

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0784900

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית ביזמות מועצה מקומית דיר חנא, תכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בצפון דיר חנא..מדובר במתחם בשטח כולל של כ- 180 דונם הנגזר מתכנית 262-0244012 המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא

מספר התכנית 262-0784900

1.2 שטח התכנית 179.331 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (1), 62 (א) (15), 62 (א) (2), 62 (א) (3), 62 (א) (4), 62 (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

235143 קואורדינאטה X

752632 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון דיר חנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19412	מוסדר	חלק		39
19413	מוסדר	חלק	1-25, 29-32, 37-53, 56, 60-62, 64-65	26, 28, 34-35, 54-55, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 15132	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15132 בתחומה של תכנית זו.	6346	1583	22/12/2011
262-0244012	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0244012 בתחומה של תכנית זו.	7477	4782	02/04/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים המאושרים מתכנית 262-0244012.



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				עבד אל רחמאן יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עבד אל רחמאן יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	20/01/2021	פאדי סלימאן	09: 17 21/01/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		15	25/01/2021	פאדי סלימאן	13: 42 26/01/2021	דו"ח שמאי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	16/11/2020	עבד אל רחמאן יאסין	11: 30 16/11/2020	נספח ביוב כללי - לפי תכנית ג/ 22157 המאושרת	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	3	20/01/2021	איהאב מרעי	14: 25 20/01/2021	תשריט חלוקה -גליון 1 מ-3	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	3	20/01/2021	איהאב מרעי	14: 24 20/01/2021	תשריט חלוקה -גליון 2 מ-3	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	3	20/01/2021	איהאב מרעי	14: 23 20/01/2021	תשריט חלוקה -גליון 3 מ-3	לא
חתכים	מנחה	1: 500	6	28/04/2020	תמים יאסין	14: 20 21/05/2020	חתכים לאורך	לא
חתכים	מנחה	1: 100	6	28/04/2020	תמים יאסין	14: 21 21/05/2020	חתכים לרוחב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	ערן געש	14: 40 20/01/2021	נספח נופי	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 500	1	12/01/2021	עבד אל רחמאן יאסין	13: 30 12/01/2021	עיצוב ופיתוח ובינוי תא שטח 503- ש.צ.פ	לא
תנוחה	מנחה	1: 500	1	28/04/2020	תמים יאסין	14: 53 20/01/2021	תנוחה חלק צפוני	לא
תנוחה	מנחה	1: 500	6	28/04/2020	תמים יאסין	14: 56 20/01/2021	תנוחה-חלק דרומי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	6	28/04/2020	תמים יאסין	14: 58 20/01/2021	נספח תנועה חלק דרומי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	5	28/04/2020	תמים יאסין	14: 58 20/01/2021	נספח תנועה חלק צפוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/04/2020	עבד אל רחמאן יאסין	13: 21 28/04/2020	מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר חנא	דיר חנא	(1)		04-6782040	04-6782013	deirhana@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 753.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר חנא	דיר חנא	(1)		04-6782040	04-6782013	deirhana@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 753.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל רחמאן יאסין	37299		עראבה	(1)	1	04-6745149	04-6741165	mimar@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	סברי בדארנה	1064		סחינין	(2)		04-6748051	04-8889037	s99@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)	55	04-9909581		gaash@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	תמים יאסין	46005		עראבה	(4)		04-6745752	04-6746910	tameam@017 .net.il
מודד מוסמך	מודד	איהאב מרעי	1583		עראבה	(4)		04-6745149	04-6741156	hosam.ay@ra tional- arch.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פאדי סלימאן	1837		מג'אר	(5)				

(1) כתובת: ת.ד. 68.

(2) כתובת: ת.ד. 2366.

(3) כתובת: ד.ג. משגב 20155.

(4) כתובת: ת.ד. 68.

(5) כתובת: ת.ד. 7131 מיקוד 20138.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- 2- שינוי קווי בניין.
- 3-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים
- 4-הרחבת דרך והארכתה
- 5- הצעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 54,52 - 631,190
מבנים ומוסדות ציבור	600,509
שטח ציבורי פתוח	507 - 500
דרך מאושרת	802 - 800
דרך מוצעת	804,803
דרך משולבת	820 - 805

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	116
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	814
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	122
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	505

