

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0115253

הקמת שכונת מגורים כפר קאסם מזרח - איחוד וחלוקה מחדש

מרכז

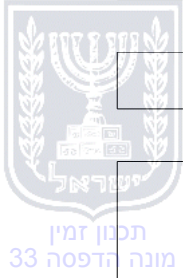
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שבנדון היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית 451-0111708 שאושרה בוועדה המחוזית - הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח העיר כפר קאסם. התכנית עניינה הקמת שכונת מגורים חדשה בעיר כפר קאסם, על קרקע שחלקה בבעלות מדינה וחלקה בבעלויות פרטיות.

התכנית ממוקמת בחלק המזרחי של העיר כפר קאסם, סמוך לקו הירוק, ובטופוגרפיה המשתפלת בתלילות יחסית לוואדי שצירו למעשה הקו הירוק עצמו וממזרח לשטחים הבנויים בעיר. שטח המתחם הכולל כ - 254.156 דונם, לא כולל השטח החקלאי המיועד כאזור הפרדה בין תחומי השיפוט, ומסומן בתכנית המתאר לעיר כפר קאסם כמתחם מס' 1.

השכונה נשענת על מערכת דרכים ראשית שהותוותה בתכנית המתאר:

א. דרך צומת אפק אל הרחוב הראשי ומשם דרך כביש מאושר ברוחב 17 מ' או דרך מערכת הדרכים בתוך העיר.
 ב. דרך מחלף שער שומרון וכביש אורנית עד אותו כביש שהוזכר קודם.
 ג. דרך המחלף המתוכנן ביציאה המזרחית לאזור התעשייה אפק ומשם דרך כביש שהותווה בתכניות המאושרות ק/262 ו-ק/261.

הבעלות על השטח מתחלקת כמעט שווה בשווה בין המדינה ופרטיים שבהם יש להימנע, ככל שניתן, מהפקעה החורגת מ-40%.

הגבהים בשטח נעים בין 100 מ' - 140 מ' מפני הים בשיפוע בינוני לכוון הוואדי המקומי. מצב מאושר, כמסומן בתכנית המדידה למצב המאושר:

א. מחסנים חקלאיים וסככות.

ב. בתחום התכנית קיימים שני אזורים בהם קיימות חורשות, כאשר הבולט מבניהם חורשה של עצי אורן בפסגת הגבעה הדרומית, ובחלק הצפוני התחתון הסמוך לוואדי.

הצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר המחוזית ובתכנית המתאר המקומית ק/2/3000 היא 7 י"ח לדונם נטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הקמת שכונת מגורים כפר קאסם מזרח-איחוד וחלוקה מחדש

מספר התכנית 451-0115253

1.2 שטח התכנית 254.156 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
199227	קואורדינאטה X
668685	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר קאסם

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
25-27, 30, 32, 34	28-29, 31, 33, 39, 41-43	חלק	מוסדר	8881
1-2, 16, 23, 25-26, 31	3-15, 17, 24, 33-35	חלק	מוסדר	8884

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

ירוש שומרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעורי סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
		0	השטח מיועד בתמ"מ לפיתוח עירוני	כפיפות	תממ/ 3 / 21
		0	שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ויעודים אחרים	שינוי	אפ/ 100
16/12/2014	1995	6944	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 3000 / 2. הוראות תכנית ק/ 3000 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 3000 / 2
31/07/2018	10161	7896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0111708. הוראות תכנית 451-0111708 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	451-0111708
12/06/2017	6676	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0119628.	כפיפות	451-0119628



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עאמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עאמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	12: 56 15/01/2020	מאגד עיסא	15/01/2020	27		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	16: 39 13/01/2020	מחמוד עאמר	13/01/2020		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ראש העיר	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלק מהקרקע בתכנית בבעלות רמ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	מ.א.עאמר הנדסה	כפר קאסם	א שוהדא		03-9379107	03-9370344	Mahmud_A@walla.co.il
	מודד	מוחמד בדיר	708	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il
	יועץ	עודד גלרון	83518	עודד גלרון אדריכלות	תל אביב-יפו	פיבל		03-6957725	03-6957725	galronarch@gmail.com
	שמאי	מאגד עיסא	1456	עיסא מאגד	כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071881	03-9071881	majedeassa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנין	כל מבנה, או חלק ממנו.
בנין קיים	בנין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
המהנדס	מהנדס הועדה המקומית.

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.

