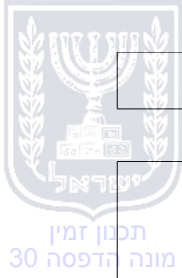


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-0637397

אל רנדה - דלית אל כרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/05/2020

להפקיד את התכנית לדוד

04/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת אלרנדה נמצאת בשוליים הדרום-מערביים של דלית אל כרמל. שטח התכנית הינו כ- 630 דונם. מצפון לתכנית מצויה שכונת אל-ונסה אשר אושרה לאחרונה (2018) ומדרום שטח גן לאומי. כיום לא קיימת תכנית מאושרת למגורים בתחום התכנית. תכנית גלילית ג/400 משנת 1963 הגדירה את מרבית שטחי התכנית כחקלאיים. תכנית המתאר עד/300 משנת 2011 מגדירה את חלקה הדרומי של השכונה לפיתוח מגורים בכפוף לתכנון מפורט. התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית, המצויה בתהליכים סטטוטוריים (מתחמים 10.1, 10.2 במלואם). בתחום התכנית קיימים כ- 250 מבני מגורים.

מטרת התכנית:

1. יצירת שכונת מגורים אשר תתן מענה לכ-3,240 יחידות דיור.
2. הסדרת הבניה הקיימת.
3. במסגרת התכנית לא יהרסו מבנים קיימים (אשר מופיעים במדידת הרקע מיום 14.5.19).
4. התכנית מבוססת על שלד התנועה הקיים בשטח תוך חיזוקו וחיבורו למערך היישובי הקיים והמתוכנן, והשאר "קצוות" לתכנון עתידי.

התכנית הינה על קרקע פרטית (אחוזים בודדים בידי המדינה), ואחוזי המימוש הצפויים הינם נמוכים והם נלקחו בחשבון בעת קביעת ההקצאות לצרכי ציבור.

לאור המורכבות הגדולה של תכנון על קרקעות פרטיות עם ריבוי בעלויות וללא רישום מקרקעין- נעשה מהלך מורכב ויסודי בשיתוף הציבור, איסוף תשריטי חלוקה פנימיים, מיפוי והתאמת המגרשים בתכנית לבעלים. התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

בנוסף על המענה שניתן לצרכי השכונה המקומיים, נותנת התכנית מענה לצרכים יישוביים אשר הוגדרו בתכנית המתאר המתהווה בימים אלה במקביל לתכנית: קרית חינוך יסודי ועל-יסודי אשר תתן מענה לשכונה ולשכונות סמוכות.

התכנית מייצרת מערכת שטחים פתוחים העונה לצרכי תושבי השכונה- הן ברמת סף הבית והן ברמה העירונית. התכנית משמרת את ערכי הטבע והנוף הייחודיים לאזור: התכנית משמרת ומטפלת ברגישות בוואדיות שבתחומה, ומייצרת קשר לוואדיות הסובבים ולגן הלאומי. התכנית מספקת פתרונות לבינוי ולפיתוח תוך שימור הפתיחות והנצפות לנוף, ומזעור הפגיעה בוואדיות ובחורש הטבעי ככל הניתן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



אל רנדה - דלית אל כרמל

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

356-0637397

מספר התכנית

634.813 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

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל, גלילית מחוז חיפה

203699 קואורדינאטה X

732875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אל-רנדה, דלית אל כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל-רנדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11511	מוסדר	חלק		64, 71-73, 94
11514	מוסדר	חלק	19, 23, 25-30, 32-35, 38-40, 51-52	16-18, 20-22, 24, 31, 41-42, 49
11520	מוסדר	חלק		27, 47, 50, 79
11521	מוסדר	חלק	1-2, 4, 6, 77	3, 11, 26-27, 29, 32-35, 44-45, 47-48, 67-68, 70-72, 74
11526	מוסדר	חלק	10-15, 17-25, 28-31	1-9, 16, 26-27
11527	מוסדר	חלק	1-3, 6, 10-14, 16, 51	4, 20, 45-48, 52
12652	מוסדר	חלק		63, 79, 83

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

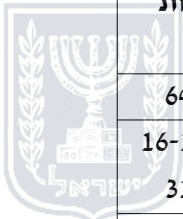
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. חריגה מתחום פיתוח-נדרש אישור תיקון לתממ בכפוף לתכנית מתאר	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989		החלפה	ג/ 400
26/06/2011	5098	6255		החלפה	עד/ 300
16/10/1969	157	1560		החלפה	ג/ 566
28/07/1991	3278	3907		החלפה	עד/ 114
18/04/1995	1899	3187		החלפה	עד/ 120
12/08/1999	5130	4794		החלפה	עד/ במ/ 130
30/05/2002	2515	5079		החלפה	עד/ במ/ 131
08/08/2007	3806	5700		החלפה	עד/ 157
29/11/2018	3732	8016		החלפה	356-0273458
16/10/2017	384	7599		החלפה	356-0210583



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מרדכי אבירם			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 49 13/08/2020	מרדכי אבירם	13/08/2020	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא		18: 46 06/08/2020	חלבי לביב	09/07/2019	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		21: 55 23/12/2019	מרדכי אבירם	04/12/2019	1	1: 10000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		12: 03 22/11/2020	חלבי לביב	22/11/2020	1	1: 2500	מחייב	חלוקה ורישום
לא		15: 48 15/11/2020	אלה טרכטנברג	13/11/2020	77		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 55 10/08/2020	מרדכי אבירם	05/08/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא		17: 48 12/08/2020	טובי אלפנדרי	30/07/2020	26		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15: 47 15/11/2020	אברהם לוי	22/09/2020	15	1: 5000	מנחה	תנועה
לא		17: 50 12/08/2020	תמי וינר סרגוסי	12/08/2020	50		מנחה	סביבה ונוף
לא		18: 03 12/08/2020	תמי וינר סרגוסי	06/08/2020	2	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	מים וביוב	17: 23 06/08/2020	רמי לביא	30/07/2020	5		מנחה	תשתיות
לא	מים וביוב	17: 30 06/08/2020	רמי לביא	07/05/2019	2	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא		17: 25 06/08/2020	רמי לביא	30/07/2020	7		מנחה	ניקוז
לא		17: 27 06/08/2020	רמי לביא	07/05/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		22: 29 23/12/2019	בניהו טל	05/08/2019	62		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים	22: 38 23/12/2019	בניהו טל	04/12/2019	2	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		22: 40 23/12/2019	בניהו טל	04/12/2019	2	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מיקום לתחנות טרפו	14: 20 10/08/2020	מוטי פוגל	10/08/2020	1	1: 2000	מנחה	חשמל
לא		09: 14 26/05/2019	עמוס ביין	27/02/2018	37		מנחה	סקר סייסמי
לא		14: 28 23/05/2019	ישראל קלר	08/11/2017	7		מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	דוח קרינה	21: 44 12/08/2020	אהוד נאמן	26/04/2018	32		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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		דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	(1)		04-6880680	04-6880687	nisreen@daliaec.com
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8630728	hooda@moach.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאלית אל כרמל ת.ד. 13.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מקומי		דאלית אל כרמל	דאלית אל-כרמל	(1)		04-6880680	04-6880687	nisreen@daliaec.com

(1) כתובת: דאלית אל כרמל ת.ד. 13.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה, בהיקף של כ- 5%.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם	31683	אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049	04-8522156	office@aviram-arc.com

תכנון זמין  
הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
halabi@halab il.co.il	04-8396098	04-8395202		(1)	דאלית אל- כרמל	פוטו מאפ בע"מ	808	חלבי לביב	מודד	
office@ts- landscape.co. il	04-6415719	04-6415717	1		השקדים	קרית טבעון		תמי וינר סרגוסי	יועץ נופי	
office@levys htark.co.il	04-8553654	04-8553655	145	דרך יפו (2)	חיפה	לוי שטרק זילברשטיין- מהנדסים יועצים בע"מ		אברהם לוי	יועץ תחבורה	
haifa@lavi- natif.co.il	04-8227101	04-8325647	17	דרך השלום	נשר	לביא נטיף מהנדסים - הנדסת מים ביוב ניקוז		רמי לביא	יועץ תשתיות	
ellatr@walla. com	04-8202627	04-8202605	52	דרך בר יהודה	נשר		656	אלה טרכטנברג	שמאי	
fogel- m@zahav.net .il	08-6209475	08-6284940	4	יהודה הנחתום	באר שבע	אפ. אמ. הנדסה בע"מ		מוטי פוגל	יועץ	חשמל
office@klar.c o.il	04-8401398	04-8401397	23	בצרי יוסף	קרית אתא		8682	ישראל קלר	יועץ	קרקע
bamos@rpd- geohyd.com	02-5879427	02-5865455	21	משעול המגלית	ירושלים	RPD-Geohyd יועצים		עמוס ביין	גיאולוג	
toviafandari @gmail.com		04-9530236		(3)	רמת ישי	טובי אלפנדארי - פתרונים תכנון אסטרטגי		טובי אלפנדרי	יועץ	פרוגרמה
bena@middo t.co.il	04-6020603	04-6020604		(4)	כפר גלעדי	מידות ומעשי נוף בע"מ	49814/ה	בניהו טל	יועץ	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קרינה	יועץ	אהוד נאמן			תל אביב- יפו	פן אלכסנדר (5)	6	03-6476706		dr_ehudn@n etvision.net.il

(1) כתובת: הרחוב הראשי ת.ד. 21.

