'	מגורים א'
5	107	מגורים א'	מגורים א'
5	108	מגורים א'	מגורים א'
5	109	מגורים א'	מגורים א'
5	110	מגורים א'	מגורים א'
5	113	מגורים א'	מגורים א'
5	114	מגורים א'	מגורים א'
5	115	מגורים א'	מגורים א'
5	116	מגורים א'	מגורים א'
5	117	מגורים א'	מגורים א'
5	118	מגורים א'	מגורים א'
5	119	מגורים א'	מגורים א'
5	120	מגורים א'	מגורים א'
5	121	מגורים א'	מגורים א'
5	122	מגורים א'	מגורים א'
5	123	מגורים א'	מגורים א'
5	124	מגורים א'	מגורים א'
5	125	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	126	מגורים א'	מגורים א'
5	127	מגורים א'	מגורים א'
5	128	מגורים א'	מגורים א'
5	129	מגורים א'	מגורים א'
5	130	מגורים א'	מגורים א'
5	131	מגורים א'	מגורים א'
5	132	מגורים א'	מגורים א'
5	133	מגורים א'	מגורים א'
5	134	מגורים א'	מגורים א'
5	135	מגורים א'	מגורים א'
5	136	מגורים א'	מגורים א'
5	147	מגורים א'	מגורים א'
3	111	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	112	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	137	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	138	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	139	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	140	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	141	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	142	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	143	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	144	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	145	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	146	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	148	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	149	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	150	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	151	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	152	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	153	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	155, 154	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין למבנים קיימים יהיו ע"פ המסומן בתשריט כל בניה חדשה תתואם עם טבלה 5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת עמודים.

(2) שימוש מסחרי עד 30% שטח עיקרי.

(3) שימוש מסחר עד 50% שטח עיקרי בקומת הקרקע.

(4) עבור חניה תת-קרקעית.

(5) כיסוי תת-קרקעי 100%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- .</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>התכנית כוללת חלוקה למגרשים בהתאם לטבלת האיזון המצורפת-לאחר אישור התכנית תוכן ותאושר תכנית חלוקה לצורכי רישום .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה ככל הניתן לקווים תת קרקעיים, בתאום ביו חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע ביו התיל הקיצוני והקרוב בירתו של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ; מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ד. שינויים במערכת חשמל שהעתקן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>
<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<p>6.7</p>	<p>תקשורת</p> <p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים . 2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי . 3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים . 4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף . 5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב . 6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינות הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם. 7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם. 8) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית. 9) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .</p>



<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. יובטחו תנאי נגישות סבירים לנכים, לשטחים פתוחים.</p>	
<p>סקר גיאולוגי</p>	<p>6.11</p>
<p>מוסד תכנון הדן בהיתר בניה בתחום תכנית זו, יתייחס לנושא היציבות הגיאולוגית של הקרקע (כגון רגישות לרעידות אדמה ו/או גלישות קרקע והשלכותיה התכנוניות) ובמידת הצורך ידרוש הגשת חוות דעת מקצועית המתייחסת לנושא זה ולהשלכות התכנוניות.</p> <p>קרקעות שיוטלו עליהן מגבלות או דרישות תכנוניות משיקולים גיאולוגיים כאמור, יחול עליהן סעיף 200 (5) (6) לחוק.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה.</p> <p>3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>א. הנחיות לפיתוח במגרשים לבינוי למגורים ומבני ציבור</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למזער את הפגיעה בערכי הטבע והנוף.</p> <p>2. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פריסה של חזית הרחוב.</p> <p>3. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 (או 1:250):</p>	



6.14

פיתוח סביבתי

- באישור הועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים שכנים.
4. יש לשמר, ככל הניתן, עצים קיימים בתחום המגרש. עקירת עצים תתבצע רק ע"פ היתר כריתה של פקיד היערות בקק"ל וגורמים נוספים שיידרשו על ידי המועצה ו/או הועדה.
 5. שיקום סביבתי - שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה שליווה את תהליך הבנייה והשיקום.
 6. הניקוז מהשטחים הפתוחים באזור מבני הצינור ינוצל ע"י הפניית מי הנגר העיליים להשקיית שטחי הגינון או להחדרתם לקרקע הטבעית.
 7. בחניות ישולבו נטיעות עצי צל.
 8. יישמר חיץ מגונן בין חניות ציבוריות למגרשי המגורים. רוחבו לא יפחת מ- 2 מ'.
 9. חומרי גמר מותרים לקירות תומכים וקירות נקיון
 - א. אבן לקט גיר : האבן בחזית וראש הקיר יהיו בגוון האבן הטבעית (הפטינה).
 - ב. אבן גיר שבורה ריבועית.
 - ג. אנך גיר מנוסרת מסותתת.
 - ד. קיר בטון מטויח.
 - ה. משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר קיבלו אישור יועץ קרקע/קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי. יש לבנות קיר ניקיון בגובה 60 ס"מ או שורת סלעים שטוחים בתחתית הקיר ובמרחק 0.8 מ' לפחות ממנו, ליצירת ערוגה מגוננת בחזית הקיר החצוב.
 10. מסלעות
 - מסלעה - תיבנה מסלעים מקומיים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות, שפוננו לפני הבניה או
 - מסלעי אבן גיר שטוחים, בגובה מקסימלי של 3.0 מ'. מיקום המסלעה - בתחום המגרש הנתמך. מעל גובה זה יש לפצל המסלעה וליצור ערוגה מגוננת ברוחב מינימאלי של 1.0 מ'. אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי.
 11. גדר בנויה
 - הגדר, במידה ותידרש, תהיה עשויה מצמחיה, עץ, אבן או ברזל בגובה מקסימלי של 2.0 מ', לפי פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף.
 12. מתקני איסוף אשפה
 - ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו.
 13. גומחות לתשתיות
 - מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים.
 14. אפיון החניות
 - א. חניות מקוררת צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.
 - ב. חניות מופרדות מהמבנה - ייחשבו כחניות חוף ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים :
 - קירוי שטוח על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון.
 - בקירוי שאינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי.
 - ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים
 1. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.