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36,763	20.50
דרך משולבת	4,552	2.54
מבנים ומוסדות ציבור	14,369	8.01
מגורים ב'	112,769	62.88
שטח ציבורי פתוח	10,876	6.07
סה"כ	179,329	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,999.94	20.07
דרך מוצעת	205.9	0.11
דרך משולבת	8,497.87	4.74
מבנים ומוסדות ציבור	14,098.46	7.86
מגורים ב'	112,152.52	62.54
שטח ציבורי פתוח	8,377.27	4.67
סה"כ	179,331.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים לרבות: גני ילדים, פעוטונים, מסחר, משרד לבעל מקצוע חופשי ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. כל זאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר תכמונה לבניה במגרש על פי המצוין בטבלה 5 להלן.</p> <p>ג. דרכי גישה, שבילים, פיתוח סביבתי, חנייה תת קרקעית, חנייה עילית, מחסנים וקירות תומכים.</p> <p>ד. יחידות אירוח עפ"י תקנים פיזיים של משרד התיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכל מגרש ניתן יהיה להקים יחידות אירוח כפרי עפ"י התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרשים בשטח 351-650 מ"ר יותרו 2 יחידות אירוח כפרי. - במגרשים בשטח 651-750 מ"ר יותרו 3 יחידות אירוח כפרי. - במגרשים בשטח 751 מ"ר ומעלה יותרו 4 יחידות אירוח כפרי. - שטחם של היחידות ימנה בסך אחוזי הבניה. - היחידות יוכלו להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד. - היחידות יבנו בהתאם לתקן משרד התיירות ויכללו שירותים צמודים ומטבחון אשר יוכל להיות משותף לשתי יחידות. - במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי תכמונה מונוה הדפסה 11 תכנון זמין - הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית. - הכניסה ליחידות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה. - לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין, לוחות טרומיים או גגות רעפים מחרס.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>- החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- יותר שימוש חופף בשטחי חניה לטובת מס' שימושים.</p>
ד	<p>מבנים חריגים</p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כלאחד. מבנה המחסן יבנה על קו בנין צדדי ואחורי עד 0 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>הקדמת של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב לא תותר כל בניה בתחום רצועת זכות גישה, למעט העברה תת קרקעית של תשתיות (מים, שפכים, חשמל ותקשורת).</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט. - גדרות מעל גדר האבן ו/או המסלעה תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. - גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. - דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. - מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. - מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. - מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. - שילוט לא יבוצע שילוט על קירותיו החיצוניים של הבנין אלא בהתאם לחוק עזר עירוני.
ז	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>על המגרשים בהם יעשה שימוש מסחרי יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית. - על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם. - יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. - תחייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג. - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחנייה בתחום המגרש. - תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. - תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים. - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. - לשימושים המסחריים ויח' האירוח, קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד התיירות, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, תחנות לכיבוי אש, בתי אבות, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. ב. בניינים הקשורים במישרין למוסדות ונדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור כגון: מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז. ג. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ד. שבילים, רחבות וגינון.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה. - תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש. - תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>
<p>ב</p>	<p>גגות</p> <p>- הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים. - תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p> <p>- החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.</p>
<p>ד</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות ? "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור".</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. - תוכנית ההגשה תכלול אישור פיקוד העורף למרחב מוגן עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית. - קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד החינוך, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מקלטים ציבוריים, מבני תשתית ואחזקה, שירותים ציבוריים וכיו"ב. ב. פארקים וגנים ציבוריים. ג. חורשות ושדרות. ד. מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש. ה. שבילים רחבות ופרגולות. ו. פסלים, אנדרטאות וברכות נוי. ז. מבנים שתכליתם מלווה את השימושים הנ"ל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- כל השימושים יהיו בהיקף של עד 5% מהשטח. - בכל השטחים הציבוריים תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מבנים שתכליתם מלווה את השימושים המותרים כגון: מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים וכדומה. הוראה זו חלה רק על שטחים באזורי בניה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה מתא שטח 505 תשמש למגרשים 120,122.</p>