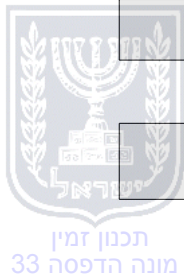
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

עריכת טבלאות איזון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית עפ"י

סעיף 62 א. (א) סעיף קטן 1, סעיף 62 א. (א) סעיף קטן 7, סעיף 62 א. (א) סעיף קטן 8.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	7 - 9, 18, 20, 23, 24, 26, 28, 31, 46, 50, 52, 53, 63, 66, 68, 69, 72, 73, 75, 77, 80, 83, 85, 86, 89, 99, 112, 113, 116, 118, 120, 121, 124, 125, 127, 131, 134, 140, 144, 146, 161, 174, 176, 192, 193, 195, 196, 198, 200, 249, 252, 264, 265
מגורים ג'	1 - 6, 10, 17, 21, 22, 25, 29, 30, 32, 45, 51, 54, 62, 67, 70, 71, 74, 78, 79, 81, 82, 84, 87, 88, 100, 111, 114, 117, 119, 122, 123, 126, 128, 130, 135, 139, 145, 162, 173, 177, 179, 181, 181, 191, 194, 197, 201, 226, 253, 263, 266
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 406
שטח ציבורי פתוח	361, 605 - 614, 616
טיילת	741
דרך מאושרת	300 - 306
דרך משולבת	310 - 317
שביל	321 - 326, 332
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	740

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 404
זיקת הנאה	מגורים ב'	249
זיקת הנאה	מגורים ג'	253 - 263
זיקת הנאה	שביל	321, 322
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	605, 606, 613, 614
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	300, 302
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	264
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	263, 266
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	611, 613
חזית מסחרית	מגורים ב'	18, 20, 26, 28, 31, 46, 49, 53, 64, 65, 68, 69, 72, 73, 76, 77, 80, 83, 85, 86, 89, 94, 116, 120, 121, 124, 125, 148, 152, 158, 159, 161, 192, 249, 251, 264, 265
חזית מסחרית	מגורים ג'	22, 32, 39, 56, 57, 162, 253 - 263
חזית מסחרית	שביל	332
להריסה	דרך מאושרת	300 - 304, 306
להריסה	דרך משולבת	310 - 315, 317
להריסה	טיילת	741
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 406

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	,116,91,90,75,66 - 63,28,24 ,152,151,141,133 - 131,127,125 252 - 249,192,160,157,156
להריסה	מגורים ג'	- 57,54,34,32,15,13,12,6 - 1 ,130,129,123,118,110,87,78,59 266,253,190,189,166,165,136
להריסה	שביל	332,325
להריסה	שטח ציבורי פתוח	613 - 611
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	306 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	317 - 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	741
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	740
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	,31,28 - 26,24,23,20 - 18,9 - 7 ,72,69,68,66 - 63,53,52,50 - 46 ,99 - 89,86,85,83,80,77 - 75,73 ,125,124,121,120,116,113,112 - 146,144 - 140,134 - 131,127 ,196,195,193,192,176 - 174,161 265,264,252 - 249,200 - 198
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	32,30,29,25,22,21,17 - 10,6 - 1 ,78,74,71,70,67,62 - 54,51,45 - ,111 - 100,88,87,84,82,81,79 128,126,123,122,119 - 117,114 ,173 - 162,145,139 - 135,130 - 201,197,194,191 - 181,179 - 177 266,263 - 253,226 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	332,326 - 321
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	616,614 - 605,361

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
19.12	48,603	דרך מאושרת
3.24	8,240	דרך משולבת
1.47	3,725	טיילת
8.22	20,898	מבנים ומוסדות ציבור
49.71	126,334	מגורים ב'
9.42	23,943	מגורים ג'
0.60	1,520	מתקנים הנדסיים
0.99	2,516	שביל
7.23	18,377	שטח ציבורי פתוח

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	254,156	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48,593.52	19.12
דרך משולבת	8,250	3.25
טיילת	3,725	1.47
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,520	0.60
מבנים ומוסדות ציבור	20,898.15	8.22
מגורים ב'	46,008.04	18.10
מגורים ג'	104,269.04	41.03
שביל	2,516.16	0.99
שטח ציבורי פתוח	18,376.09	7.23
סה"כ	254,156	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>בקומת הקרקע במגורים ב' עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתכנית וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יותר בנוסף מסחר ברמה שכונתית, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.</p> <p>יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	אנטנות
	תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>2. כל החזיתות הפונות לדרכים במגורים עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יצופו באבן טבעית לכל גובהן.</p> <p>3. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רישיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה.</p>
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.
ד	גגות
	הגגות יהיו שטוחים או משופעים.
ה	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובנוסף תתאפשר חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>תותר כניסה אחת בלבד לתחום המגרש לצורך כניסה לחניות הנדרשות.</p> <p>תותר בניית מבני חניה, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחומרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל החניות במגרש.</p>
ו	קווי בנין
	לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית

4.1	מגורים ב'
	<p>זו. במבנים קיימים שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה במגרש בו קיימת בניה בלתי חוקית, שלא ניתנת להסדרה באמצעות התכנית, הוא הריסת הבניה הבלתי חוקית.</p>
ח	<p>מתקנים זמניים תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים ו/או חנייה תת קרקעית. חנייה תת קרקעית ומרתף חנייה. בקומת הקרקע במגורים ג' עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתכנית וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יותר בנוסף מסחר ברמה שכונתית, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד. יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אנטנות תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה. 2. כל החזיתות הפונות לדרכים במגורים עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתשריט וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יצופו באבן טבעית לכל גובהן. 3. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה או רשיון עסק עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי כתנאי להיתר בניה.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.</p>

