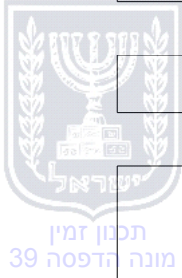


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0416610

מצפה אבי"ב- תכנית מפורטת לישוב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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 הינה תכנית מפורטת המסדירה מגרשים אשר מימושם במיקומם הנוכחי על פי תכניות תקפות אינו מעשי. התכנית מציעה תכנון חלקי מחדש והרחבת אזור המגורים במערב ובצפון הישוב, וכן יצירת חיבור בין השכונות המזרחיות ע"י תכנון מחדש של אזור המגורים במזרח הישוב. כמו כן מקצה התכנית במרכז הישוב שטח ביעוד מגורים לפיתוח עתידי של יחידות דיור להשכרה או לגיל השלישי. מטרת התכנית היא לאפשר היצע מגרשים לשיווק מיידי ולהגדלת הישוב לטווח רחוק, וכן לנצל ביתר יעילות את משאב הקרקע. התכנית שומרת שטחים פתוחים מיוערים וחקלאיים שאינם מבונים בגבעה בלב הישוב. סה"כ בתכנית זו מתוכננות מחדש 482 יח"ד מאושרות. בנוסף לכך מסדירה התכנית שטחי ציבור, דרכים, שצ"פים ותעסוקה. עודפי עפר, ככל שיהיו, יפנו לאתר מוסדר עפ"י הנחיית המשרד להגה"ס



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מצפה אבי"ב- תכנית מפורטת לישוב

205-0416610

מספר התכנית

1,084.901 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

| | |
|--------|------------------|
| משגב | מרחב תכנון מקומי |
| 219200 | קואורדינאטה X |
| 749200 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

מצפה אבי"ב בכל רחבי היישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מצפה אבי"ב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------------|------------|
| | | מצפה אבי"ב | מצפה אבי"ב |

שכונה שכונה מזרחית, מרכז הישוב, שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|----------------------------|
| 18558 | מוסדר | חלק | 10, 14-15, 19, 43 | 7-8, 11, 16-18, 35, 37, 40 |
| 18559 | מוסדר | חלק | 46, 54, 60-61 | 3, 21, 50, 56 |
| 18582 | מוסדר | חלק | 47, 51, 61, 66, 71-72, 74, 78, 80, 82-198 | 24, 27, 50, 62, 65, 76 |
| 19957 | מוסדר | כל הגוש | 5-71 | |

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

גבעות אלונים, שפלת הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 17/01/2000 | 2296 | 4843 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10143. הוראות תכנית ג/ 10143 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 10143 |
| 19/09/2000 | 4885 | 4921 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11273. הוראות תכנית ג/ 11273 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 11273 |
| 21/08/2002 | 3705 | 5104 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12483 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 12483 |
| 19/11/2013 | 1545 | 6698 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15756. הוראות תכנית ג/ 15756 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 15756 |
| 08/07/2010 | 3833 | 6105 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17924 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 17924 |
| 29/04/1990 | | 3761 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4765. הוראות תכנית ג/ 4765 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 4765 |
| 14/06/2012 | 4703 | 6431 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15453. הוראות תכנית ג/ 15453 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 15453 |
| 21/06/2010 | 3451 | 6098 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17816 ממשיכות לחול. | שינוי | גנ/ 17816 |
| 03/06/2003 | | 5191 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 1/12483 ממשיכות לחול. | שינוי | מש/ מק/ 1/12483 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| מש/ מק/ 12483 / 2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 12483 / 2 ממשיכות לחול. | 6033 | 963 | 15/12/2009 |
| ג/ במ/ 234 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 234 ממשיכות לחול. | 4423 | 3839 | 30/06/1996 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | רותי רוהטין | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | | | רותי רוהטין | | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2 | לא |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500 | 1 | | רותי רוהטין | | תשריט מצב מוצע 1 | לא |
| בינוי | רקע | 1: 1250 | 1 | 18/07/2018 | רותי רוהטין | 19/07/2018 | נספח בינוי לתא שטח 1601 | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 12/07/2018 | מיכאל דינקין | 19/07/2018 | נספח ניקוז | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 2500 | 1 | 14/06/2018 | קרן אורקין | 17/06/2018 | נספח עבודות עפר- תחשיב חפירה ומילוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 2500 | | 10/06/2018 | רותי רוהטין | 10/06/2018 | מצב מאושר | לא |
| קומפילציה | רקע | 1: 2500 | 1 | 14/06/2018 | רותי רוהטין | 14/06/2018 | קומפילציה מצב מוצע אל רקע תכניות מאושרות | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 40 | 17/07/2018 | עדי נעלי | 19/07/2018 | נספח עצים בוגרים-הוראות | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 2500 | 1 | 14/03/2018 | עדי נעלי | 14/06/2018 | נספח עצים בוגרים-גליון 1 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1000 | 2 | 14/03/2018 | עדי נעלי | 14/06/2018 | נספח עצים בוגרים-גליון 2 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1000 | 3 | 14/03/2018 | עדי נעלי | 14/06/2018 | נספח עצים בוגרים-גליון 3 | לא |
| מים | מנחה | 1: 2500 | 1 | 04/03/2018 | עבדאללה ריאן | 14/06/2018 | נספח מים | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 2500 | 1 | 01/03/2018 | עבדאללה ריאן | 14/06/2018 | נספח ביוב - חלופה ב+חלופה ג | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 07/08/2018 | אברי קדמי | 07/08/2018 | נספח תנועה. גיליון תנוחה | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 2500 | 1 | 15/04/2018 | אורית סער | 19/07/2018 | חתכים לאורך-גליון 2 | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 2500 | 1 | 15/04/2018 | אורית סער | 19/07/2018 | חתכים לאורך-גליון 1 | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1 | 5 | 22/02/2017 | קרן אורקין | 22/05/2017 | הנחיות נופיות | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 2000 | 1 | 19/07/2018 | קרן אורקין | 19/07/2018 | נספח נוף | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | מנחה | 1: 1 | 18 | 19/06/2018 | רוית ריכטר | 19/07/2018 | פרוגרמה | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | חרמון | 2 | 04-6558211 | | tzafontichnun@land.gov.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|-------|-----|------------|-----|---------------------------|
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | חרמון | 2 | 04-6558211 | | tzafontichnun@land.gov.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-----------|-------------|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל ומתכנן ערים | עורך ראשי | רותי רוהטין | 9363 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (1) | | 04-9088700 | 04-9909990 | naaman@yaad-arc.co.il |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | קרן אורקין | 119713 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (1) | | 04-9088700 | 04-9909990 | karen@yaad-arc.co.il |