(2) כתובת: 145 א'.

(3) כתובת: רמת ישי ת.ד. 945.

(4) כתובת: כפר גלעדי 1.

(5) כתובת: 6ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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**

תכנון שכונת מגורים בדלית אל-כרמל. הסדרת הבנייה הקיימת בתחום התכנית והרחבת הבנייה לכדי שכונת מגורים הכוללת כ- 3,240 יחידות דיור, תכנון מערך דרכים שכונתי המתחבר למערך העירוני, תכנון מערך ציבורי הכולל הקצאת שטחים פתוחים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים ושטחי מסחר ושירותים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

- א. שינויי ייעוד השטח מחקלאי לשטח למגורים, מגורים משולב בתיירות כפרית, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת מגרשים להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 3,240 יח"ד, וכן שטחים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- ג. הסדרת בנייה קיימת והקלות בקווי בניין למבנים קיימים.
- ד. תוספת יחידות דיור.
- ה. קביעת תכליות והוראות בנייה בשטח התכנית.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- ז. התווית מערכת דרכים.
- ח. איחוד וחלוקה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

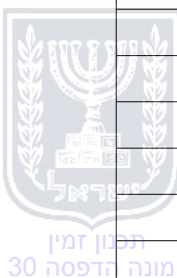
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 4 - 29, 32, 77, 79 - 91, 98, 117, 119 - 128, 130, 131, 134 - 143, 145 - 156, 158, 159, 164, 177 - 188, 190, 192 - 195, 197, 203 - 205, 212, 216 - 218, 221 - 253, 255 - 257, 272 - 274, 278 - 280, 322 - 324, 333 - 342, 340 - 348, 349 - 350, 369 - 371, 434 - 438, 447 - 449, 454 - 456, 457, 467 - 471, 475 - 477, 499
מתקנים הנדסיים	560
שטחים פתוחים	638 - 642, 648
שטח ציבורי פתוח	643 - 647, 651 - 653, 654, 656 - 664, 666, 672
דרך מאושרת	700 - 702
דרך מוצעת	703 - 720
דרך משולבת	561 - 573
דרך ו/או טיפול נופי	754 - 759, 762 - 764, 770
שביל	722, 724 - 726, 728, 730 - 732, 732 - 737, 739, 745 - 747, 753 - 766, 767, 769, 771, 772
מגורים ומסחר	800, 804 - 808
מגורים ואירוח כפרי	780 - 795
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	960 - 964

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	דרך ו/או טיפול נופי	759, 762
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	646, 649, 653, 656, 660
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	640, 642
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	960, 961, 963
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	703 - 705
גבול מרחב תכנון	מגורים	9, 28, 29, 32, 34, 38, 39, 76, 80, 86, 88, 89, 181, 194, 195
גבול מרחב תכנון	שביל	743
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	960
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	704
גשר/מעבר עילי	מגורים	289, 296, 306, 307
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	649, 650
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	755
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	700
דרך /מסילה לביטול	מגורים	407, 445 - 447, 449, 451 - 454, 463, 478, 479
דרך /מסילה לביטול	שביל	724
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	700
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	703, 704, 707

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	568, 561
הנחיות מיוחדות	מגורים	1, 4 - 13, 15, 19 - 21, 26, 320 - 322, 324, 325, 336, 337, 342, 383 - 388, 418, 424 - 434, 438 - 446, 484, 493, 497, 498
הנחיות מיוחדות	מגורים ואירוח כפרי	780 - 782, 785, 788 - 793
הנחיות מיוחדות	שביל	730, 735, 743
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	647, 664
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	638, 640, 648
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	961, 962, 964
זיקת הנאה	דרך מוצעת	703, 705
זיקת הנאה	דרך משולבת	561
זיקת הנאה	מגורים	12 - 14, 16 - 18, 22 - 26, 159, 202, 203, 212, 221, 236, 237, 244, 274 - 277, 280 - 282, 311 - 315, 319 - 490, 439, 438, 430, 322
זיקת הנאה	מגורים ואירוח כפרי	782 - 789, 793 - 795
זיקת הנאה	שביל	728, 729, 732, 741
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	647, 649, 654, 660, 661
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	638, 640, 648
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	703 - 706
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	561, 565 - 570
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	13, 15, 17, 20 - 24, 29, 32, 43, 48, 49, 52 - 55, 57, 81, 83, 98, 105, 111, 112, 120, 143, 149, 178 - 181, 184, 186 - 188, 190, 193 - 195, 199, 200, 208 - 212, 217, 218, 221 - 223, 226, 227, 229, 233, 234, 241, 246, 247, 257, 263 - 268, 271, 274 - 277, 283 - 287, 290 - 294, 296 - 298, 300, 306, 307, 309 - 311, 311, 325 - 328, 337, 364, 365, 375, 377, 378, 385 - 388, 391, 395, 396, 406, 412 - 417, 419, 422 - 427, 434, 438 - 441, 456, 457, 459, 460, 478, 481 - 483, 485 - 487, 490, 492, 495, 496
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ואירוח כפרי	783, 785 - 792, 794
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	722, 725, 726, 730, 732 - 734, 736, 737, 739 - 745, 747, 749, 752, 766, 767, 771, 769



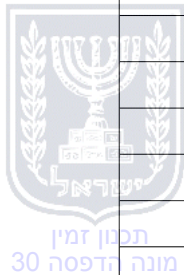
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	644, 651, 656, 658, 660, 664, 666
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	962, 963
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	703 - 705
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	568
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	46, 47, 180, 181, 194, 195, 206
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ואירוח כפרי	207, 216, 222, 315, 316, 427, 428
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	431, 432, 440, 441, 493
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים	787, 794
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	800, 804 - 806
להריסה	דרך מוצעת	648
להריסה	מגורים	763
להריסה	דרך מוצעת	703 - 705
להריסה	מגורים	19, 20, 49, 55, 76, 77, 120, 143
להריסה	מגורים ומסחר	151, 177, 181, 253, 413, 484
להריסה	שטח ציבורי פתוח	804
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	656
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	700
קו חשמל מתח עליון	דרך משולבת	703, 704, 707
קו חשמל מתח עליון	מגורים	561
קו חשמל מתח עליון	מגורים ואירוח כפרי	4 - 7, 19, 322, 424, 425, 427, 431 - 4
קו חשמל מתח עליון	שביל	433, 438 - 440, 445, 493, 497
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	780, 792, 793
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	735
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	647
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	638, 640, 648
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	961

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	40,743.52	6.42
דרך מאושרת	9,190.51	1.45
דרך משולבת	365.02	0.06
מבנים ומוסדות ציבור	329.72	0.05
מגורים א'	2,486.9	0.39
מגורים ב'	7,563.96	1.19
מתקנים הנדסיים	48.52	0.01
קרקע חקלאית	573,468.5	90.32
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	763.38	0.12
<b>סה"כ</b>	<b>634,960.03</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.22	1,380.09	דרך ו/או טיפול נופי
2.16	13,682.83	דרך מאושרת
14.05	89,218.67	דרך מוצעת
3	19,031.9	דרך משולבת
61.11	387,902.94	מגורים
2.69	17,071.33	מגורים ואירוח כפרי
2.44	15,506.28	מגורים ומסחר
0.07	448.38	מתקנים הנדסיים
1.52	9,654.66	שביל
4.45	28,253.68	שטח ציבורי פתוח
2.61	16,598.21	שטחים פתוחים
5.68	36,064.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>634,813.57</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות, מעונות וגני ילדים.</p> <p>3. יותרו יחידות אירוח ("צימרים") באזור המגורים ובתנאי שכתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חניה.</p> <p>4. יתאפשר שילוב דירות קטנות (ללא תוספת זכויות בניה).</p> <p>5. מסחר שכונתי במפלס הרחוב. לאורך כביש מס' 1, 2, 10 (גודל חנות מקסימאלי 500 מ"ר)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים.</p> <p>3. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>4. תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.</p> <p>5. אזורי חניה למסחר, משק, מתקני אשפה יופרדו מאזורי החנייה של המגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח, הכוללת פירוט חומרי גמר, מפלסי פיתוח וניקוז, קירות תומכים, מעקות וגדרות, נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, מיקום ארונות תשתית, והסדרת חניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות המועצה המקומית.</p> <p>2. מפלסי הבינוי יהיו מדורגים ויותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה הקיימת.</p> <p>3. בקביעת מפלס ה- 0.00 של המגרש, ילקח בחשבון אופן ניקוז המגרש.</p> <p>4. הבינוי יהיה מדורג, כך שיאפשר התגברות על הפרשי טופוגרפיה במגרש, ופתיחות לנוף מהרחוב ככל הניתן (במיוחד בצד הרחוב היורד). בהתאם לחתכים המוצעים בנספח הבינוי.</p> <p>5. קירות / תימוך בחזית הרחוב ובמפגש מגרש עם שטחים פתוחים:  גובה קיר מינימלי - 0.50 מ' מגובה המדרכה.  גובה קיר מקסימלי במגרשי מגורים עד 3.50 מ'.</p> <p>במידה ונדרש קיר גובה מ- 3.5 מ', יש לדאוג לפצל קירות.  במקרה של פיצול קירות - יש לשמור על מרווח מינימלי של 2 מ' בין הקירות.  במצב של הפרש גובה מעל 6 מ', יותר לבצע חציבות בשיפוע עד 1:2, כשלפניהן קיר ניקיון ורצועת גינון עם נטיעות וצמחיה ברוחב 2 מ'. גובה מקסימלי של חציבה 6 מ'. במקרה של פיצול, יהיו ברמות בין חציבה אחת לשניה ברוחב 3 מ' עם גינון ונטיעות. החציבות יותרו בהתאם לאישור הוראות יועץ קרקע.</p> <p>6. לאורך חזית הרחוב ימוקמו לפחות 2 עצים בכל מגרש, במרווח מקסימלי של 10 מ' בין אחד לשני.</p> <p>7. קירות תומכי כביש בין מגרשים: גובה קיר מקסימלי - 6 מ'.</p> <p>8. חיפוי הקירות יהיה מאבן, בעדיפות לאבן לקט פוליגונית.</p> <p>9. קירות בחזית הרחוב יהיו בשפה אחידה.</p>