4.2	מגורים ג'
ד	גגות הגגות יהיו שטוחים.
ה	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים ובנוסף תתאפשר חניה תת קרקעית בכול מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים והכול בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר כניסה אחת בלבד לתחום המגרש לצורך כניסה לחניות הנדרשות. תו תר בניית מבנה חניה ובתנאי שמבנה החניה ייבנה בחומרי גמר זהם לחומרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של חזית של הגדר הקדמית בבניין. בתאי שטח 253-263 החניה תהייה במרתף חניה תת קרקעי בלבד והכול בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ו	קווי בנין לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבניין בלבד, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
ז	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה במגרש בו קיימת בניה בלתי חוקית, שלא ניתנת להסדרה באמצעות התכנית, הוא הריסת הבניה הבלתי חוקית.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ובתי ספר יסודיים. מבני תרבות, ספריה ציבורית. מבני חברה ומנהל, לרבות מועדונים חברתיים, משרדי הרשות המקומית ו/או מנהלות שכונתיות, מועדוני ספורט, מעונות לנשים מוכות ומרכזי גמילה. מבני בריאות המופעלים ע"י הרשות המקומית או ע"י מגן דוד אדום או דומה, או ע"י משרד ממשלתי. מבני דת לרבות מסגדים ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים.
4.3.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א. מבני הציבור ייבנו מאבן טבעית. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים בנויה אבן. ב. בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר גם הנושאים הבאים: חומרי הגמר של כל קירות הפיתוח ושל חזיתות המבנים. נטיעות ואופי הטיפול הנופי. האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את שלמות הבניין. ג. גובה הגדרות הגובלות בדרך או בשטחים ציבוריים לפי תכניות פיתוח ותשתיות. ד. יותר להקים חדרי טרנספורמציה בשב"צ.

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בכל השטחים הציבוריים תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).</p> <p>ב. המעברים הציבוריים יכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות ולאורכם ובאזור הישיבה תבוצע תאורה עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחירום במידת הצורך.</p> <p>ה. הפרשי גובה כלפי דרכים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת.</p> <p>ו. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פים.</p> <p>ז. יותר להקים חדרי טרנספורמציה בשצ"פ.</p> <p>חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.</p> <p>ח. כ- 50% משטח השצ"פ בתא שטח 12 יוקצה לנטיעת עצים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. בביצוע כבישים ובתחומי מגרשים פרטיים הנושקים לשצ"פ, יש לבצע את העבודה ע"י כלונסאות לצורך הקטנת רוחב החפירות. זאת, כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופגיעה בשטחים הגובלים בתשתיות שונות.</p> <p>ב. יש לבצע גידור היקפי מסביב לשצ"פ הכולל עצים לשימור עד להתחלת עבודות הפיתוח הסופיות בשצ"פ.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">טיילת</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה מוצללות, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב הטיילת.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">אדריכלות</p>	<p align="center">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.5	טיילת
	<p>הטיילת תבוצע בהתאם להנחיות מהנדס העירייה.</p> <p>במקרה של הפרש גובה של יותר מ-50 ס"מ יש לבצע קיר תומך מאבן מקומית.</p> <p>במקרה של הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יש לחלק את הקיר לשני חלקים תוך יצירת טרסה ברוחב של 3 מ' לפחות.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס תותר בתחום המוכרז של הדרך. התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. דרכים יכללו מדרכות ומעברים להולכי רגל. תנאי להיתר בנייה של הדרך הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תכלול חתכים, תשתיות הנדרשות לאורך הדרך, נקודות מנוחה וצל לאורכה, תכנית צמחיה והשקיה.</p> <p>ב. בתחום המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ'. יש להבטיח כי העצים לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.</p> <p>ג. בכבישים שלאורכם מוצעת חנייה, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. במרווח בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם נטיעות של עצים בעלי שורשים לא תוקפניים.</p> <p>ד. רוחב המדרכות באזורי השב"צ והחזית המסחרית יהיה לפחות 3.0 מ'.</p>
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל ולחניה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>התכנית תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים.</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	שטח מיועד למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, תאורה וריהוט רחוב.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כל השבילים בתכנית יתוכננו כחלק מתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שמסביב. ביצוע השבילים ייעשה בד בבד עם מתן היתרי הבנייה או עד האכלוס המבנה הראשון</p>