6.14

פיתוח סביבתי

2. ישמרו כל ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ: מצוקי סלע, בורות מים, עצי זית עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח.
3. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל לאנשים מוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, יותאם לפחות האזור ברמת הפיתוח האינטנסיבית לכלל האוכלוסייה.
4. תכנית פיתוח של שצ"פ, בו מועברים קווי תשתית, תכלול התייחסות לעבודות השיקום הנדרשות לאחר הנחת התשתיות.
- ד. הנחיות לפיתוח רחובות
5. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה.
6. תכנון הרחובות ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.
7. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
8. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחית יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופי ויובאו לאישור ועדה.

6.15

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- תנאי לתכניות מפורטות
- כל תכניות מפורטות תידרש להציג הוראות סביבתיות מפורטות בנושא איכות אויר, מים, ביוב ניקוז פסולת וחזות .
- בקשה להיתר בניה תכלול את כל הפתרונות הסביבתיים בנושא ביוב ניקוז פסולת וזיהום אויר .
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי משימושים העלולים לדעתה לגרום פגיעה לסביבה . ההנחיות לדוח הסביבתי יוכנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית . המלצות הדוח כפי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית יוטמעו בבקשה להיתר . תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים .
- א. הוראות כלליות
- 1) בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה .
 - 2) לא יותרו בתחום התכנית מפגעים ומטרדים סביבתיים כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה .
 - 3) כל מערכות התשתיות (צנרת, כבלים, מבנים וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים למעט המתקנים לגביהם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו .
 - 4) באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד כל חומרי הבנייה והגמר יעמדו בתקן הישראלי ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית .
- ב. הוראות לאזור הנחיות מיוחדות
- 1) הוראות מיוחדות לאזור גידול בע"ח כמפורט בס' 4.10.2 א' .
 - ג. מניעת זיהום מים
 - 1) לא יותר זיהום מי תהום ומי עיליים בתחום התכנית .
 - 2) בקשה להיתר תכלול הוראות ואמצעים למניעת פגיעה או זיהום במי תהום .
 - ד. פסולת בניין
 - 1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים .
 - 2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה .
 - 3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר

6.15

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .

4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה .

5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .

ה. ניקוז ונגר עילי

1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות מונה הדפסה 21 תכנון זמין

למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .

2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .

3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .

4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .

5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .

6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי.

במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינות הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.

7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.

8) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.

9) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכנית מפורטת יובאו לאישור רשות הניקוז .

ו. רעש

1) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש תדרוש הועדה המקומית תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה כמפלסו רעש המותרים על פי דין.

2) בכל מקרה בו צפויה חריגה מהרעש המירבי המותר, על יוצר המטרד יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש.

ז. איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים ורוחות מכל מקור שהוא בהתאם לחוק ולתקנות. בתי אוכל, מבני ציבור גלריות ועסקים שפעילותם עלולה לגרום למטרדי זיהום אוויר יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות או לפליטת מזהמים לאוויר ובהצגתו בהיתר הבניה. תכנית הביוב תציג פתרונות למניעת ריחות ממערך איסוף הביוב וממתקן הסינו

6.16	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.17	תנאים למתן היתרי איכלוס
<ol style="list-style-type: none"> השלמת התשתיות והדרכים למגרש שאליו נדרש ההיתר. חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב. הסדרת פינוי שפכי עפר ופסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר. 	

6.18	תנאים למתן היתרי בניה
<ol style="list-style-type: none"> לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים. אבטחת ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבורי מים וביוב למגרשים. באזורי מגורים - אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות. בשטחי ציבור - אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישות למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, נגישות למוגבלים, התוויית הדרכים ועוד. חיבור הישוב למערכת הביוב האזורית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה באזורים שלא יועדו לפיתוח בטרם תכנית זו. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.19	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
תנאי למתן היתרי בניה במגרש, הריסת כל מבנה ו/או חלקי המבנים החורגים לשטחים ציבוריים.	

6.20	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.21	הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחרק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	אישור תצ"ר בוועדה המקומית	אישור התכנית	
2	הפקעת שטחים לצורכי ציבור	אישור תצ"ר בוועדה המקומית	
3	ביצוע תשתיות	הפקעת שטחי ציבור	
4	הנפקת היתרי בניה	ביצוע תשתיות	

7.2 מימוש התכנית

תקופה משוערכת לביצוע התכנית - 3 שנים מיום אישור התכנית.