4.1	מגורים
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים (המופיעים במדידת הרקע של תשריט התכנית) גם אם אינם עומדים בקווי בנין. הוראה זו תקפה ל- 5 שנים מיום אישור התכנית, לאחר פרסום הקלה, ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. בעת הרחבת בניה קיימת - תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית. וכן תתאפשר חריגה בקווי בניין בקומות עליונות, ע"פ קונטור המבנים הקיימים.</p> <p>3. יותר קו בנין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.</p> <p>4. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 6 מ'.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, בריכת שחייה, מכון כושר ומתקנים נלווים וכד'.</p> <p>3. מוקד מסחרי הכולל חזית מסחרית לאורך כביש מס' 1 - שירותים עיסקיים (בנק/דואר), הסעדה ובתי קפה, מאפייה, מכולת, חנויות ועסקים שכונתיים (מספרה/קוסמטיקה) - יפותח כמרכז שכונתי.</p> <p>4. יותרו שימושי משרדים, מרפאות, גנים ומעונות יום.</p> <p>5. דיור מוגן.</p> <p>6. יתאפשר שילוב דירות קטנות (ללא תוספת זכויות בניה).</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. גישה למגרשים פנימיים תבוצע מצירי תנועה משניים. לא יאושרו כניסות לרכב מדרך מס' 1.</p> <p>3. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>4. תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.</p> <p>6. אזורי חניה למסחר, משק, מתקני אשפה יופרדו מאזור חנייה של המגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חזית מסחרית לאורך כביש מס' 1 - לפחות 50% מהחזית במפלס הרחוב תהיה שקופה.</p> <p>2. כניסות:</p> <p>2.1. כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים ולמשרדים</p> <p>2.2. מבואות הכניסה למגורים יופנו לרחוב פנימי</p> <p>2.3. כניסות למסחר ולמשרדים יופנו לדרך מס' 1</p> <p>3. יותר קו בנין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.</p> <p>4. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 8 מ'.</p> <p>5. תותר כניסה משותפת לחנייה תת-קרקעית ואיחוד חניונים בין מגרשים סמוכים.</p> <p>6. יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות, דרך מס' 1.</p>



4.2	מגורים ומסחר
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח הכוללת פירוט חומרי גמר, מפלסי פיתוח וניקוז, קירות תומכים, מעקות וגדרות, נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, מיקום ארונות תשתית, והסדרת חניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות המועצה המקומית.</p> <p>2. ראה הנחיות פיתוח למגרשי מגורים. וכן:</p> <p>סמוך לגבול המגרש, בכיוון החזית המסחרית, ישולבו נטיעות- לפחות 2 עצים בחזית המגרש, עץ אחד לכל 10 מ"א חזית. מיקום העצים יתואם עם תכנון הרחוב.</p>
4.3	מגורים ואירוח כפרי
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מתחם תיירותי/ מלונות בוטיק.</p> <p>2. צימרים / אירוח כפרי.</p> <p>3. הסעדה, בתי קפה, כשימוש נלווה לתיירות.</p> <p>4. חדר אוכל, אולם כינוסים, מועדון בריאות וספורט, בריכות שחייה, כשימוש נלווה לתיירות.</p> <p>5. מגורים.</p> <p>6. הקמת שימושים נלווים לתיירות תותנה בהקמת יחידות האירוח ולא תוכל לעמוד בפני עצמה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>3. תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.</p> <p>4. יש לספק חניה ע"פ התקן התקף לשימושים שאינם מגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תכנון המגרש יתחשב בהיבט הנופי של המקום, תוך שמירה על המבט לנוף החקלאי הפתוח.</p> <p>2. הבנייה במגרשים תותאם לטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום מאזן חפירה ומילוי במגרשים. ככל שמדובר בגיר המתאים לצורכי משק הבנייה והסלילה, יש לשאוף ליצירת עודפים.</p> <p>3. יותר קו בניין אפס לשני מגרשים סמוכים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.</p> <p>4. מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>5. שימושי המגורים ימוקמו לאורך דרך מס' 19 ואילו שימושי התיירות ימוקמו בעורף המגרש לכיוון הנוף הפתוח.</p> <p>6. ניתן להמיר את כל השטחים למגורים עבור שימושי תיירות במגרש.</p> <p>7. הקמת שימושים נלווים לתיירות תותנה בהקמת יחידות האירוח ולא תוכל לעמוד בפני עצמה.</p> <p>8. איחוד של שני מגרשים או יותר יחייב הגשת תכנית בינוי לכלל המתחם אשר תאושר בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p>

4.3	מגורים ואירוח כפרי
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ראה הנחיות פיתוח למגרשי מגורים.                      2. תוגדר רצועת תשתיות ופנאי בגבול הפיתוח וסמוך לשטחים הפתוחים שמחוץ לתכנון. הרצועה תותאם לרוחב הנדרש לתשתית ותכלול שביל הולכי רגל, תימוד, גינון ונטיעות ככל הניתן המותאמים לנוף הסובב, והתרחבויות נקודתיות לפעילות ככל הניתן.                      3. תישמר רצועה להשהית מי נגר על תוואי הניקוז המתוכנן.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגרשים 962, 961 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני. בתא שטח 961 - יותר קמפינג.                      2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רוחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.                      3. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.                      4. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים.                      5. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, אזורי התכנסות, ריהוט חוץ, הצללה, שבילי הליכה ושבילי אופניים.                      6. יותרו מתקני איסוף והפרדת אשפה וחדרי טרפו.                      7. יותרו חניות עבור מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים בתחומם.                      8. יותרו מתקני מחזור, בצמוד למבני מוסדות הציבור.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע, כולל הצגת מיצוי מלא של הפרוגרמה. תכנית הבינוי תבטיח מימוש עתידי מלא של קרית החינוך במגרשים 962, 961.                      2. להשלמת מכסת השצ"פים הנדרשים בשכונה, יש לפתח שטח פתוח אינטנסיבי פעיל לרווחת הציבור בתחום מוסדות הציבור לשימוש גם לאחר שעות פעילות המוסדות. גודל השטחים הפתוחים למגרשים:                      תא שטח 960 - ישולב בתחומם שטח פתוח לפעילות אינטנסיבית בשטח של כ- 3.5 דונם כיחידה אחת.                      תא שטח 963 - ישולב בתחומם שטח פתוח לפעילות אינטנסיבית בשטח של כ- 1 דונם כיחידה אחת.                      תא שטח 961, 962 - ישולב בתחומם שטח פתוח לפעילות אינטנסיבית בשטח של כ- 4 דונם שניתן לפתחו כיחידה אחת או לחלק לשני אזורי פיתוח לכל היותר, כאשר אחד מהם יהיה לפחות בשטח של כ- 2.5 דונם.                      תא שטח 964 - מתחם מבני ציבור לאורך הרחוב הראשי, שבתחומם ישולב שטח פתוח לפעילות אינטנסיבית בשטח של כ- 1.5 דונם. שטח זה ימוקם סמוך למדרכה של הדרך הראשית. תותר גמישות בחלוקה בסמכות ועדה מקומית. החלוקה בין הני"ל תוצג במסגרת תכנית הבינוי כאמור בסעיף 1.                      4. השטח הפתוח במגרשים שסומנו בנספח הנופי כמאפשרים "זמינות לציבור" (חצר המגרש או חלקים ממנה) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום, או בשעות אחה"צ, ע"פ אישור מפורש של מהנדס הרשות המקומית, בנוסף, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות</p>





שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>הלילה.</p> <p>5. תכנון ופיתוח השטחים הפתוחים יהיה בהתאמה לנספח הנופי.</p> <p>6. מפלסי הפיתוח יותאמו בתכנון כולל לכל שטחי הבינוי והשטחים הפתוחים בתאי שטח אלה.</p> <p>התכנון יכלול פיתרונות לניקוז כלל השטח. יושם דגש על הנגשת השטחים בפיתוח אינטנסיבי לכלל האוכלוסיה, באופן המאפשר נגישות נוחה למשתמשים משטחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>7. השטחים הפתוחים יכללו מתקני משחק, אזורי שהיה ונגישות לציבור בשעות היום ואחר הצהריים. השטח יהיה בגישה ונראות לרחוב.</p> <p>8. בגבול המגרש לאורך החזיתות לכיוון הרחובות והשטחים הפתוחים יינטעו לפחות 2 עצים במרחק עד 10 מ' בין העצים.</p> <p>9. מפלסי הבינוי יהיו מדורגים ויותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה הקיימת.</p> <p>10. קירות / תימוך בין מגרשים :</p> <p>ראה הוראות בסעיף 4.1 ביעוד מגורים.</p> <p>בקירות / תימוך בחזית הרחוב ובמפגש עם שטחים פתוחים תהיה נסיגה של קיר גדר המגרש בכ-2 מ' פנימה, ונטיעות וגינות לפני הקיר ברצועה זו.</p> <p>חיפוי הקירות יהיה מאבן, בעדיפות לאבן לקט פוליגונלית.</p> <p>קירות בחזית הרחוב יהיו בשפה אחידה.</p> <p>11. רצף החניות ושילוב גינות ונטיעות בהתאם להוראות ביעוד דרך מוצעת.</p> <p>12. השטחים הפתוחים המשולבים במבני הציבור יפתחו בד בבד לפיתוח התשתיות ויחיד בשכונה.</p>	
שטחים פתוחים	4.5
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>1. שטח טבעי לשימור, וואדיות, בוסתנים, חורש טבעי/ טיפוח נופי.</p> <p>2. שטח פתוח אקסטנסיבי.</p> <p>3. שבילי הולכי רגל ואופניים.</p> <p>4. מעבר תשתיות.</p> <p>5. אזורי פיקניק ונופש פעיל.</p> <p>6. מעבר הולכי רגל ואופניים עילי (גשר) ונקודות תצפית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.5.2</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יושם דגש על שמירת הוואדיות והחורש בתכנון.</p> <p>2. שבילי הולכי רגל ואופניים יותרו ובתנאי שיישמרו העצים הקיימים.</p> <p>3. מעבר תשתיות יותר בתנאי שמירת העצים הקיימים ובתאום עם פקיד היערות.</p> <p>4. קירות/תימוך :</p> <p>בקירות / תימוך בחזית הרחוב ובמפגש עם שטחים פתוחים תהיה נסיגה של קיר גדר המגרש בכ-2 מ' פנימה, ונטיעות וגינות לפני הקיר ברצועה זו.</p> <p>חיפוי הקירות יהיה מאבן, בעדיפות לאבן לקט פוליגונלית.</p> <p>קירות בחזית הרחוב יהיו בשפה אחידה.</p> <p>בתא שטח 641, פתרון הגבהים בחזית הדרך הראשית יהיה בחציבות בשיפוע עד 1:2, וקיר ניקיון לפנייהם עם גינות ונטיעות, בהתאם למוצג בגיליון החתכים בנספח הנופי, ובהתאם לאישור והוראות יועץ קרקע.</p>	

4.5	שטחים פתוחים
	<p>5. בתחום תאי שטח 641, 642, יפותח מעבר עילי להולכי רגל בגובה 2-4 מ' מעל פני הקרקע, באורך של כ- 300 מ', ובשטח של כדונם-דונם וחצי. המפלס העילי יאפשר טיול "בין צמרות העצים" בפגיעה מינימלית בשטח הפתוח הייחודי של הוואדי.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שטח טבעי לשימור, חורשות, וואדי, בוסתנים, טיפוח נופי.</li> <li>שבילי הולכי רגל, אופניים.</li> <li>גינון, מדשאות ונטיעות עצים.</li> <li>מגרשי ספורט פתוחים, מתקני משחק ונופש פעיל.</li> <li>אזורי ישיבה מוצלים ואזורי התכנסות בגדלים שונים, רחבות מרוצפות, מתקני הצללה, מתקני ישיבה ותצפית, טיילות, ריהוט רחוב</li> <li>מגדלי תצפית עם מדרגות, ומעבר עילי במפלס 2-4 מ' מעל פני קרקע- כאזורי טיפוס, שהייה ומשחק.</li> <li>דרכי גישה, דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</li> <li>מכולות אשפה בצמידות לדרכים / מרכז מחזור.</li> <li>תחנות הסעה וסככות צל.</li> <li>מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים.</li> <li>מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ודרכים לשרות התשתיות הנ"ל.</li> <li>חניות לבאי הפארק.</li> <li>בתאי שטח 646, 651 - יותרו מרכזים לחלוקת דואר, שירותים ציבורים, קיוסק, מסעדה, בית קפה.</li> <li>תנאי לשילוב מכולות אשפה, מתקנים הנדסיים ומרכזי חלוקה הינו ששימושי קרקע אלו יהוו 10% משטח השצ"פ לכל היותר.</li> </ol>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים- ימוקמו אך ורק בשצ"פים בהם סומנו המתקנים בתשריט ובנספחים של יועץ החשמל. מיקומם המדויק ייקבע בשלב התכנון המפורט, ע"פ ההוראות בסעיף מתקנים הנדסיים הוראות לחדרי טרפו.</li> <li>חניות בשצ"פים ייקבעו ע"פ תקן החניה. ברחובות שצמודים לשצ"פים יתוכננו חניות רבות ככל הניתן ויחשבו כחלק מהחניות הנדרשות ע"פ תקן.</li> <li>קירות / תימוך :</li> <li>ראה הוראות לגבי קירות בסעיף 4.5 (יעוד שטחים פתוחים).</li> <li>בתא שטח 644, פתרון הגבהים בחזית הדרך הראשית יהיה בחציבות בשיפוע עד 1:2, וקיר ניקיון תכנון זמין מונה הדפסה 30 לפנייה עם גינון ונטיעות, בהתאם למוצג בגיליון החתכים בנספח הנופי, ובהתאם לאישור והוראות יועץ קרקע.</li> <li>מרכזים לחלוקת דואר ימוקמו בתיאום עם דואר ישראל והמועצה המקומית, בצמוד לרחובות, כך שלא יהוו הפרעה לפיתוח השצ"פ.</li> <li>השצ"פים והשטחים הפתוחים יפותחו בד בבד לפיתוח התשתיות ויח"ד בשכונה בהתאם לפרוגרמה.</li> </ol>



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>6. תהיה עדיפות להתחלת פיתוח השצ"פים הסמוכים למגרשים הבנויים.</p> <p>7. בתכנון המפורט ייבדק פיתרון לניקוז והשהיית נגר בשצ"פים והשטחים הפתוחים.</p> <p>בתוואי הוואדי הצפוני על תוואי הניקוז המתוכנן בתאי שטח 641, 642 תתוכנן השהיית נגר תוך השתלבות בטופוגרפיה ועם הטרסות הקיימות.</p> <p>בשצ"פ בתא שטח 653 תתוכנן השהיית נגר בתוואי הניקוז של הוואדי.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות ריהוט רחוב, תאורה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.</p> <p>2. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת הקרקע לסוגיהן.</p> <p>3. מפרצי חניה תחנות הסעה וסככות.</p> <p>4. שבילי אופניים.</p> <p>5. מתקני מחזור וגזם.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. דרכים ותנועה:</p> <p>1.1. בהתאם לעקרונות נספח התנועה והנספח הנופי.</p> <p>1.2. ינטעו עצים רבים ככל האפשר. תבחן אפשרות שנגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>1.3. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 1.3 מ'.</p> <p>1.4. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. פיתוח נופי:</p> <p>2.1. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווח מירבי של 10 מ'.</p> <p>2.2. בדרך ראשית מס' 1 המדרכה תהיה ברוחב 4 מ' וישולבו בה נטיעות עצים. ניתן יהיה לשלב שביל אופניים בהתאם לחתך המוצע בתשריט נספח התנועה ובתשריט הנספח הנופי.</p> <p>2.3. לאורך מדרכות ברוחב 2.5 ומעלה, יבוצעו נטיעות עצים בוגרים במרווח מירבי של 8 מ' בין העצים.</p> <p>- בכל נתיבי החניה ובמגרשי החניה יתוכננו "אוזניים" וערוגות גינון.</p> <p>- רצף מקסימלי של חניות מקבילות: 4-5 מקומות חניה.</p> <p>- רצף מקסימלי של חניות בניצב: 6-7 חניות.</p> <p>2.4. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתיאום מול הרשות המקומית.</p> <p>2.5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי כבישים ורחובות, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> <p>3. בדרך מס' 1, ע"פ הסימון בתשריט ובנספח התנועה, הדרך תהיה בגשר עילי. במפלס הקרקע ישמר רצף פתוח למעבר הולכי רגל בין השצ"פים (בין שצ"פ 649 לשצ"פ 650), בו יותר לפתח מעבר שבילים, רחבות שהיה ומשחק, מגרשי ספורט ומתקני משחק, בהתאם להנחיות יועץ בטיחות.</p>