שביל	4.8
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
שימושים	4.9.1
<p>השטח ישמש ל -</p> <p>- מיועד להקמת מכון שאיבה לביוב בלבד (על מתקניו הנלווים), לפי ההנחיות התקפות למשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>- בשטח התחנה מותר להתקין גנרטור חשמל, משאבות לביוב, מאגר למיכל דלק, מתקן לנטרול ריחות, מגוב מכני, ציוד הנדסי, מערכות מים ומערכות חשמל ופיקוד.</p>	
הוראות	4.9.2
<p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p>המתקן ההנדסי יהיה במבנה אחד, לפי תכנית הבינוי.</p> <p>התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 5	(2) 3	(2) 3	3	1	(1) 4	18	8	43	1898	90	233	215	1360	895	1	מגורים ג'		
3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	6	43	1407	66	173	159	1009	664	2	מגורים ג'		
(2) 3	3	(2) 3	3	1	(1) 4	18	6	43	1405	66	172	159	1008	663	3	מגורים ג'		
(2) 3	3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	8	43	1904	90	233	216	1365	898	4	מגורים ג'		
3	3	(2) 3	3	1	(1) 4	18	8	43	1495	71	183	169	1072	705	5	מגורים ג'		
(2) 3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1753	83	215	198	1257	827	6	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	959	50	130	120	659	499	7	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	964	50	131	120	663	502	8	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1204	60	157	144	843	602	9	מגורים ב'		
3	3	3	5	1	(1) 4	18	4	38	1272	59	153	141	919	589	10	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	874	43	112	116	603	431	11	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1657	76	198	182	1201	760	12	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1426	66	172	158	1030	660	13	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1296	60	156	144	936	600	14	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1508	69	180	166	1093	692	15	מגורים ג'		
(2) 3	3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	8	43	2015	93	243	224	1455	933	16	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	782	39	101	105	537	389	17	מגורים ג'		
(2) 5	(2) 3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	752	40	104	96	512	400	18	מגורים ג'		
5	3	3	3						84			24	(4) 60	400	18	מסחר		
(2) 5	3	(2) 3	3	1	(3) 4	18	4	38	781	42	108	100	531	415	19	מגורים ב'		
5	3	3	3						87			25	(4) 62	415	19	מסחר		
(2) 5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1034	55	143	132	704	550	20	מגורים ב'		
5	3	3	3						116			33	(4) 83	550	20	מסחר		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1544	74	191	176	1103	735	21	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1343	66	171	158	948	658	22	מגורים ג'		
5	3	3	3						138			39	(4) 99	658	22	מסחר		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	784	40	104	96	544	400	23	מגורים ב'		
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	784	40	104	96	544	400	24	מגורים ב'		
3	(2) 3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	945	45	117	108	675	450	25	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	805	43	111	103	548	428	26	מגורים ב'		
5	3	3	3						112			26	(4) 86	428	26	מסחר		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 4	18	4	38	891	47	123	114	607	474	27	מגורים ב'		
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3						123			28	(4) 95	474	27	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1002	53	139	128	682	533	28	מגורים ב'		
5	3	3	3						139			32	(4) 107	533	28	מסחר ב'		
3	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	8	43	1998	94	245	226	1433	943	29	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1770	84	217	200	1269	835	30	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	998	53	138	127	680	531	31	מגורים ב'		
5	3	3	3						112			32	(4) 80	531	31	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	8	43	1789	82	213	197	1297	821	32	מגורים ג'		
5	3	3	3						213			49	(4) 164	821	32	מסחר ג'		
5	(2) 3	3	3	1	(3) 4	18	8	43	1818	83	217	200	1318	834	33	מגורים ג'		
5	3	3	3						217			50	(4) 167	834	33	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1365	65	169	156	975	650	34	מגורים ג'		
5	3	3	3						137			39	(4) 98	650	34	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1365	65	169	156	975	650	35	מגורים ג'		
5	3	3	3						137			39	(4) 98	650	35	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1260	60	156	144	900	600	36	מגורים ג'		
5	3	3	3						156			36	(4) 120	600	36	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1260	60	156	144	900	600	37	מגורים ג'		
5	3	3	3						156			36	(4) 120	600	37	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	8	43	1728	80	208	192	1248	800	38	מגורים ג'		
5	3	3	3						208			48	(4) 160	800	38	מסחר ג'		
(2) 5	3	(2) 5	3	1	(3) 4	18	4	38	804	40	104	104	556	400	39	מגורים ג'		
5	3	5	3						104			24	(4) 80	400	39	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1757	81	210	193	1273	806	40	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1537	71	183	169	1114	705	41	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1435	68	176	162	1029	677	42	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1550	71	185	171	1123	711	43	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1361	64	167	154	976	642	44	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1365	64	167	155	979	644	45	מגורים ג'		
(2) 5	3	(2) 3	(2) 5	1	(3) 4	18	4	38	940	50	130	120	640	500	46	מגורים ב'		
5	3	3	5						105			30	(4) 75	500	46	מסחר ב'		
5	3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 4	18	4	38	940	50	130	120	640	500	47	מגורים ב'		
5	3	3	3						105			30	(4) 75	500	47	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	752	40	104	96	512	400	48	מגורים ב'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3			84				24	(4) 60	400	48	מסחר	ב' מגורים			
5	3	5	3	1	(3) 4	18	4	38	996	53	138	127	678	530	49	מגורים	ב' מגורים	
5	3	5	3			112						32	(4) 80	530	49	מסחר	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	980	50	130	120	680	500	50	מגורים	ב' מגורים	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1360	65	170	157	968	654	51	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	829	42	110	102	575	423	52	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	818	44	113	104	557	435	53	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3			91						26	(4) 65	435	53	מסחר	ב' מגורים	
(2) 5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1008	48	125	115	720	480	54	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1008	48	125	115	720	480	55	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1167	57	149	137	824	572	56	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3			148						34	(4) 114	572	56	מסחר	ג' מגורים	