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 39



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 39

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------------|-------------|--------------|---------------|---|------------|----------|------|-------------|------------|-------------------------------|
| מהנדס חשמל | יועץ תשתיות | אלי אליהב | 050852 | א.א תכנון חשמל | יעד | יעד | | 04-9909140 | 04-9909344 | eli_hash@net vision.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | ברני גטניו | 570 | דטהמפ מערכות מידע | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | berni@datam ap.com |
| מהנדס הידרולוגיה | מהנדס | מיכאל דינקין | 13605233 | מיאר 2013 | אשדוד | הבנאים | 7 | 08-6705858 | | office@meya r2013.com |
| אדריכלית | אדריכל | מיטל טורקו | 00122591 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (1) | | 04-9088700 | 04-9909990 | Maytal@yaa d-arc.co.il |
| אגרונום | סוקר עצים | עדי נעלי | 022734040 | כפר ויתקין | כפר ויתקין | (2) | 7 | 077-4423309 | | naaliadi@gm ail.com |
| מהנדס יועץ תנועה וניקוז | יועץ תחבורה | אורית סער | 101208 | ש. קרני מהנדסים בע"מ | חיפה | דישראלי | א 46 | 04-8244468 | 04-8251095 | orits@karni- eng.co.il |
| מהנדס יועץ תנועה וניקוז | יועץ תחבורה | אברי קדמי | 30797 | ש. קרני מהנדסים בע"מ | חיפה | דישראלי | א 46 | 04-8244468 | 04-8251095 | akadmi@kar ni-eng.co.il |
| מהנדס יועץ מים וביוב | יועץ תשתיות | עבדאללה ריאן | 107933 | יעד תכנון מים בע"מ | יעד | יעד | | 04-9909140 | 04-9909344 | tmy@netvisi on.net.il |
| | יועץ כלכלי | רוית ריכטר | | סיטילינק השקעות 1994 בע"מ | קרית טבעון | הרימונים | 2 | 04-9532228 | 04-9532229 | ravit@citylin k.co.il |
| גיאוגרפית | יועץ סביבתי | דרומית שקד | | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (1) | | 04-9088700 | 04-9909990 | dromit@yaad -arc.co.il |

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: כפר ויתקין רח. עוגן 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