<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>- בין רצף אחד למשנהו תהיה "אוזן" גינון להפרדה, וינטע בה לפחות עץ בוגר אחד.</p> <p>- בין מפרצי החניה ישולבו ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.</p> <p>- בחניות מרוכזות ישולבו ערוגות גינון ונטיעות עצים באוזני גינון בין רצפי החניות וכן בהיקף משטח החניה.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה דרך מוצעת
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה דרך מוצעת
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב, וקירות/חציבות לגישור פערי הגבהים.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתאם לעקרונות נספח התנועה ונספח נופי</li> <li>2. ינטעו עצים רבים ככל האפשר. תבחן אפשרות שנגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</li> <li>3. קירות- בהתאם להנחיות ביעוד שצ"פ.</li> <li>4. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית.</li> <li>5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</li> </ol>
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה דרך/טיפול נופי. בהתאם לעקרונות הנספח נופי, ובהתאם לחתך אופייני בתשריטים. בשבילים עם סימון זיקת הנאה לרכב תתאפשר גישה לרכבים לצורך כניסות למגרשי המגורים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תא שטח 560 : ישמש לתחנת שאיבה לביוב</li> <li>2. חדרי טרפו</li> </ol>

מתקנים הנדסיים	4.12
הוראות	4.12.2
<p data-bbox="1123 181 1283 215"><b>הוראות בניוי</b></p> <p data-bbox="1417 181 1449 215">א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="229 232 1283 309">1. בתכנון המתקנים יושם דגש על שילוב המבנים בגינון ופיתוח. האלמנטים הבנויים יוטמעו בסביבתם.</li> <li data-bbox="165 327 1283 360">2. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.</li> <li data-bbox="823 378 1283 412">3. הוראות למיקום חדרי טנספורמציה : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="331 430 1283 463">- מיקום חדר הטרנספורמציה לא יחסום את קו המבט לנוף ולא יפר את קו הרקיע.</li> <li data-bbox="261 481 1283 557">- יעשה מאמץ למקם את חדר הטרנספורמציה באחד מצידי השצ"פ ולא במרכזו, בהתאם להנחיות ומגבלות חברת חשמל.</li> <li data-bbox="363 575 1283 609">- תהה עדיפות למקם את חדר הטרנספורמציה בתחום שטח פתוח ומבנה ציבור.</li> <li data-bbox="172 627 1283 741">- חדר הטרנספורמציה יוטמע ככל הניתן ויוסתר ע"י צמחיה. יעשה מאמץ להכניס את החדר 2 מ' פנימה מקו הרחוב ולאפשר אליו גישה, כך שניתן יהיה לנטוע עצים סמוך לחזית הרחוב לצורך ההסתרה.</li> </ul> </li> </ol>	





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
144	4	4	3	3	4	12			438	1315	1461	1	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			230	767	767	4	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			201	602	668	5	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			205	615	683	6	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			417	1391	1391	7	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			157	470	522	8	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			236	628	786	9	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			209	557	697	10	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			237	632	790	11	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			254	678	848	12	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			227	758	758	13	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			171	513	570	14	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			195	586	651	15	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			120	319	399	16	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			233	621	776	17	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			181	482	603	18	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			266	798	887	19	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			218	655	727	20	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			188	564	627	21	מגורים	מגורים		
180	4	4	3	3	4	15			552	1657	1841	22	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			237	710	789	23	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			221	589	736	24	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			206	550	687	25	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			355	947	1183	26	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			436	1164	1454	27	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			393	1048	1310	28	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			397	1192	1325	29	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			444	1333	1481	32	מגורים	מגורים		
204	4	4	3	3	4	17			655	1748	2185	33	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			314	837	1046	34	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			213	640	711	35	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			201	603	670	36	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			238	715	794	37	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			223	668	742	38	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
132	4	4	3	3	4	11			407	1086	1358	39	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			407	1086	1358	40	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			402	1073	1342	41	מגורים	מגורים		
204	4	4	3	3	4	17			642	1711	2139	42	מגורים	מגורים		
216	4	4	3	3	4	18			671	1789	2236	43	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			311	932	1035	44	מגורים	מגורים		
216	4	4	3	3	4	18			657	1972	2191	45	מגורים	מגורים		
156	4	4	3	3	4	13			504	1511	1679	46	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			440	1174	1468	47	מגורים	מגורים		
204	4	4	3	3	4	17			629	1677	2096	48	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			355	1066	1185	49	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			230	613	766	50	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			195	586	651	51	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			262	787	874	52	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			281	842	936	53	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			326	870	1087	54	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			439	1318	1465	55	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			271	813	903	56	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			294	883	981	57	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			330	990	1100	58	מגורים	מגורים		
120	7	4	3	3	4	10			361	903	1204	59	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			171	513	570	60	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			143	429	477	61	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			138	415	461	62	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			130	390	434	63	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			331	993	1103	64	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			395	1184	1315	65	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			210	630	700	66	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			187	562	624	67	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			239	718	798	68	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			362	966	1208	69	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			325	976	1084	70	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			315	841	1051	71	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			326	868	1085	72	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			312	831	1039	73	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			306	817	1021	74	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			300	801	1001	75	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			376	1128	1254	76	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי לשטח מ"ר)- מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
84	4	4	3	3	4	7			280	746	932	77	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			216	720	720	79	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			305	1017	1017	80	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			203	677	677	81	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			323	861	1077	82	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			214	570	712	83	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			283	849	943	84	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			176	470	588	85	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			229	686	763	86	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			254	677	847	87	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			282	753	942	88	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			200	534	668	89	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			219	656	728	90	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			153	460	511	91	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			188	628	628	98	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			159	476	528	99	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			216	649	722	100	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			296	888	987	101	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			178	533	592	102	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			138	415	462	103	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			189	631	631	104	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			208	624	693	105	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			169	564	564	106	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			112	336	373	107	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			126	461	419	108	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			216	721	721	109	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			257	855	855	110	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			250	835	835	111	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			168	615	559	112	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			228	685	761	113	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			118	354	393	114	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			108	324	360	115	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			199	596	662	116	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			190	569	632	117	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			447	1342	1491	119	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			323	1075	1075	120	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			224	748	748	121	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			161	538	538	122	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
60	4	4	3	3	4	5			175	525	583	123	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			210	629	699	124	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			128	383	425	125	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			129	386	429	126	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			215	715	715	127	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			173	576	576	128	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			165	495	550	130	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			202	674	674	131	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			163	490	545	134	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			227	680	755	135	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			181	602	602	136	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			187	624	624	137	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			157	472	525	138	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			221	663	737	139	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			217	651	723	140	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			109	328	365	141	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			214	642	714	142	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			276	919	919	143	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			109	327	363	145	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			216	649	722	146	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			218	654	726	147	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			214	713	713	148	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			178	595	595	149	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			193	580	644	150	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			372	1240	1240	151	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			186	621	621	152	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			160	535	535	153	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			228	759	759	154	מגורים	מגורים		
168	4	4	3	3	4	14			533	1776	1776	155	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			104	363	519	156	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			226	679	754	158	מגורים	מגורים		
252	4	4	3	3	4	21			806	2418	2687	159	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			351	1054	1171	164	מגורים	מגורים		
216	4	4	3	3	4	18			690	2069	2299	177	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			345	1036	1152	178	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			255	764	849	179	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			248	743	825	180	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			387	1162	1291	181	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
96	4	4	3	3	4	8			288	865	962	182	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			254	762	846	183	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			262	699	874	184	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			237	711	790	185	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			218	654	727	186	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			231	693	770	187	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			353	1059	1177	188	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			151	453	503	190	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			129	343	429	192	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			282	845	939	193	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			346	1039	1154	194	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			426	1278	1420	195	מגורים	מגורים		
156	4	4	3	3	4	13			490	1469	1632	197	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			183	548	609	198	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			155	413	516	199	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			144	431	479	200	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			321	963	1070	201	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			161	484	537	202	מגורים	מגורים		
168	4	4	3	3	4	14			516	1547	1719	203	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			300	999	999	205	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			250	833	833	206	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			293	975	975	207	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			255	764	849	208	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			277	925	925	209	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			179	538	598	210	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			383	1275	1275	211	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			196	588	653	212	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			198	660	660	216	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			163	488	542	217	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			190	635	635	218	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			380	1267	1267	221	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			238	793	793	222	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			172	573	573	223	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			164	491	546	224	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			345	1151	1151	225	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			119	357	397	226	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			322	967	1075	227	מגורים	מגורים		
180	4	4	3	3	4	15			544	1633	1815	228	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
120	4	4	3	3	4	10			365	1094	1215	229	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			269	808	898	230	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			242	727	808	231	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			214	714	714	232	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			358	1073	1192	233	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			325	1083	1083	234	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			350	1168	1168	235	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			246	737	818	236	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			312	935	1039	237	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			217	650	722	238	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			223	669	743	239	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			235	705	783	240	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			280	653	933	241	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			206	619	687	242	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			233	623	778	243	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			235	860	782	244	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			235	863	784	245	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			262	786	873	246	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			238	794	794	247	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			141	470	470	248	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			97	291	323	249	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			352	940	1175	250	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			331	993	1104	251	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			314	942	1047	252	מגורים	מגורים		
180	4	4	3	3	4	15			557	2043	1857	253	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			275	1010	918	255	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			144	431	479	256	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			127	339	424	257	מגורים	מגורים		
240	4	4	3	3	4	20			761	2789	2536	259	מגורים	מגורים		
156	4	4	3	3	4	13			474	1738	1580	260	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			463	1698	1544	261	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			331	1214	1104	262	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			295	1083	985	263	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			216	794	722	264	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			198	726	660	265	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			364	909	909	266	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			343	1256	1142	267	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			336	1232	1120	268	מגורים	מגורים		



מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
168	4	4	3	3	4	14			699	1923	1748	269	מגורים	מגורים		
144	4	4	3	3	4	12			611	1680	1527	270	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			329	905	822	271	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			251	668	835	272	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			360	1081	1201	274	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			335	1116	1116	275	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			301	1002	1002	276	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			326	1194	1085	277	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			255	765	850	278	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			266	799	888	280	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			261	783	870	281	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			265	970	882	282	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			280	839	932	283	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			123	370	411	284	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			111	333	370	285	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			235	627	784	286	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			231	693	770	287	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			239	716	796	288	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			305	915	1016	289	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			322	966	1073	290	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			210	631	701	291	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			232	696	773	292	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			243	730	811	293	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			200	599	666	294	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			200	599	666	295	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			209	627	696	296	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			200	601	668	297	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			193	643	643	298	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			205	683	683	299	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			210	700	700	300	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			158	474	527	301	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			183	550	611	302	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			330	991	1101	303	מגורים	מגורים		
156	4	4	3	3	4	13			484	1291	1614	304	מגורים	מגורים		
156	4	4	3	3	4	13			485	1293	1617	305	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			296	887	985	306	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			297	792	990	307	מגורים	מגורים		
168	4	4	3	3	4	14			510	1361	1701	308	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי לשטח מ"ר)- מפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
96	4	4	3	3	4	8			294	883	981	309	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			297	792	990	310	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			298	794	992	311	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			159	477	530	312	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			292	876	973	313	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			250	750	834	314	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			277	830	922	315	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			158	420	526	316	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	5			138	459	459	317	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			96	359	479	318	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			97	341	487	319	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			152	455	505	320	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			254	762	846	321	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			236	709	788	322	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			241	802	802	324	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			257	771	857	325	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			126	378	420	326	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			200	599	666	327	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			120	361	401	328	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			228	684	760	329	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			221	662	736	330	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			283	849	943	331	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			126	378	420	332	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			122	325	406	333	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			223	670	745	336	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			254	763	847	337	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			128	384	426	338	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			164	493	548	339	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			126	379	421	340	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			237	711	790	342	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			212	635	705	343	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			127	380	422	344	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			128	384	427	345	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			152	457	508	346	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			188	470	626	347	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			278	743	928	348	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			198	593	659	350	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			245	736	817	351	מגורים	מגורים		



מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
60	4	4	3	3	4	5			181	542	602	352	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			259	691	863	353	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			230	613	767	354	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			309	926	1029	355	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			360	1080	1200	356	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			332	996	1106	357	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			278	740	926	358	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			259	689	862	359	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			206	548	685	360	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			264	704	880	361	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			250	832	832	362	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			228	760	760	363	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			319	957	1064	364	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			112	336	373	365	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			164	491	545	366	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			138	368	460	367	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			126	379	421	368	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			211	632	702	369	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			255	764	849	371	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			222	667	741	372	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			217	650	722	373	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			187	622	622	374	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			201	670	670	375	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			174	464	581	376	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			388	1163	1292	377	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			333	1111	1111	378	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			261	783	870	379	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			147	442	491	380	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			184	552	613	381	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			157	418	523	382	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			211	632	702	383	מגורים	מגורים		
216	4	4	3	3	4	18			658	1973	2192	384	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			417	1251	1390	385	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			188	565	628	386	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			189	566	629	387	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			184	552	614	388	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			223	669	743	389	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			190	505	632	390	מגורים	מגורים		

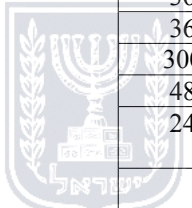
מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
120	4	4	3	3	4	10			364	1214	1214	391	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			388	1163	1293	392	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			286	858	953	393	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			302	906	1007	394	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			290	870	966	395	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			158	473	525	396	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			158	473	526	397	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			170	454	567	398	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			277	832	925	399	מגורים	מגורים		
132	4	4	3	3	4	11			416	1388	1388	400	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			303	909	1010	401	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			325	975	1083	402	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			328	983	1093	403	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			321	964	1071	404	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			324	972	1080	405	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			124	371	412	406	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			217	579	724	407	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			197	525	656	408	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			213	640	711	409	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			342	1026	1140	410	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			214	642	713	411	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			168	448	561	412	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			184	459	613	413	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			229	841	765	414	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			313	1147	1043	415	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			241	804	804	416	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			235	704	782	417	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			210	700	700	418	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			204	680	680	419	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			218	727	727	420	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			212	708	708	421	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			211	704	704	422	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			210	701	701	423	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			229	687	763	424	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			248	744	826	425	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			138	368	461	426	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			381	1395	1269	427	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			327	1090	1090	428	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
60	4	4	3	3	4	5			176	587	587	429	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			201	603	670	430	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			187	624	624	431	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			183	611	611	432	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			192	641	641	433	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			183	611	611	434	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			170	567	567	438	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			199	663	663	439	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			190	635	635	440	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			180	601	601	441	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			184	613	613	442	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			182	608	608	443	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			362	1087	1208	444	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			301	903	1003	445	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			378	1133	1259	446	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			367	1100	1222	447	מגורים	מגורים		
108	4	4	3	3	4	9			351	936	1170	449	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			112	298	372	450	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			158	422	528	451	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			204	611	679	452	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			198	528	660	453	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			197	525	656	454	מגורים	מגורים		
36	4	4	3	3	4	3			117	350	388	456	מגורים	מגורים		
48	4	4	3	3	4	4			147	393	491	457	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			254	763	848	459	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			198	594	660	460	מגורים	מגורים		
264	4	4	3	3	4	22			829	2762	2762	461	מגורים	מגורים		
204	4	4	3	3	4	17			637	2124	2124	462	מגורים	מגורים		
228	4	4	3	3	4	19			725	2174	2415	463	מגורים	מגורים		
60	4	4	3	3	4	5			183	548	609	464	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			208	624	693	465	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			317	1055	1055	466	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			214	641	713	467	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			242	726	807	471	מגורים	מגורים		
120	4	4	3	3	4	10			365	973	1216	472	מגורים	מגורים		
96	4	4	3	3	4	8			310	826	1032	473	מגורים	מגורים		
84	4	4	3	3	4	7			267	713	891	474	מגורים	מגורים		
72	4	4	3	3	4	6			209	626	696	475	מגורים	מגורים		

מ"ר) העיירה בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
144	4	4	3	3	4	12			433	1299	1443	477	מגורים	מגורים	
216	4	4	3	3	4	18			675	2025	2250	478	מגורים	מגורים	
192	4	4	3	3	4	16			605	1815	2017	479	מגורים	מגורים	
36	4	4	3	3	4	3			115	346	384	480	מגורים	מגורים	
36	4	4	3	3	4	3			122	367	408	481	מגורים	מגורים	
48	4	4	3	3	4	4			162	595	541	482	מגורים	מגורים	
96	4	4	3	3	4	8			284	852	947	483	מגורים	מגורים	
576	4	4	3	3	4	48			1815	5446	6051	484	מגורים	מגורים	
60	4	4	3	3	4	5			176	529	588	485	מגורים	מגורים	
60	4	4	3	3	4	5			194	582	647	486	מגורים	מגורים	
48	4	4	3	3	4	4			161	482	536	487	מגורים	מגורים	
72	4	4	3	3	4	6			212	636	707	488	מגורים	מגורים	
72	4	4	3	3	4	6			227	606	757	489	מגורים	מגורים	
60	4	4	3	3	4	5			202	606	674	490	מגורים	מגורים	
60	4	4	3	3	4	5			177	532	591	491	מגורים	מגורים	
72	4	4	3	3	4	6			213	639	710	492	מגורים	מגורים	
72	4	4	3	3	4	6			218	653	725	493	מגורים	מגורים	
96	4	4	3	3	4	8			305	916	1018	494	מגורים	מגורים	
84	4	4	3	3	4	7			264	792	880	495	מגורים	מגורים	
36	4	4	3	3	4	3			130	389	432	496	מגורים	מגורים	
36	4	4	3	3	4	4			127	380	422	497	מגורים	מגורים	
300	4	4	3	3	4	25			956	2867	3186	498	מגורים	מגורים	
48	4	4	3	3	4	4			151	452	502	499	מגורים	מגורים	
24	4	4	3	3	3	2			131	262	874	780	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
									262	524		780	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
36	4	4	3	3	3	3			221	443	1475	781	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
									443	885		781	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
36	4	4	3	3	3	3			252	504	1680	782	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
									504	1008		782	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
12	4	4	3	3	3	1			104	208	693	783	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