5	3	5	3	1	(3) 4	18	6	43	1453	69	180	166	1038	692	57	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	3			180						42	(4) 138	692	57	מסחר	ג' מגורים	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	2200	100	260	240	1600	1000	58	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	915	44	114	106	651	440	59	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	658	35	91	84	448	350	60	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	8	43	1760	80	208	192	1280	800	61	מגורים	ג' מגורים	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	832	40	104	96	592	400	62	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	686	35	91	84	476	350	63	מגורים	ב' מגורים	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 5	1	(3) 4	18	4	38	940	50	130	120	640	500	64	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	5			105						30	(4) 75	500	64	מסחר	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1040	55	144	133	708	553	65	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3			144						33	(4) 111	553	65	מסחר	ב' מגורים	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	1010	51	133	122	704	510	66	מגורים	ב' מגורים	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	790	38	99	91	562	380	67	מגורים	ג' מגורים	
5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 4	18	4	38	1094	55	142	131	766	547	68	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3			142						33	(4) 109	547	68	מסחר	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	809	41	107	99	562	413	69	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3			108						25	(4) 83	413	69	מסחר	ב' מגורים	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	861	41	107	98	615	410	70	מגורים	ג' מגורים	
3	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	936	45	117	108	666	450	71	מגורים	ג' מגורים	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	878	45	116	108	609	448	72	מגורים	ב' מגורים	
5	3	3	3			117						27	(4) 90	448	72	מסחר	ב' מגורים	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	853	44	113	104	592	435	73	מגורים	ב' מגורים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	3	3	3				113			26	(4) 87	435	73	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	916	44	113	105	654	436	74	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	746	38	99	91	518	381	75	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	753	40	104	96	513	401	76	מגורים ב'	
5	3	3	3						84			24	(4) 60	401	76	מסחר ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1005	51	132	122	700	507	77	מגורים ב'	
5	3	3	3						106			30	(4) 76	507	77	מסחר ב'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1306	60	156	144	946	599	78	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	894	43	112	103	636	430	79	מגורים ג'	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 4	18	6	43	1234	62	160	148	864	617	80	מגורים ב'	
5	3	3	3						130			37	(4) 93	617	80	מסחר ב'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	894	43	112	103	636	430	81	מגורים ג'	
3	3	(2) 3	3	1	(1) 4	18	4	38	936	45	117	108	666	450	82	מגורים ג'	
5	3	3	(2) 3	1	(3) 4	18	4	38	864	44	113	105	602	436	83	מגורים ב'	
5	3	3	3						91			26	(4) 65	436	83	מסחר ב'	
3	3	(2) 3	3	1	(1) 4	18	4	38	918	44	115	106	653	441	84	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	917	47	121	112	637	465	85	מגורים ב'	
5	3	3	3						98			28	(4) 70	465	85	מסחר ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	811	41	107	99	564	412	86	מגורים ב'	
5	3	3	3						87			25	(4) 62	412	86	מסחר ב'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1663	76	198	183	1206	763	87	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1272	60	156	144	912	600	88	מגורים ג'	
(2) 5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	887	45	117	108	617	450	89	מגורים ב'	
5	3	3	3						95			27	(4) 68	450	89	מסחר ב'	
(2) 5	3	(2) 5	3	1	(3) 4	18	4	38	819	42	108	100	569	415	90	מגורים ב'	
5	3	5	3						87			25	(4) 62	415	90	מסחר ב'	
(2) 5	3	(2) 3	3	1	(3) 4	18	4	38	940	50	130	120	640	500	91	מגורים ב'	
5	3	3	3						105			30	(4) 75	500	91	מסחר ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	752	40	104	96	512	400	92	מגורים ב'	
5	3	3	3						84			24	(4) 60	400	92	מסחר ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	697	37	96	89	475	371	93	מגורים ב'	
5	3	3	3						78			22	(4) 56	371	93	מסחר ב'	
5	3	3	5	1	(3) 4	18	4	38	897	48	124	114	611	477	94	מגורים ב'	
5	3	3	5						101			29	(4) 72	477	94	מסחר ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	847	43	112	104	588	432	95	מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	855	44	113	105	593	436	96	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	711	36	94	87	494	363	97	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	775	40	103	95	537	395	98	מגורים ב'		
3	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	804	41	107	98	558	410	99	מגורים ב'		
(2) 3	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	814	40	105	97	572	403	100	מגורים ג'		
(2) 5	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	8	43	1481	71	185	171	1054	712	101	מגורים ג'		
5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	1082	52	135	125	770	520	102	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	935	45	118	109	663	454	103	מגורים ג'		
3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	1055	51	132	122	750	507	104	מגורים ג'		
(2) 5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1088	52	135	124	777	518	105	מגורים ג'		
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	845	41	107	98	599	410	106	מגורים ג'		
3	3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	1168	56	145	133	834	556	107	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	949	46	119	109	675	456	108	מגורים ג'		
(2) 5	(2) 3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1069	51	132	122	764	509	109	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	840	40	105	97	598	404	110	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1212	57	149	137	869	572	111	מגורים ג'		
(2) 3	3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	589	37	95	77	380	365	112	מגורים ב'		
(2) 5	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	8	43	1298	81	210	169	838	806	113	מגורים ב'		
(2) 5	3	(2) 3	3	1	(1) 4	18	8	43	1606	73	190	175	1168	730	114	מגורים ג'		
(2) 5	(2) 3	(2) 5	(2) 3	1	(3) 4	18	4	38	839	43	111	103	582	428	116	מגורים ב'		
5	3	5	3						90			26	(4) 64	428	116	מסחר ב'		