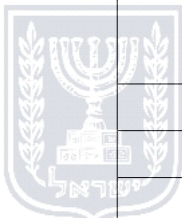
רה תכנון של 482 יח"ד מאושרות במצפה אבי"ב, לרבות הסדרת יעודים ומערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- רה תכנון של 482 יח"ד מתוך 730 יח"ד המאושרות בישוב, מתוכן 80 יח"ד לשיכון אוכלוסיה מבוגרת ו/או צעירה, לרבות הסדרת מערכת הדרכים ושטחי הציבור
- שינוי בזכויות והוראות הבניה, שימושים, הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי, וקביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות למיניהן
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה
- קביעת שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 39**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|--------------------------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 61 |
| דרך מאושרת | 3008 - 3001 |
| דרך מוצעת | 1330 - 1300 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1557 - 1551 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1413 |
| מגורים | 2001 |
| מגורים א' | 1253 - 1001 |
| מגורים ב' | 1601 |
| מתקנים הנדסיים | 1395 |
| רצועת תשתיות | 1520 - 1501 |
| שביל | 66 |
| שטח ציבורי פתוח | 1388 - 1367, 1365 - 1345 |
| שטחים פתוחים | 1399 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

| יעוד | תאי שטח | |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 1412, 1411 | |
| תעסוקה | 1401 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 1305 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 1356, 1355 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 3008 - 3002 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 1322, 1311, 1309, 1307, 1305 |
| דרך /מסילה לביטול | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1555, 1554 |
| דרך /מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 1413 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים | 2001 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים א' | 1024, 1025, 1027 - 1031, 1159 - 1161, 1170 - 1175, 1181 - 1188, 1193 - 1201, 1253 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ב' | 1601 |
| דרך /מסילה לביטול | רצועת תשתיות | 1502, 1503, 1519 |
| דרך /מסילה לביטול | שביל | 66 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 1347, 1350, 1352 - 1354, 1356 - 1358, 1360, 1361, 1363, 1367, 1372, 1373, 1381 |
| דרך /מסילה לביטול | שטחים פתוחים | 1399 |
| דרך /מסילה לביטול | תעסוקה | 1401 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 3003 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 1301 - 1303 |
| הנחיות מיוחדות | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1551 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים א' | 1135, 1253 |
| הנחיות מיוחדות | רצועת תשתיות | 1508 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 1361, 1372, 1374, 1378 |
| מבנה להריסה 2 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1554 |
| מבנה להריסה 2 | מבנים ומוסדות ציבור | 1413 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים | 2001 |
| מבנה להריסה 2 | רצועת תשתיות | 1508 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך ו/או טיפול נופי | 61 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך מאושרת | 3001 - 3008 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך מוצעת | 1300 - 1330 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1551 - 1557 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מבנים ומוסדות ציבור | 1413 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מגורים | 2001 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מגורים א' | 1001 - 1253 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מגורים ב' | 1601 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מתקנים הנדסיים | 1395 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | רצועת תשתיות | 1501 - 1520 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | שביל | 66 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | שטח ציבורי פתוח | 1388 - 1367, 1365 - 1345 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | שטחים פתוחים | 1399 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות | 1412, 1411 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | ציבור תעסוקה | 1401 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------------|---|
| 0.54 | 5,871 | אזור חקלאי |
| 0.80 | 8,726 | אזור חקלאית לפי ג/12483 |
| 3.59 | 38,914 | אזור מבני ציבור וספורט |
| 14.68 | 159,300 | אזור מגורים א' לפי ג/במ/234 ו-ג/12483 |
| 8.43 | 91,444 | אזור מגורים א' לפי גנ/17816 ו-ג/17924 |
| 2.63 | 28,562 | אזור מגורים ב' |
| 0.35 | 3,780 | אזור מלאכה |
| 10.36 | 112,437 | דרך מאושרת |
| 2.13 | 23,132 | דרך משולבת פרטית |
| 1.21 | 13,077 | דרך משולבת פרטית באחריות האגודה |
| 3.95 | 42,859 | מגורים מעורב |
| 0.11 | 1,156 | שטח לאזור מגורים א' לפי ג/11273 |
| 0.23 | 2,454 | שטח ללא תכנון מפורט (נכלל בתכנית ג/17924) |
| 50.99 | 553,190 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 1,084,902 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------------|-----------------------------------|
| 0.23 | 2,524.3 | דרך ו/או טיפול נופי |
| 3.13 | 33,944.31 | דרך מאושרת |
| 5.18 | 56,232.05 | דרך מוצעת |
| 59.61 | 646,678.15 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 2.38 | 25,805.25 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1.38 | 14,919.13 | מגורים |
| 9.33 | 101,187.67 | מגורים א' |
| 2.08 | 22,570.69 | מגורים ב' |
| 0.04 | 437.69 | מתקנים הנדסיים |
| 2.41 | 26,103.83 | רצועת תשתיות |
| 0.05 | 593.37 | שביל |
| 10.17 | 110,288.09 | שטח ציבורי פתוח |
| 2.23 | 24,242.91 | שטחים פתוחים |
| 0.92 | 9,946.78 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 0.87 | 9,427.65 | תעסוקה |
| 100 | 1,084,901.86 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מחסנים ביתיים.</p> <p>ג. משרדים, קליניקות, גלריות וכד', לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד.</p> <p>ד. דרכי גישה, קווי תשתיות וחניות מרוכזות.</p> <p>ה. שטחי גינון וטיפול נופי, שבילים, מצללות, ריהוט רחוב ושטחים פתוחים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.</p> <p>3. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים. לא יותרו מלאכות ושימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים להוות מטרד לסביבה, כולל מטרדי רעש, לבתי המגורים השכנים, או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל. לא יותר אחסון של חומרי גלם כלשהם. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</p> |
| 4.2 | מגורים א' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים חד משפחתיים.</p> <p>ב. מחסנים ביתיים.</p> <p>ג. משרדים, קליניקות, גלריות וכד', לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד.</p> <p>ד. חניה.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניה בקו בנין צידי אפס, ליצירת בית דו משפחתי בהסכמת 2 שכנים, בתנאי שהתכנון של כל שתי יחידות דיור הקשורות בקיר משותף יהיה מאוחד, והבקשות להיתרי הבניה של שני המבנים יוגשו באותו המועד. הבקשות יכללו תאום חזיתות המבנים, סוג הגגות וחומרי הגמר. במקרה כזה לא יותרו פתחים בקו בנין אפס. יותרו פתחים בקיר מקביל לשכן במרחק מינימלי של 3 מ' מקו המגרש המשותף.</p> <p>2. יותר מחסן כחלק אינטגרלי מן הבית במגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח של עד 7 מ"ר. גובה מירבי 2.5 מ'. הניקוז ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. חומרי גמר יהיו מאיכות גבוהה (מבניה קלה או קשיחה).</p> |

