

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0606400

תוספת זכויות בנייה והגדלת יח"ד



|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | מרכז         |
| מרחב תכנון מקומי | מזרח השרון   |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

חלקה נושא התכנית נמצאת בעיר קלנסווה, גוש 7864 חלקה 19, מגרש 92 על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' הצ/במ/1/7/32, אשר קובעת את שטח החלקה למגורים ג'. התכנית מציעה תוספת יחידות דיור על מנת לתת מענה למצוקת הדיור ביישוב ועל מנת לתת פתרון לזוגות צעירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה והגדלת יח"ד

ומספר התכנית

458-0606400

מספר התכנית

0.707 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

197650 קואורדינאטה X

687800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קלנסווה - חלק מתחום הרשות: קלנסווה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב            | מספר בית | כניסה |
|---------|-----------------|----------|-------|
| קלנסווה | אזור דרום מערבי |          |       |

שכונה דרום מערבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7864     | מוסדר   | חלק           |                     | 19                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



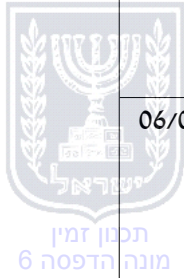
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 06/02/2017 | 3214                    | 7441               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 276. הוראות תכנית מח/ 276 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | מח/ 276           |
| 16/08/2001 | 3815                    | 5012               |   | החלפה   | הצ/ במ/ 7 /1 /32  |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך        | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | עבד אל חפיוז מרעי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | עבד אל חפיוז מרעי |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 10: 19 05/01/2018 | עבד אל חפיוז מרעי | 05/01/2018  | 2                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 14: 52 19/02/2019 | עבד אל חפיוז מרעי | 19/02/2019  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  |                | 14: 53 19/02/2019 | עבד אל חפיוז מרעי | 19/02/2019  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | חניה                |
| לא                  |                | 14: 52 19/02/2019 | עבד אל חפיוז מרעי | 19/02/2019  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר           |

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | פרטי | נורה עודה |               |          | קלנסווה | (1)  | 2   | 09-8780641 | 09-7870641 | abdemari@<br>yahoo.it |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה 4064000.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|------------------|---------------|---------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | עבד אל חפזי מרעי | 116406        | משרד<br>אדריכלות<br>ותכנון ערים | קלנסווה | רח 2 |     | 09-8780641 |            | abdemari@ya<br>hoo.it     |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אברהים תלאווי    | 1416          |                                 | טייבה   | (1)  | 3   | 09-7992561 | 09-7993675 | ibrahim@till<br>awe.co.il |

(1) כתובת: טייבה במשולש רח' חאלד בן אלוליד ת.ד 78.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

תוספת שתי קומות סה"כ חמש קומות על קומת עמודים והגדלת מס' יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' למגורים ב'.
- 2- תוספת שתי קומות בנוסף לקומות המאושרות.
- 3- הגדלת אחוזי הבניה המאושרים.
- 4- הגדלת מס' יח"ד הדיור המאושרות.
- 5- קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

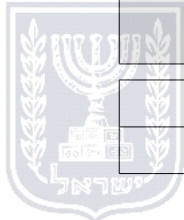
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד     | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים ג | 707 | 100    |
| סה"כ     | 707 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 713.76    | 100          |
| סה"כ      | 713.76    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים, שאר שטח המגרש ישמש לחניית כלי רכב, גינון וניטעות.   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- לבניית בתי מגורים בלבד, שאר שטח המגרש ישמש לחניית כלי רכב, גינון וניטעות. בהתאם ללוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט. א-צורת הגג בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. ב-גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר. ג-מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה. ד-אנטנות טלוויזיה או לויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים. ה-חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. ו-חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית במידה ואין תכנית פיתוח על פי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. ז-תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. ח-מיכלי גז ודלק - וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב. ט-חנית מכוניות - קו בנין לסככת חניה יהיה כמסומן תשריט. סככת החניה תבנה מחומרים קלים, שיפוע הגג למגרש ולא לשכן. י-המחסן יהיה כחלק מבנין ו/או בקו בנין צדדי או אחורי "ס" בהסכמת הבעלים הגובל.</p> <p>2- חניה</p> <p>א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>ג- תתאפשר חנייה תת קרקעית בתחום המגרש.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש   | יעוד |                   |   |        |           |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|------|--------------------|-------|--------------------|---------|---------|------|-------------------|---|--------|-----------|
|                  |               |  |           |                         | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |         |         |      | גודל מגרש<br>כללי |   |        |           |
|                  |               |  |           |                         | עיקרי              | שרות | עיקרי              | שרות  |                    |         |         |      |                   |   |        |           |
| קדמי             | 4             | 5  | 3         | 3                       | 5 (2)              | 21   | 15                 | 45.18 |                    |         | (1) 360 | 1237 | 707               | 1 | מגורים | מגורים ב' |