(2) 5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	774	38	98	90	548	375	117	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	946	46	118	109	673	455	118	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1224	57	149	137	881	572	119	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	891	45	117	108	621	450	120	מגורים ג'		
5	3	3	3						95			27	(4) 68	450	120	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	891	45	117	108	621	450	121	מגורים ב'		
5	3	3	3						95			27	(4) 68	450	121	מסחר ב'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1308	60	156	144	948	600	122	מגורים ג'		
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1012	48	125	116	723	482	123	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	706	35	92	85	494	353	124	מגורים ב'		
5	3	3	3						74			21	(4) 53	353	124	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1039	53	138	127	721	530	125	מגורים ב'		
5	3	3	3						112			32	(4) 80	530	125	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	618	30	78	72	438	300	126	מגורים ג'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	898	57	114	114	613	568	127	מגורים	ב'	
(2) 5	3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	832	40	104	96	592	400	128	מגורים	ג'	
(2) 3	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	624	30	78	72	444	300	129	מגורים	ג'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	6	43	2170	101	264	243	1562	1014	130	מגורים	ג'	
(2) 3	(2) 3	3	3	1	(1) 4	18	3	38	533	37	73	73	350	365	131	מגורים	ב'	
(2) 3	(2) 3	3	(2) 3	1	(1) 4	18	6	43	962	66	132	132	632	658	132	מגורים	ב'	
5	3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	6	43	1136	68	176	162	730	676	133	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	3	38	757	53	107	107	490	533	134	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1296	60	156	144	936	600	135	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1308	60	156	144	948	600	136	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1308	60	156	144	948	600	137	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1191	56	146	146	843	562	138	מגורים	ג'	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	4	38	840	40	104	104	592	400	139	מגורים	ג'	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 4	18	6	43	1365	91	182	182	910	910	140	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1334	67	173	160	934	667	141	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1000	50	130	120	700	500	142	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	693	35	91	84	483	350	143	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	864	43	112	104	605	432	144	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1126	54	141	130	801	541	145	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	686	35	91	84	476	350	146	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1141	57	148	137	799	571	147	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1072	57	148	137	730	570	148	מגורים	ב'	
5	3	3	3						120			34	(4) 86	570	148	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	8	43	1551	78	202	186	1085	775	149	מגורים	ב'	
5	3	3	3						161			47	(4) 116	775	149	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	8	43	1515	76	197	182	1060	757	150	מגורים	ב'	
5	3	3	3						159			45	(4) 114	757	150	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	8	43	1534	77	199	184	1074	767	151	מגורים	ב'	
5	3	3	3						161			46	(4) 115	767	151	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1322	66	172	159	925	661	152	מגורים	ב'	
5	3	3	3						139			40	(4) 99	661	152	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1201	60	156	144	841	601	153	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1000	50	130	120	700	500	154	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	980	50	130	120	680	500	155	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	980	50	130	120	680	500	156	מגורים	ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	752	38	100	92	522	384	157	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	752	40	104	96	512	400	158	מגורים	ב'	
5	3	3	3						84			24	(4) 60	400	158	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	912	49	126	116	621	485	159	מגורים	ב'	
5	3	3	3						102			29	(4) 73	485	159	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	960	49	126	116	669	485	160	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	6	43	1310	66	170	157	917	655	161	מגורים	ב'	
5	3	3	3						137			39	(4) 98	655	161	מסחר	ב'	
5	3	5	3	1	(3) 4	18	6	43	1352	65	169	156	962	650	162	מגורים	ג'	
5	3	5	3						137			39	(4) 98	650	162	מסחר	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	2192	104	271	251	1566	1044	163	מגורים	ג'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	8	43	2556	122	316	292	1826	1217	164	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1725	81	210	193	1241	806	165	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1987	92	239	221	1435	920	166	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	2050	95	247	228	1480	949	167	מגורים	ג'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	8	43	2368	110	285	263	1710	1096	168	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	936	45	116	107	668	445	169	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	944	45	117	108	674	449	170	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	924	44	114	106	660	440	171	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1016	48	126	116	726	484	172	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1218	55	144	133	886	554	173	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	935	48	124	114	649	477	174	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1014	51	133	123	707	512	175	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1069	54	140	130	745	540	176	מגורים	ב'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	4	38	927	45	116	107	659	445	177	מגורים	ג'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	6	43	1466	67	173	160	1066	666	178	מגורים	ג'	