| 4.2 | מגורים א' |
|-----|--|
| | <p>3. במגרשים הגבוהים מהכביש בלבד תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במגבלות הרשומות בטבלת הזכויות (טבלה 5 במסמך זה), במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובהתאמה אדריכלית למבנה המגורים. הניקוז ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. גובה מירבי 2.5 מ'.</p> <p>4. במגרשים הנמוכים מהכביש בהפרש הגדול מ 2.5 מ' יותר שימוש בחלל שמתחת לחניה למחסן או לתעסוקה במסגרת זכויות הבניה.</p> <p>5. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים. לא יותרו מלאכות ושימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים להוות מטרד לסביבה, כולל מטרדי רעש, לבתי המגורים השכנים, או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל. לא יותר אחסון של חומרי גלם כלשהם. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</p> |



| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים או בעלי מוגבלויות.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון וכיוב'.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים טכניים קטנים, כגון שנאים, תחנה להגברת לחץ מים וכ'.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>ה. מסחר במתכונת חנויות ממכר קמעונאי.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני.</p> <p>2. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית</p> <p>3. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש.</p> |



| 4.4 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים או בעלי מוגבלויות.</p> <p>ב. גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות, תאורה.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, מדשאות, שימור צמחיה טבעית.</p> <p>ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים טכניים קטנים, כגון שנאים, תחנה להגברת לחץ מים וכ'.</p> <p>ו. חניה.</p> |
| 4.4.2 | <p>הוראות</p> |



| | |
|--------------|---|
| 4.4 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| א | <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני.</p> <p>2. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה תוך שימוש בצמחיה טבעית ומקומית ככל הניתן.</p> <p>4. יבוצעו הנגשה והתאמה של השטחים הפתוחים לכלל האוכלוסייה, ככל הניתן.</p> <p>5. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>6. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש.</p> |
| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>א. גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות, תאורה.</p> <p>ב. גינון ונטיעות, מדשאות, שימור צמחיה טבעית.</p> <p>ג. קווי תשתית ומתקנים טכניים נלווים קטנים, כגון שנאים, תחנה להגברת לחץ מים וכו'.</p> <p>ד. דרכי גישה וחניה.</p> <p>ה. מרכז מיחזור.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה תוך שימוש בצמחיה טבעית ומקומית ככל הניתן.</p> <p>2. יבוצעו הנגשה והתאמה לכלל האוכלוסייה, ככל הניתן.</p> <p>3. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> |
| ב | <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>בתאי שטח 1372, 1374, 1378 בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות יפותחו צידי הדרך נופית כך שיתאימו למהלך הולכי רגל ופעילות פנאי.</p> |
| 4.6 | שטחים פתוחים |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>א. שבילי הולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מצללות, גידור ותאורה.</p> <p>ב. מעבר לקווי תשתית וגישה לטיפול בהם.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה.</p> <p>2. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p> <p>3. יבוצעו הנגשה והתאמה לכלל האוכלוסייה, ככל הניתן.</p> <p>4. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> |
| 4.7 | תעסוקה |
| 4.7.1 | שימושים |