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

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

הערה ברמת הטבלה:

גודל דירה ממוצע 106 מ"ר כולל שטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד : ממ"ד 12 מ"ר, אחסנה וכביסה 6 מ"ר, חדר מדרגות ומעלית ומעברים 6 מ"ר . סה"כ 24 מ"ר..

(2) 5 קומות על קומת עמודים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.  
 ב- החניה תהיה בתחום שטח המגרש .

**6.2**

**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.  
 ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.  
 ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/34/ב/4  
 לפחות 15% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
 לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.  
 תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית, השטח הפנוי בתוך המגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור רגישות א', באופן שתתאפשר קליטת נגר עילי בתוך המגרש, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').  
 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.  
 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.3**

**פיתוח תשתית**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  
 ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.  
 ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

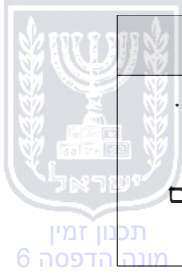


תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.3 פיתוח תשתית</b>                                | <b>6.3</b> |
| התשתית.   |            |
| ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. |            |



|  |            |
|--|------------|
| <b>6.4 היטל השבחה</b>  | <b>6.4</b> |
| א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.   |            |
| ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |            |

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | 0        | לי"ר   |

### 7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה.



לוח איזורים לתכנית: הצ/7-1/32

| חעיף | יעוד האזור                        | סימון בצבע               | הכליות ושימושים מותרים  | שטח מינימום של מגדש ב"מ"ר | רוחב חזית או רוחב מינימאלי של מגדש | שטח בניה מותר ברזסו ב-% כולל מרפסות  | שטח בניה מקסימום לקומה (תכנית)  | שטח מבנה עזר כולל מבנה לחניה פרטית   | גובה בנין מקסימאלי   | מס' דירות מותר    |
|------|-----------------------------------|--------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|--|---|--|--|-------------------|
| .1   | מגורים ב'                         | צהוב                     | דירות למגורים; הדרי עזר ומבני עזר לצורך הנ"ל בלבד   | 400                       | 16 מ' או כמסומן בתשריט             | 90%  | 30%   | על פי תכנית מפורטת מאושרת הצ/7-1/0(1)  | 3 קומות על קומת עמודים. גובה ק' עמודים 2.2 מ'                            | 3 יחידות על המגרש |
|      |                                   |                          |   | 600                       | 17 מ' או כמסומן בתשריט             | 105%   | 35%   |  |  | 6 יחידות על המגרש |
| .2   | מגורים ב' עם חזית מסחרית          | צהוב חזית המגרש בקו מגול | מגורים כמפורט בסעיף (1) יחידות מסחריות כגון: חנויות, משרדים, בנקים, סוכנות דואר, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, סנוולריות, חקוני מכשדים חשמליים, אפניים וכו' | 400                       | 17 מ' או כמסומן בתשריט             | למגורים כמפורט בסעיף (1) לקומת קרקע המסחרית 30% כולל נספחים ליחידות המסחריות ולדירות המגורים והכל עפ"י תכנית בנייה מאושרת בוועדה המקומית.  | 30% בקומת קרקע בלבד ועפ"י תכנית בנייה מאושרת.   | עפ"י תכנית בנייה מאושרת ע"י הוועדה המקומית הכוללת מקומות קרקע מסחרים חניה, פריקה ושעינה סידורים סניסדיים וכיו"ב. | 3 קומות למגורים וקומת מסחר בגובה 4.5 מ' מקומה"כ גובה בנין 15 מ' מקסימום. | כמפורט בסעיף (1)  |
| .3   | שטח לבניני ציבור                  | חרום מותחם בחום כהה      | מבני ציבור; דת ותרבות ומוסדות קהילתיים; שדות דרוחה ובריאות. מקלטים ציבוריים ציבוריים, מחקני ספורט גינון ונסיעות.  | כמסומן בתשריט             | כמסומן בתשריט                      | על פי תכנית בנייה ופתוח מאושרת בוועדה המקומית למגרשים ששטחם מע" 2 דונם. שטח בניה מקסימום לקומה - 30%   | על פי תכנית בנייה מאושרת, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית - ידרשו גם תכנית ותחכים כנספחים לתכנית הבנוי. |  |  |                   |
| .4   | שטח ציבורי פתוח ושבילי להולכי רגל | ירוק                     | גנים ציבוריים, מחקני בידור ונופש; מקלטים ציבוריים; מחקנים הנדסיים ומשחקי-ילדי ילדים.  | כמסומן בתשריט             | כמסומן בתשריט                      | לא תותר כל בניה למעט פתוח, נסיעות ובנון רכז כל המחאים לתכניות המפורטות בפרק 6,00 בתכנית המתאר הצ/7-1/0 עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית - תדרש תכנית פתוח ובנוי אשר תאושר בוועדה המקומית. |   |  |  |                   |