מ"ר) העיקרי לשטח מ"ר)- פסות- מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
36	4	4	3	3	3	3			208	415	1384	793	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
									415	830		793	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
12	4	4	3	3	3	1			67	135	448	794	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
									135	269		794	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
12	4	4	3	3	3	1			90	180	601	795	מגורים	מגורים ואירוח כפרי	
									180	240		795	אירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	
384	4	4	3	3	6	32			1278	3194	3194	800	מגורים	מגורים ומסחר	
									479	639		800	מסחר	מגורים ומסחר	
288	4	4	3	3	6	24			1211	2725	3027	804	מגורים	מגורים ומסחר	
									454	605		804	מסחר	מגורים ומסחר	
216	4	4	3	3	6	18			918	1722	2295	805	מגורים	מגורים ומסחר	
									344	459		805	מסחר	מגורים ומסחר	
300	4	4	3	3	6	25			1263	2367	3156	806	מגורים	מגורים ומסחר	
									473	631		806	מסחר	מגורים ומסחר	
228	4	4	3	3	6	19			944	1770	2360	807	מגורים	מגורים ומסחר	
									354	472		807	מסחר	מגורים ומסחר	
144	4	4	3	3	6	12			589	1105	1473	808	מגורים	מגורים ומסחר	
									221	295		808	מסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מ"ר) העיקרי לשטח מ"ר)- מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	4	4	3	3	5					2496	6864	6240	960	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	3	3	5					4602	12657	11506	961	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	3	3	5					5629	15480	14073	962	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	3	3	5					736	2025	1841	963	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	3	3	5					962	2646	2405	964	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	3	3						179	224	448	560	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
										50	3996	646		מסחר	שטח ציבורי פתוח	
										50	3188	651		מסחר	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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:

א. בניה בטופוגרפיה משופעת:

- א. יתאפשר ניוד זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לשימושי מגורים ושימושים נלווים הנובעים מניצול יעיל של הקרקע בקרקע משופעת
- א.2. תתאפשר גמישות בקביעת מסי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת
- א.3. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
  - ב. מספר הקומות המצוין בטבלה מעל כניסה קובעת וכולל את דירת הגג (פנטהאוז). הגובה אינו כולל מתקנים טכניים, מעקות, חדר מדרגות ויציאה לגג.
  - ג. במגרשים בייעודים מעורבים- יתאפשר ניוד זכויות בהיקף של עד 25%.
  - ד. במגרשים בבניה רוויה - תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים תת-קרקעיים. יותר קו בנין 0 עבור חניון תת-קרקעי בתכנית מקסימאלית של עד 80%.
  - ה. תותר תוספת שטחי שירות עבור חנייה תת-קרקעית ו/או מבונה בקומת עמודים מפולשת.
  - ו. תותר הקמת חדרי טרפו ע"פ הנחיות חברת החשמל, במגרשים המסומנים.
  - ז. במגרשים בייעוד מגורים:
- ז.1. תתאפשר המרת זכויות בניה ממגורים לשימושים האחרים המותרים ביעוד זה, בהיקף שלא יעלה על 25%.
- ז.2. כמות יחידות הדיור במגרש תחושב ע"פ צפיפות של 8 יח"ד לדונם, מתוכן 2 יח"ד לדונם דירות קטנות.
- ז.3. תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר ליח"ד, שיכלל במניין שטחי השירות המותרים.
- ח. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:

1.1. אישור תצ"ר

1.2. אישור תכנית פיתוח לביצוע למערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית. התכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות ותכלול התייחסות לנושאים הבאים: תכנון רצועות הדרכים, חתכיהן ומפלסיהן, תכנון מפלסי המגרשים הציבוריים, מערכות התשתית, פתרון ניקוז, פתרונות למיגון אקוסטי במידת הצורך, פריסת מוקדי פעילות בשצ"פים, פירוט גינון, נטיעות, מתקנים, מתן הוראות שלביות ביצוע בתיאום עם הרשות המקומית.

2. תנאים כללים:

2.1. הצגת אופן מימוש זכויות הבניה ויחיד במגרש.

2.2. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים בהתאם לקצב איכלוס.

2.3. הגשת תכנית לשטחי התארגנות ומחנות קבלן.

2.4. אישור פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר.

2.5. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

2.6. פינוי סככות ומבנים חקלאיים מתחום המגרש.

2.7. הגשת הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי תואם לממצאים ומסקנות הסקר הסייסמי, חוות הדעת והדוחות המצורפים כנספחים לתכנית זו.

2.8. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

3. בקשה להיתר בניה:

3.1. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש במלואו ותכלול: גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיימת), צפיפות לפי טבלה 5, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, התווית שבילים או גשרי כניסה, הסדרת דרכי גישה פנימיות, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב התחברות למערכת היישובית.

3.2. כחלק מתכנית בינוי ופיתוח שתוגש במסגרת היתר הבניה, יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:250. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש, לחניה ולהולכי רגל. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והמבנים הסמוכים לתאום רצף הרחוב.




3.3. בקשה להיתר בניה תפרט בין היתר את הנושאים הבאים:




עיצוב הבניין, חזיתות הבניין, חומרי גמר, הסתרת מתקנים טכניים, לרבות עיצוב הגג והמערכות חזית מסחרית- אישור תכנית בינוי למגרשי בניה המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית, באופן בו תשמר רציפות הבינוי והעיצוב לאורך דרך מס' 1, באישור מהנדס המועצה.

5. חיבור למערכת הביוב של הישוב:

5.1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.

5.2. ניתן לאשר לגליזציה לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>הציבורית כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם.                      5.3 תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן ניקוז דרומי הינו השלמת מערכת הביוב/ תחנת השאיבה לאגנים הרלוונטיים.                      5.4 החל מ-1.1.2030 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם נבנה שלב ב' להרחבת מתקן טיפול הקדם לשפכים המשותף לדלית אל כרמל ועספא.                      6. מלונאות :                      6.1 תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/ 12 /1.                      6.2 לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.                      6.3 לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח- למים ו/או חשמל ו/או גז.                      6.4 שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון- חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>7. הפקעת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה לרשות המקומית                      8. חומרי חפירה ומילוי- תנאי למתן היתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.                      9. הנחיות מיוחדות - תחום מסדרון מגבלות הבניה מקו החשמל מסומן בתשריט כאזור "הנחיות מיוחדות". בתחום שטח זה לא ינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל. שינוי מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.                      10. תנאי להיתר בניה בשטח שאינו בתחום השיפוט של דלית אל כרמל, יהיה הכללתו בתחום השיפוט של דלית אל כרמל ובתחום מרחב תכנון הוועדה המקומית רכס הכרמל.                      11. במגרשים הסמוכים לגן לאומי יהיה תיאום עם רט"ג לעניין הממשק בין מגרש המגורים לשטח הגן הלאומי (קירות ניקיון, גידור, תאורה וכיוב').                      12. מבנים קיימים לפי היתר לגידול בעלי חיים בתחום התכנית, יתאפשרו כל עוד אין בניה למגורים בתחום המגרש. תנאי להיתר בניה למגורים המצויים ברדיוס של עד 50 מ' ממבני גידול בעלי החיים, יהיה פינוי מבני הגידול וקבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.                      13. תנאי להיתר בתאי השטח הנמצאים מדרום לכביש מס' 10 יהיה בחינת הצורך בפתרון למיגון אקוסטי ו/או למטרדי אבק משטח האש שמדרום בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. האחריות על ביצוע הבדיקה והתקנת הפתרונות, ככל שיידרשו, תהיה על אחריות מבקש ההיתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.                      2. תתאפשר כניסה ויציאה אחת בלבד למגרש מדרך גובלת (למעט מגרשים שגודלם עולה על 5 דונם או שנמצאים על שתי דרכים שונות).                      3. גישה למגרשי מגורים מדרך מס' 1 ודרך מס' 2 באישור מהנדס הרשות.</p>
	<p><b>6.4 זיקת הנאה</b></p> <p>1. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי ו/או למעבר ברכב.</p>