| | |
|---|-------------------------|
| | 4.7 |
| <p style="text-align: center;">תעסוקה</p> <p>א. תעסוקה, כגון: סדנאות אומנות ואומנויות, משרדים, אחסנה, שירותי הסעדה. ב. מסחר במתכונת חנויות ממכר קמעונאי. ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים טכניים קטנים, כגון שנאים, תחנה להגברת לחץ מים וכ"ו. ד. דרכים פנימיות וחניה. ה. גינון ודרכים להולכי רגל.</p> | |
| | 4.7.2 |
| <p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">א</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני. 2. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית 3. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש.</p> | |
| <p style="text-align: center;">ב</p> <p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא יותר איכלוס המבנה בשימושים הגורמים או עלולים לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם כן יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש חורגים מתקן הרעש המותר. 3. בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון להפרדה מוחלטת של מערכת הניקוז ממערכת השפכים. 4. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב המקומית תהיה בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה. 5. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערכת איסוף אזורית שתקבערשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. 6. תנאי להיתר איכלוס- גמר פיתוח המגרש עפ"י תכנית פיתוח מאושרת, כמפורט בפרק 6.</p> | |
| 4.8 | מתקנים הנדסיים |
| | 4.8.1 |
| | שימושים |
| | |
| | 4.8.2 |
| | הוראות |
| | א |
| | בינוי ו/או פיתוח |
| | |
| | |
| | |
| | |
| 4.9 | דרך מאושרת |
| | 4.9.1 |
| | שימושים |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | 4.9.2 |
| | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

| | |
|---------------|---|
| 4.9 | דרך מאושרת |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית</p> <p>2. יותרו דרכים משולבות בתיאום עם הרשות המקומית.</p> |
| 4.10 | דרך מוצעת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | <p>א. דרך, למעט מסילות ברזל.</p> <p>ב. שבילי אופניים.</p> <p>ג. מדרכות, גינון וטיפול נופי.</p> <p>ג. רצועה למעבר קווי תשתית.</p> <p>ד. תחנות הסעה ומצללות.</p> |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית</p> <p>2. יותרו דרכים משולבות בתיאום עם הרשות המקומית.</p> |
| 4.11 | דרך ו/או טיפול נופי |
| 4.11.1 | שימושים |
| | <p>א. דרך, למעט מסילות ברזל.</p> <p>ב. שבילים ודרכי גישה.</p> <p>ג. רצועה למעבר קווי תשתית.</p> <p>ד. שטחי גינון וטיפול נופי.</p> |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה.</p> <p>2. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית</p> <p>3. יותרו דרכים משולבות בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>4. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p> |
| 4.12 | רצועת תשתיות |
| 4.12.1 | שימושים |
| | <p>א. רצועה למעבר קווי תשתית ודרכי גישה לטיפול בהם.</p> <p>ב. שטחי גינון וטיפול נופי.</p> |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה.</p> <p>2. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p> |