| הערות   | קרי בניין למבנה העזר |    |   | קרי בניין למבנה העיקרי |    |  |
|---|----------------------|----|---|------------------------|----|--|
|   | אחורי                | צד | חזית  | אחורי                  | צד | חזית   |
| <p>1. קרי בניין במגרש פינתי הוא קו צדדי כלכד. וקו בנין במגרש פנימי הוא כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה עזר על הגבול עם השכון (בקו בנין 0) בתנאי הסכמת הסכמת השכון, הקיר אסום וניקוז לכיוון מגרש המבקש יגובה המבנה 2.2 מ' מקסימום.</p> <p>3. במבנה העזר יותרו שימושים ביתיים כלכד של המספחות הגרות במגרש לא יותרו מחסנים או שימושים מסחריים אחרים.</p>   | 3                    | 3  | 2 מ' לחניה פרטית כלכד   | 4                      | 3  | כמסומן בתשריט  |
| <p>1. קרי בניין במגרש פינתי - הם קו-חזית וצדדי כלכד.</p> <p>2. מקמת לחנויות תותר בקו בניין "O".</p> <p>3. על פי שיקול דעת הועדה ידרש בנוסף לתכנית הבינורי פתרון לעיצוב נאות של החזיתות המסחריות, שילוט אחיד, ריצוף עד הכניסה לחנות וכד'.</p> <p>4. מס' מקומות החניה הדרוש ליחידה מסחרית - עפ"י השימוש רבהתאם לתקנות התכנון והבניה 1985 - החקנת מקומות חניה.</p> | 4                    | 4  | על פי תכנית הבינורי אך לא פחות מ-3 מ' בקו בנין צד ו-6 מ' בקו בנין אחורי לא יאושרו מבני עזר כל שהם בחזית הבניין. | 5                      | 3  | כמסומן בתשריט  |
| <p>1. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרש פתרון לעיצוב נאות של הבנינים, חמרי בניה וגמר.</p> <p>2. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו נסיעות והדרות בנויות ואו סככות.</p>  |                      |    | על פי תכנית הבינורי והפתוח המאורשת  |                        |    | על פי תכנית: ינורי ופיתוח מאושרת למגרשן אך לא פחות מאשר צדיין בועיף (1) למגורים, לחנויות לחנויות - עפ"י תכנית בניין. |
| <p>1. שבילים להולכי רגל ירוצפו וינסעו על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו גדרות בנויות ו/או סככות.</p>   |                      |    |   |                        |    |  |
|   |                      |    |   |                        |    |  |