5	3	5	3	1	(3) 4	18	6	43	1308	60	156	144	948	600	179	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1279	63	163	163	890	627	181	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1077	50	131	121	775	503	182	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	962	45	118	109	690	454	183	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	886	42	109	101	634	420	184	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	954	45	117	108	684	450	185	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	886	42	109	101	634	420	186	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	963	45	117	108	693	450	187	מגורים	ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1410	64	165	152	1029	635	188	מגורים	ג'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1352	61	158	146	987	609	189	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	855	41	105	97	612	405	190	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	855	41	105	97	612	405	191	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	686	35	91	84	476	350	192	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3						74			21	(4) 53	350	192	מסחר	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	764	39	101	94	530	390	193	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1286	59	153	142	932	590	194	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	897	45	118	109	625	453	195	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	744	40	96	96	512	400	196	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	945	45	117	108	675	450	197	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	6	43	1261	63	164	151	883	631	198	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1051	54	139	129	729	536	199	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	4	38	706	36	94	86	490	360	200	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	5	3	1	(1) 4	18	4	38	1182	59	152	140	831	585	201	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1258	61	157	145	895	605	202	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1508	72	187	172	1077	718	203	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	5	1	(1) 4	18	8	43	1994	95	247	228	1424	949	204	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	2170	103	269	248	1550	1033	205	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1917	91	237	219	1370	913	206	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1792	85	222	205	1280	853	207	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	2008	96	249	229	1434	956	208	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1280	62	160	148	910	615	209	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1280	62	160	148	910	615	210	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1488	68	176	162	1082	676	211	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1910	87	226	208	1389	868	212	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	1698	77	201	185	1235	772	213	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	8	43	2348	104	312	249	1683	1039	214	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1414	64	167	154	1029	643	215	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1019	49	126	116	728	485	216	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	832	40	104	96	592	400	217	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	874	42	109	101	622	420	218	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1386	63	164	151	1008	630	219	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1384	63	164	151	1006	629	220	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	858	41	107	99	611	413	221	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1071	51	131	121	768	505	222	מגורים ג'	מגורים ג'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1025	49	127	117	732	488	223	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	979	47	121	112	699	466	224	מגורים ג'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	6	43	1437	65	170	157	1045	653	225	מגורים ג'		
5	3	5	3	1	(1) 4	18	4	38	979	46	119	110	704	457	226	מגורים ג'		
5	3	3	(2) 5	1	(3) 4	18	4	38	970	50	130	120	670	500	249	מגורים ב'		
5	3	3	5						105			30	(4) 75	500	249	מסחר ב'		
(2) 5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	1012	51	133	123	705	511	250	מגורים ב'		
5	3	3	3						108			31	(4) 77	511	250	מסחר ב'		
(2) 5	3	(2) 5	3	1	(3) 4	18	4	38	594	30	78	72	414	300	251	מגורים ב'		
5	3	5	3						63			18	(4) 45	300	251	מסחר ב'		
5	3	3	3	1	(1) 4	18	4	38	1000	50	130	120	700	500	252	מגורים ב'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	6113	185	886	924	4118	1847	253	מגורים ג'		
5	5	3	3						553			185	(4) 368	1847	253	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	5602	169	812	847	3774	1693	254	מגורים ג'		
5	5	3	3						509			169	(4) 340	1693	254	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	4917	147	712	743	3311	1485	255	מגורים ג'		
5	5	3	3						446			149	(4) 297	1485	255	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	4903	148	710	741	3304	1482	256	מגורים ג'		
5	5	3	3						445			148	(4) 297	1482	256	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	5053	153	732	764	3404	1527	257	מגורים ג'		
5	5	3	3						459			153	(4) 306	1527	257	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	5631	170	816	851	3794	1702	258	מגורים ג'		
5	5	3	3						513			170	(4) 343	1702	258	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	4419	209	623	501	3086	2086	259	מגורים ג'		
5	5	3	3						625			209	(4) 416	2086	259	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	5475	257	797	617	3804	2570	260	מגורים ג'		
5	5	3	3						771			257	(4) 514	2570	260	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	30	50	7351	340	1089	817	5105	3403	261	מגורים ג'		
5	5	3	3						1020			340	(4) 680	3403	261	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	14	50	2060	99	297	238	1426	990	262	מגורים ג'		
5	5	3	3						257			59	(4) 198	990	262	מסחר ג'		
5	5	3	3	2	(3) 7	27	14	50	2644	125	374	299	1846	1247	263	מגורים ג'		
5	5	3	3						374			125	(4) 249	1247	263	מסחר ג'		
5	3	3	3	1	(3) 4	18	4	38	752	40	104	96	512	400	264	מגורים ב'		
5	3	3	3						84			24	(4) 60	400	264	מסחר ב'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	5	1	4 (3)	18	4	38	940	50	130	120	640	500	265	מגורים ב'	
5	3	3	5						105			30	(4) 75	500	265	מסחר ב'	
5	3	3	3	1	4 (1)	18	8	43	2109	99	258	238	1514	992	266	מגורים ג'	
5	5	5	5		2	10		50	1691			338	1353	1691	401	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		2	10		50	12311			2462	9849	12310	402	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		2	10		50	1727			345	1382	1727	403	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		2	10		50	2572			514	2058	2572	404	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		2	10		50	1299			260	1039	1299	405	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		2	10		50	1298			260	1038	1298	406	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	1	3		15	(5) 902		(5) 664		(5) 238	1520	740	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.