| | |
|---------------|---|
| 4.13 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.13.1 | שימושים |
| | כל השימושים עפ"י התכניות התקפות באזורים אלה. |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח כל ההוראות עפ"י התכניות התקפות באזורים אלה. |
| 4.14 | מגורים ב' |
| 4.14.1 | שימושים |
| | א. בתי מגורים. ב. מחסנים ביתיים. ג. משרדים, קליניקות, גריות וכד', לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שישמשו את המתגוררים בדירה בלבד. ד. דרכי גישה, קווי תשתיות וחניות. ה. שטחי גינון וטיפול נופי, שבילים, מצללות, ריהוט רחוב ושטחים פתוחים. |
| 4.14.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח 1. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית. 2. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 3. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים. לא יותרו מלאכות ושימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים להוות מטרד לסביבה, כולל מטרדי רעש, לבתי המגורים השכנים, או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל. לא יותר אחסון של חומרי גלם כלשהם. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ. 4. תנאי להיתר בניה עמיד בהוראות סעיף 6.1 ס"ק ב'. |
| 4.15 | שביל |
| 4.15.1 | שימושים |
| | א. מעבר להולכי רגל ב. גישת רכב תפעולי ובטחון. |
| 4.15.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח 1. בתכנון המפורט תובטח בטיחות להולכי הרגל. 2. לא תותר כל בניה. 3. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|---|-----------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 3 | 3 | 0 | 3 (6) | 10 | 2.2 | 54 (5) | 40 | (4) | (3) 220 | (2) 30 | | 20 | (1) 170 | 450 | - 1010 ,1027 - 1038 ,1047 - 1099 ,1114 - 1146 1155 | מגורים א' |
| 3 | 3 | 1 (6) | 2 (6) | 7.5 | 2.2 | 45 (5) | 35 | (7) | (3) 190 | | | 20 | (1) 170 | 450 | - 1001 ,1009 - 1028 ,1037 - 1084 ,1098 - 1135 1145 | מגורים א' |
| 3 | 3 | 0 | 3 (6) | 10 | 2.6 | 38 (5) | 45 | (7) | (3) 220 | (2) 30 | | 20 | (1) 170 | 375 | - 1125 ,1134 - 1156 ,1175 - 1194 1201 | מגורים א' |
| 3 | 3 | 1 (6) | 1 (6) | 7.5 | 2.6 | 38 (5) | 40 | (7) | (3) 190 | | | 20 | (1) 170 | 375 | - 1115 ,1124 - 1176 ,1193 - 1202 ,1205 - 1248 1253 | מגורים א' |
| 3 | 3 | 1 (6) | 2 (6) | 7.5 | 3 | 42 (5) | 45 | (7) | (3) 190 | | | 20 | (1) 170 | 330 | - 1048 ,1067 - 1206 ,1209 - 1220 1237 | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד (5) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|-------|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|----------|-----------------------|----------|--|---|----------------------|-----------------------|
| | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 3 | 3 | 0 | 3 (6) | 10 | 3 | 36 (5) | 45 | (7) | 190 (3) | | | 20 | 170 (1) | 330 | - 1068 ,1083 - 1210 ,1219 - 1238 1247 | מגורים א' | | |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 7.5 (11) | 6.6 | 149 | 55 | (10) | 21140 (10) | | | 2980 (9) | 17880 (9) | (8) 1601 | | מגורים ב' | | |
| 5 | 5 | 1 (6) | 2 (6) | 7.5 | 5.3 | 80 | 40 | (10) | 100 (12) | | | 20 | 80 | 250 | 2001 | מגורים | | |
| 5 | 5 | 0 | 1 | 4 | | | 40 | 40 | 200 | | | | 200 | | | שטח ציבורי פתוח | | |
| 5 | 5 | 0 | 2 | 10 | | | 25 | (13) 25 | | | | 5% | 20% | 1000 | - 1411 1412 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| 5 | 5 | 0 | 2 | 10 | | | 40 | (13) 35 | | | | 5% | 30% | 1000 | 1413 | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| 5 | 5 | 0 | 2 | 10 | | | 40 | (13) 5 | 1290 | | | 1% | 4% | 1000 | 1413 | מסחר | | |
| 5 | 5 | 0 | 2 | 10 | | | 40 | (13) 40 | | | | 5% | 35% | 1000 | 1401 | תעסוקה | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | קו בנין (מטר) | |
|------------------|--|---------------------|-----------------------------------|---------------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| 3 | 1010 - 1027, 1038 - 1047, 1099 - 1114, 1146 - 1155 | | מגורים א' | 3 | 3 |
| 3 | 1001 - 1009, 1028 - 1037, 1084 - 1098, 1135 - 1145 | | מגורים א' | 3 | 3 |
| 3 | 1125 - 1134, 1156 - 1175, 1194 - 1201 | | מגורים א' | 3 | 3 |
| 3 | 1115 - 1124, 1176 - 1193, 1202 - 1205, 1248 - 1253 | | מגורים א' | 3 | 3 |
| 3 | 1048 - 1067, 1206 - 1209, 1220 - 1237 | | מגורים א' | 3 | 3 |
| 3 | 1068 - 1083, 1210 - 1219, 1238 - 1247 | | מגורים א' | 3 | 3 |
| 5 | 1601 | | מגורים ב' | 5 | 5 |
| 5 | 2001 | | מגורים | 5 | 5 |
| 0 | | | שטח ציבורי פתוח | 5 | 5 |
| 5 | 1411 - 1412 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5 | 5 |
| 5 | 1413 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 5 | 5 |
| 5 | 1413 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור | 5 | 5 |
| 5 | 1401 | | תעסוקה | 5 | 5 |

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:

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

ב. גובה מבנה ימודד מרצפת הכניסה הקובעת עד חלק הבניין הגבוה ביותר, למעט אזור המדרגות, מסתור דוד שמש, ומתקנים טכניים.