6.4	זיקת הנאה
	<p>2. ניתן לשנות את זיקות ההנאה לרכב שנקבעו בתכנית בסמכות ועדה מקומית ובכפוף לפתרונות נגישות למגרשים, אך רוחבן לא יפחת מ 4 מ'.</p> <p>3. בשבילים עם זיקת הנאה ישולבו עצים וגינון ככל הניתן.</p>
6.5	בינוי ו/או פיתוח
  	<p>1. כחלק מתכנית בינוי עיצוב ופיתוח שתוגש במסגרת היתר הבניה, יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:250. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש, לחניה ולהולכי רגל. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והמבנים הסמוכים לתאום רצף הרחוב.</p> <p>2. לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.</p> <p>3. מתקני תשתית:</p> <p>א. מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית.</p> <p>ב. חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש, בכניסה למתחם כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים.</p> <p>ג. מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכניות הבינוי של המגרש.</p> <p>ג.1. הבינוי בתפר בין בינוי לואדי פתוח דרך שצ"פ בתחום הקו הכחול: יעשה מאמץ להתחבר לגבהי מצב קיים בגבול הבינוי עם הוואדי. במידת הצורך, יהיו קירות בגובה מקסי' של 3 מ', או מסלעות בגובה עד 2 מ'. דירוג ע"י קירות בגובה מקסי' 3 מ' או מסלעות בגובה עד 2 מ' בתחום השצ"פ. בינוי מדורג 2-3 קומות. נטיעות עצים בגבולות מגרשים</p> <p>ג.2. בתפר תפר בין בינוי לואדי שמחוץ לתחום התכנון: יעשה מאמץ להתחבר לגבהי מצב קיים בגבול הבינוי עם הוואדי. במידת הצורך, תימוך יעשה בגבול המגרש ע"י קיר בגובה עד 3 מ' או מסלעה בגובה עד 2 מ' במפגש בינוי וואדי. בינוי מדורג 2-3 קומות. נטיעות עצים בגבולות מגרשים הפונים אל הוואדי.</p> <p>4. עבודות עפר - כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה ע"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יעשה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, כולל אדמת חישוף, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה/לשימור (בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל).</p> <p>5. בינוי בגבולות התכנית:</p> <p>א. תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בנית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'.</p> <p>ב. תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי.</p> <p>ג. תכנון הממשק בגבול התכנית הדרומי יבוצע על פי החתכים העקרוניים בנספח הנופי.</p> <p>6. פרטי הפיתוח הציבורי והפרטי הנושק לחזית הרחוב יתואמו עם הרשות המקומית.</p> <p>7. בפיתוח שצ"פים, מגרשים לבניה ציבורית ומסחרית ורחובות, התכניות יכללו סט תכניות מלא: סימון ומידות גבהים, עבודות עפר, צמחיה, השקייה, פרטים, פרישת קירות,</p>



תכנון זמין  
הדפסה 30



תכנון זמין  
הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

6.5	בינוי ו/או פיתוח
	<p>קונסטרוקציה. 8. קירות מסלעות וגדרות: חזית הרחוב: א. במגרשים לבניה: גידור / תיחום / תמיכת המגרשים - ע"י קיר בלבד. הקירות התומכים לצידי הכבישים ייבנו בתחום המגרשים ויהיו מחוץ לזכות הדרך. ב. מפגשים בין מגרשים: קיר תומך יבוצע על ידי בעל המגרש הנתמך. ג. מסלעות מותרות רק במפגש קצה הפיתוח והשטח הטבעי. המסלעות יבנו מסלעים מקומיים שטוחים ולא שבורים. בעלי פטינה טבעית. גובה מקסימלי של מסלעה לפני פיצול - 1.5 מ', 2 נדבכים ברצף לא יאושר מצב של דרוג מדרון במסלעות בשלוב עם קירות. 9. גינון: א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת המים ואשר משתלבים בנוף הגליל. רשימת צמחים מומלצת מופיעה בנספח הנופי. ב. בבניה ציבורית, בשצ"פים וברחובות: - לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחיה. - יש לשלב נטיעת עצים חצי בוגרים ובוגרים. - ישמרו העצים הקיימים ככל שניתן, וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. סימון סטטוס העצים וגידור העצים לשימור יעשה לפני כל פעילות אחרת בשטח. על כל עץ שיעקר יינטע עץ חדש, בהתאם להנחיות נספח העצים ופקיד היערות. 2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. 3. בשלב היתר הבנייה תוצג בחינה של כל העצים בתחום המגרש ותכנון המבנה ופיתוח המגרש ייעשה תוך מאמץ לשמר ככל הניתן את העצים המצויים בו.</p>
6.7	חשמל
	<p>1. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור. 2. מערכת התשתיות: חשמל, טלפון, כבלי טלויזיה ומחשב/ע"ר חכמה", תהיה תת קרקעית. 3. כל מתקני החשמל לתשתיות הנ"ל ימוקמו בתחום הציבורי, באזורים המיועדים למתקנים הנדסיים, בגבולות מגרשי הבניה - בנישות בקיר חזית הרחוב. 4. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתיאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p>

6.7

## חשמל

5. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, ספורט ונופש ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד): מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2 מ
- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 0.3 מ
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 5 מ
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2 מ
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו- 20 מ
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו- 35 מ
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 0.5 מ
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ
- ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל
- י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 1 מ
6. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.
7. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
8. קווי החשמל הקיימים בשטח התכנית יוטמנו לעת פיתוח המגרשים וישולבו במערך הדרכים.
9. תחנות השנאה:
- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן:
- 9.1 במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית ו/או מגרש בו קיים סימון טרפו בתשריט.
- 9.2 מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, בתיאום עם חברת החשמל. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.
- 9.3 תותר בניית שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים.
10. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.
11. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

6.8

## תשתיות

1. מים:
- א. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכת המים הציבורית תונח לאורך כבישים, מעברים ציבוריים וצמוד לגבולות המגרשים.
2. ביוב:
- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכת הביוב הציבורית תהיה מערכת גרביטציונית שתונח לאורך כבישים, מעברים ציבוריים וצמוד לגבולות המגרשים בהתאם לשלבי פיתוח ותאפשר חיבור למערכת הביוב האזורית.
- ג. יותר מעבר תשתיות בגבול משותף בין מגרשים ובצמוד לגבול המגרש.
3. ניקוז:
- במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח למניעת חתירה



6.8	תשתיות
	<p>וסחף קרקע.</p> <p>4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>5. תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשים פרטיים, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>6. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>7. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
6.9	הנחיות מיוחדות
	<p>1. העתקת קו החשמל מתח עליון המסומן בתשריט והתחמ"ש תבוצע לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע במסגרתה מסדרון חשמל חלופי.</p> <p>2. תחום מסדרון מגבלות הבניה מקו החשמל מסומן בתשריט כאזור "הנחיות מיוחדות". בתחום שטח זה לא ינתנו היתרי בניה בטרם העתקת הקו בפועל. שינוי מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. שלביות הפיתוח וקצב המימוש של המגורים בתכנית יגזרו מביצוע שטחי ציבור המוצעים בתחום המגבלות של קו החשמל.</p> <p>4. עד להעתקת הקו תישמר לחברת חשמל זכות גישה לצורך תחזוקת הקו.</p>
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. חציבה ומילוי</p> <p>1.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>1.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
6.11	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>



עתיקות	6.11
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 .</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ 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 ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן מוגנה הדפסה 30 תכנון זמין</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>עודפי עפר ופסולת בניין :</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעלי ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
איכות הסביבה	6.13
<p>1. שימושים מעורבים :</p> <p>בהיתרי בניה למבנים בהם מתוכננים שימושים מעורבים, ייבחנו היבטים למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.</p> <p>2. מניעת זיהום נחלים :</p> <p>במוצאי הנקזים אל הנחלים יותקנו תחנות לשאיבת מי קיץ לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.</p> <p>3. הליכות :</p> <p>א. עצי צל יינטעו לאורך כל הדרכים במקצב קבוע ובמידת האפשר בסירוג, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.</p> <p>ב. עצי הרחוב יישתלו בתשתית קרקע גננית, אשר תספק בית גידול שיאפשר התפתחות מיטבית של נוף העץ, תוך יצירת תעלות שורשים רציפות, תוך הפניית הנגר העילי מהדרכים ומהמדרכות אליהן. פתרונות תשתיתיים יכול שיהיו מצע מיוצב, ארגזי שורשים וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.</p>	



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>4. מניעת מפגעים בזמן הקמה :</p> <p>א. שטחי התארגנות ועבודות זמניות לא יחרגו מתחום התכנית. בתום השימוש הזמני יש להשיב שטחים אלה למצבם טרם הפגיעה או למצב התואם את התכנון הנופי המיועד להם.</p> <p>ב. בעת בניוי בקירבה לשטחים פתוחים שבתחום התכנית ושבתביבתה יבוצע גידור של שטחים אלה באופן שימנע שימוש בהם לצורך אחסנה וחניה, גלישת פסולת בניין, עודפי עפר וכל פגיעה בערכיהם הנופיים. ככל שארעה פגיעה שכזו, יש להשיבם למצבם טרם הפגיעה או למצב התואם את התכנון הנופי המיועד להם.</p> <p>5. בשטחים הפתוחים והמשולבים בשולי התכנית התאורה תופנה כלפי השטח המבונה ולא כלפי השטחים הפתוחים.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. באזורי המגורים :</p> <p>1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>בתכנון המפורט ייבדק פיתרון לניקוז והשהיית נגר בשצ"פים והשטחים הפתוחים. בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות :</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.</p> <p>5. תכנון הניקוז בתחום התכנית ייערך בהתאם להמלצות שבנספח הניקוז.</p>	
<p align="center"><b>ניצול חומרי גלם</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>התכנית חלה בשטח מרבץ הגיר.</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה יש לאפשר ניצול של הגיר באופן נקודתי בכפוף לבחינת איכותו והתאמתו לצורכי משק הבנייה והסלילה.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>6.17 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.18 חלוקה ו/ או רישום</b>	
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם, יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>

<b>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