ב. במגורים ב' ללא חזית מסחרית יותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

- ג. במגורים ב' עם חזית מסחרית יותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל קומת מסחר עם תוספת 15% כשטח עיקרי.
- ד. יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.
- ה. קווי בנין ושטחי בניה למבנים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומה מפולשת..
- (2) או לפי תשריט.
- (3) מעל קומת מסחר.
- (4) מסחר בקומת הקרקע..
- (5) הזכויות של ייעוד זה הנן בהתאם לתכנית מאושרת מס' 451-0119628...



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

	6.1	דרכים וחניות א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית. ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ד. הבקשה להיתר תכלול את כל פרטי החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, מכפילי חנייה לפי הצורך, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו. ה. במדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ' יש לתאם כניסות לבתים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
	6.2	איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
	6.3	חלוקה ו/ או רישום תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה לכל שטח התכנית בוועדה המקומית.
	6.4	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח פתוח 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

6.4	חשמל
	<p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב :</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום. - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום. - יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. תנאים להיתר בנייה : - חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב. ניקוז : - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. נספח הניקוז יכלול הנחיות לשימור מי נגר בהתאם לסעיף 22 פרק ד' בהוראות תמ"א/34/ב/4 ובתיאום עם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. מים : - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית. תנאים להיתר בנייה : - גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חבי "מקורות". תברואה : - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p>6.6 תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובאישור חברות התקשורת והכבלים. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בשכונה המתוכננת החדשה:</p> <p>- לפחות 15% משטח המגרש הבנוי יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר. שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הנ"ל יושג ע"י שמירה על שטח מחלחל משטח המגרש הכולל. פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרה, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף וכד').</p> <p>- מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים.</p> <p>- כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון לקליטת מי הגשמים בתחום המגרש. לא תתאפשר הזרמת מי גשמים למערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בשטח המיועד לבניה קיימים עצים אשר ייעודם ייקבע עפ"י דרישת פקיד היערות בשלב הגשת תכנית מפורטת בזמן היתרים.</p> <p>תנאי לרישוי:</p> <p>א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חליפי בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 אקוסטיקה</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לכל שימוש העלול ליצור מטרד אקוסטי, אלא אם הבקשה מפרטת את אמצעי המיגון האקוסטיים הנחוצים והמתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי) להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי למבנה מגורים, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים ("רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק) התש"ו-1990.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פסולת בניין</p> <p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר</p>	<p>6.11</p>

6.11

פסולת בניין

מראש ע"י הרשות מקומית.

ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.

ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.

ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.

ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה תנאים למתן היתר בנייה.:

1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט.

3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.

4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המסמך הסביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו

התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)

1. על הועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.

2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל.

3. אישור מפקח הועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבנייה.

6.12

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

6.13

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים).

ב. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג.

ג. עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר.

ד. במבנים קיימים רשאית הועדה המקומית להתיר בניית מסתורים לדודי השמש בהתאם לחוות דעתו של המהנדס, ובנוסף רשאית הועדה המקומית להורות לבעל הנכס להסיר, להסתיר או לשנות את מיקומו של דוד ו/או קולט שמש שהועדה מצאה כי הוא פוגע בחזות הארכיטקטונית של המבנה וסביבותיו.

6.14

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי להיתר בניה - גמר ביצוע תחנה מזרחית, שדרוג תחנת שאיבת שפכים ראשית בכפר

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>קאסם וחיבור בפועל למערכת ביוב של ראש העין (לקו ביוב אחרי תחנת שאיבת שפכים ג') והשלמת תגבור אספקת מים לכפר קאסם. - יש לשמור ברדיוס 50 מטרים מתחנת השאיבה ללא מבנה מגורים או מבני ציבור. - היתר הבנייה יציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.16</p>
<p>- תשמר זכות מעבר לקוי ביוב ציבוריים ופרטיים ולקוי ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז לכיוון דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים. - במגרשים בהם יעברו קווי תשתית כני"ל, יש להעביר קו התשתית במרחק 1.5 מ' מגבולו הצדדי של המגרש. לאורך גבול צדדי כזה לא תותר כל בניה מחוץ לקוי הבניה. - בתאי שטח 253-262 תשמר זכות מעבר להולכי רגל כמופיע בתשריט</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: להריסה</p>	<p>6.18</p>
<p>מתן היתר בניה וממוש זכויות הבניה בתא שטח בו מצוי מבנה/גדר המסומן בתשריט התכנית להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר בפועל.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.19</p>
<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה ומכשול דקיק ומזיעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או ייתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות על גג המבנה, מתקני עזר, דודי שמש וכו', הינו +190 מ' מעל פני הים. הגובה המרבי למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים/אנטנות, מנופים ועגורנים נמוך ב-15 מ' והינו +175 מ' מעל פני הים. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	
<p>מעליות</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכול בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.21</p>
<p>היטל השבחה עפ"י דין.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.22</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יינתנו היתרים עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית.	בתנאי שתובטח הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח 60% מהשצי"פ בתכנית.
2	יינתנו היתרים עד 85% מסך יחידות הדיור בתכנית.	בתנאי שתובטח הנגישות, פיתוח המגרשים עם היתרים ופיתוח כל השצי"פ בתכנית.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