ג. ביעוד מגורים א' תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס או בקו בנין קדמי וצידי אפס בשטח מירבי של 30 מ"ר, במגבלות הרשומות בסעיף 4.2.2. במגרשים הגבוהים מהכביש, לא יותר כל שימוש מלבד

חניה מקורה לשטחים אלו. במגרשים הנמוכים מהכביש לא תותר חניה מקורה בקו בנין 0.

ד. ביעוד מגורים א' תותר בניה בקו צידי אפס, במגבלות הרשומות בסעיף 4.2.2, ליצירת בית דו משפחתי.

ה. ביעוד מגורים א' יותר מחסן בקו בנין צידי ואחורי אפס, במגבלות הרשומות בסעיף 4.2.2.

ו. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בנין הקטנים מהרשום בטבלה לעיל, לצורך שימור עצים בוגרים קיימים, כאשר הקטנה כזו תהיה חייבת באישור השכן הגובל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח הקומה העליונה לא יעלה על 75 מ"ר.

(2) לחניה מקורה בלבד.

(3) - שטחי בניה לכל מגרש

- יותר לתעסוקה שטח מירבי של 40 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- (4) יותר לתעסוקה שטח מירבי של 40 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- (5) יחיד אחת בכל מגרש.
- (6) כולל קומת מסד.
- (7) יותר לתעסוקה שטח מירבי של 40 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- (8) שטח היעוד 22,570 מ"ר.
- (9) הזכויות נתונות ליעוד כולו.
- (10) יותר לתעסוקה שטח מירבי של 25 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים המותרים לכל יחיד.
- (11) גובה המבנה מתחת לכניסה הקובעת 10 מ'.
- (12) - סה"כ זכויות הבניה ליעוד עבור 80 יחיד 8,000 מ"ר : 6,400 שטח עיקרי, 1,600 שטח שירות
- יותר לתעסוקה שטח מירבי של 25 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים המותרים לכל יחיד.
- (13) יותרו למסחר עד 15% משטחי הבניה בתא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית בינוי :

א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 לפחות, על ידי הוועדה המקומית, לכל התכנית או לחלק משטחה בתיאום עם הוועדה המקומית. התכנית תתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו לתכנית זו, ותכלול את המפורט בסעיף 2 להלן.

ב. אישור תכנית בינוי לתא שטח 1601 ע"י ועדה מקומית. התכנית תכלול חלוקה למגרשים, שטחים פתוחים, פתרון דרכי גישה וחניית, הגדרת קווי בניין לכל מגרש ואת המפורט בסעיף 2 להלן. תכנית הבינוי תכלול את מלוא יחיד המאושרות בתא שטח זה ותהיה בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי לעניין תמהיל מגוון של גדלי יחיד (קטנות, בינוניות וגדולות) ודירוג המבנה תוך השתלבות בטופוגרפיה הקיימת.

2. תכנית פיתוח / עבודות עפר :

א. תכנית פיתוח שצ"פ תכלול בין היתר את הנושאים הבאים : כל הגבהים הסופיים בהתייחס לטופוגרפיה לסביבה ולכבישים מסביב; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי; גובה עליון של קירות, פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים; תכנון תאורה; מיקום מתקנים הנדסיים; מיקום מתקנים לאצירת אשפה ומיחזור. יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

ב. תכנית פיתוח מגרש תכלול כל הנ"ל ופתרונות חיבורי תשתית, מיקום מתקני אשפה ופתרון חניה.

ג. תכנית פיתוח כביש תכלול כל הנ"ל וסימון מערכות תת קרקעיות, וכן תלווה ע"י חתך טיפוס.

ד. לכל תכנית פיתוח יצורפו תכניות גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש צמחיה מקומית, חסכונית במים ובתחזוקה.

ה. תכנית גינון לכביש תכלול עצי הצללה שיינטעו במרווחים של 6-12 מ' בהתאם למין העץ. עצים יינטעו לפחות בצד אחד של הרחוב.

ו. תנאי למתן היתר בניה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר, ככל שיהיו. תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. יותרו מערומי עפר זמניים במגבלות הרשומות בסעיף 6.7.

ז. תנאי למתן היתר בניה קביעת 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

| <p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p> | <p style="text-align: center;">6.2</p> |
|--|---|
| <p>א. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>ב. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר. יותרו צבעים בהירים בלבד, כגון לבן, צבעי אדמה בהירים וכד'.</p> <p>ג. יותרו גגות שטוחים בלבד. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מרבי למסתור 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p> <p>ד. מיקומם של מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזגנים אוויר וכד' יסומן בבקשה להיתר בניה באופן שיבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין.</p> <p>ה. בשצ"פים יתוכננו תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגובה 0.5-3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ'.</p> <p>ו. במגרשים יתוכננו תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגובה 0.5-3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1.5 מ'.</p> <p>ז. בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ'.</p> <p>ח. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ט. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>י. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).</p> <p>יא. מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש עפ"י החוק הגדר לא תהיה אטומה.</p> <p>יב. תנאי לקבלת היתר איכלוס- השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י היתר הבניה.</p> | |

| <p style="text-align: center;">חשמל</p> | <p style="text-align: center;">6.3</p> |
|---|---|
| <p>6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.3.2 תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים</p> <p>6.3.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> | |



| חשמל | 6.3 |
|--|-----|
| <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>6.3.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p> | |
| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.4 |
| <p>א. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, קיומו של חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. שימור נגר עילי : תכנון מוצאי הנגר העילי לכיוון השטח הפתוח יכלול פרטים לריסון המים היורדים אליו.</p> | |

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

בתכנון הרחובות ישולבו שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, 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 כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מי נגר מכבישים, משטחי בטון ואספלט יופנו לאזורים מחלחלים.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה וכריתה. הנספח חל על כל תחום התכנית ומצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

ב. בעת הגשת תכניות בינוי ופיתוח לשלבים השונים בתוך התכנית, יוגשו סקרי עצים מעודכנים למועד הביצוע בכל אחד מהשלבים.

ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:250 בה יסומן המיקום המדויק ופרטי העצים הקיימים בשטח.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.

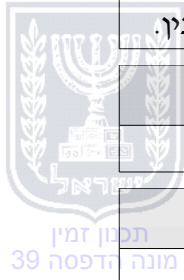
ב. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום ולאחר קבלת מפרט העתקה.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

| שמירה על עצים בוגרים | 6.5 |
|--|-----|
| <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. 6. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. מחצית מהשטחים המרוצפים בשצ"פ חייבים בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים. 7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> | |
| פיתוח סביבתי | 6.6 |
| <p>1. פיתוח השצ"פים והשטחים הפתוחים : תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול ניתוח עודפי עפר וחפירה מהפתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים ותקבע פתרונות מומלצים לאיזון וניצול עודפים. 2. בעת עבודות פיתוח בשטחים בלתי מופרים בתחום התכנית מומלץ לבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה כ-30 ס"מ, לשם שימוש בזרעים לשיקום שטחים פתוחים מופרים. 3. ייצוב מדרונות מילוי, בדגש על מדרונות בשיפועים מעל 20%, ייעשה ע"י מיתון שיפועים ל- 1:2.5 לכל הפחות, או באמצעים קשיחים (דוגמת מסלעות, קרקע משוריינת), חיפוי מדרונות באדמת חישוף/אדמה גננית בעובי 30 ס"מ לפחות, ושיקום צמחי מלא ממיני החורש הטבעי האופייני לאזור. 4. תאורה בתחום הדרך תתוכנן כך שלא תאיר שטחים פתוחים מחוץ לגבולות התכנית, ועל פי הצורך יעשה שימוש באמצעים לפיזור האור.</p> | |
| חומרי חפירה ומילוי | 6.7 |
| <p>א. מיקום שטחי עירום הביניים ומיקום גריסת חומרים באתר יתואמו מול הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, תוך ציון נפח וגובה ערימות מקסימלי לאחסון. ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת קבלות לוועדה המקומית מאתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחו, ככל שיהיו. ג. יוגש לוועדה המקומית מסמך המציין את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי רעש ואבק כתוצאה מפעילות הגריסה, ככל שתהיה.</p> | |





| | |
|-------------|--|
| 6.7 | חומרי חפירה ומילוי |
| | ד. מגרסות הפועלות באתר יעמדו בתנאים לרשיון עסק של מגרסות. ה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. |
| 6.8 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.9 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין |
| 6.10 | חלוקה ו/ או רישום |
| | א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5. |
| 6.11 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה. |
| 6.12 | הריסות ופינויים |
| | תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1413, 2001 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח. |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1 | מגרשים מס' 1001-1047 | פיתוח השלב יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך פיתוח השלב לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים. הערה: שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הוועדה המקומית לפי הצורך. |
| 2 | מגרשים מס' 1084-1114, 1135-1193, 1250-1253 | פיתוח השלב יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך פיתוח השלב לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים. הערה: שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הוועדה המקומית לפי הצורך. |
| 3 | כל שאר המגרשים | פיתוח השלב יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך פיתוח השלב לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים. הערה: שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הוועדה המקומית לפי הצורך. |



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39