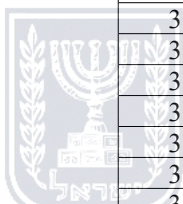
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מדרכות וגינון. ג. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	- דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. - מדרכות וגינון. - מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	- דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. - מדרכות וגינון. - מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% 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 שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						עיקרי
4	4	4	4	1	3	15		50	3382		225	3157	2255	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	3	15		50	17776		1185	16591	11851	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	977	195	130	652	543	10	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1352	270	180	901	751	100	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	954	191	127	636	530	101	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1352	270	180	901	751	102	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	743	149	99	496	413	103	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1060	212	141	707	589	104	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	743	149	99	496	413	105	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	598	120	80	398	332	106	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1179	236	157	786	655	107	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1179	236	157	786	655	108	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1354	271	180	902	752	109	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2086	417	278	1391	1159	11	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	603	121	80	402	335	110	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	637	127	85	425	354	111	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	112	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	113	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	114	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1777	355	237	1184	987	115	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	774	155	103	516	430	116	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1001	200	133	667	556	117	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2047	409	273	1364	1137	118	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1503	301	200	1002	835	119	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2198	440	293	1465	1221	12	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1048	210	140	698	582	120	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	893	179	119	595	496	121	מגורים	מגורים ב'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									סה"כ שטחי בניה	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	שרות	עיקרי					
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	893	179	119	595	496	122	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	776	155	103	517	431	123	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	697	139	93	464	387	124	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	738	148	98	492	410	125	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	126	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2322	464	310	1548	1290	127	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	882	176	118	588	490	128	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	891	178	119	594	495	129	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	554	13	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1512	302	202	1008	840	130	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1512	302	202	1008	840	131	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	893	179	119	595	496	132	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	891	178	119	594	495	133	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1074	193	129	752	537	134	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	891	178	119	594	495	135	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	922	184	123	614	512	136	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	689	138	91	460	383	137	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	689	138	91	460	383	138	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1516	303	202	1010	842	139	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1690	338	225	1127	939	14	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1292	258	172	861	718	140	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	882	176	118	588	490	141	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	565	113	75	377	314	142	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1064	213	142	709	591	143	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1064	213	142	709	591	144	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	922	184	123	614	512	145	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1021	204	136	680	567	146	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1366	273	182	911	759	147	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1366	273	182	911	759	148	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1366	273	182	911	759	149	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1467	293	196	978	815	15	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1283	257	171	856	713	150	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	630	126	84	420	350	151	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1503	301	200	1002	835	152	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1505	301	201	1003	836	153	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	שרות	עיקרי							
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1505	301	201	1003	836	154	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1021	204	136	680	567	155	מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	1199	240	160	799	666	156	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	727	145	97	485	404	157	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	720	144	96	480	400	158	מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	1849	370	246	1233	1027	159	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2198	440	293	1465	1221	16	מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	806	161	107	538	448	160	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	806	161	107	538	448	161	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	805	161	107	536	447	162	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	558	112	74	372	310	163	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	558	112	74	372	310	164	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1661	322	221	1108	923	165	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	558	112	74	372	310	166	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	805	161	107	536	447	167	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	707	141	94	472	393	168	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	634	127	84	422	352	169	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	17	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1458	292	194	972	810	170	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	697	139	93	464	387	171	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	172	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	729	146	97	486	405	173	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	688	138	92	458	382	174	מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	695	139	92	463	386	175	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	837	167	112	558	465	176	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1364	273	182	910	758	177	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	682	136	91	455	379	178	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	837	167	112	558	465	179	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1467	293	196	978	815	18	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1571	314	209	1048	873	180	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1328	266	177	886	738	181	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	571	114	76	380	317	182	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	682	136	91	455	379	183	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	707	141	94	472	393	184	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	682	136	91	455	379	185	מגורים ב'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	186	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	187	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	188	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	652	130	87	434	362	189	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	977	195	130	652	543	19	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	652	130	87	434	362	190	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	20	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	977	195	130	652	543	21	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	810	162	108	540	450	22	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	812	162	108	541	451	23	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	24	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1430	257	172	1001	715	25	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1044	209	139	696	580	26	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1044	209	139	696	580	27	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	652	130	87	434	362	28	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	29	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	30	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	31	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	32	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	601	120	80	401	334	33	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	601	120	80	401	334	34	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	35	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1433	287	191	955	796	36	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1202	240	160	802	668	37	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	38	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	39	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	40	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	41	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	42	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	43	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	44	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1433	287	191	955	796	45	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	955	797	46	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1341	268	179	894	745	47	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2096	377	252	1467	1048	48	מגורים	ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1352	270	180	901	751	49	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	817	163	109	545	454	50	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	959	192	128	640	533	51	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	814	163	108	542	452	52	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	666	133	89	444	370	54	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1602	320	214	1068	890	55	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	878	176	117	586	488	56	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	695	139	93	463	386	57	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1602	320	214	1068	890	58	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1390	278	185	926	772	59	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1553	311	207	1036	863	60	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1190	238	159	793	661	61	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	802	144	96	561	401	62	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	907	181	121	605	504	63	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	765	102	102	510	425	631	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1368	274	182	912	760	64	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2464	493	329	1643	1369	65	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	695	139	93	463	386	66	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	695	139	93	463	386	67	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1757	351	234	1171	976	68	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1073	215	143	715	596	69	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1073	215	143	715	596	70	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1447	289	193	965	804	71	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1957	391	260	1304	1087	72	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2102	420	280	1402	1168	73	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1467	293	196	978	815	74	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1841	368	246	1228	1023	75	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1624	325	216	1082	902	76	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1624	325	216	1082	902	77	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1082	216	144	721	601	78	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	542	108	72	361	301	79	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1908	343	230	1336	954	80	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	81	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1202	240	160	802	668	82	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1595	319	213	1063	886	83	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					מעל הכניסה הקובעת		
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1060	212	141	707	589	84	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	797	159	106	532	443	85	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	763	153	102	509	424	86	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	902	181	120	601	501	87	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2698	540	360	1799	1499	88	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	902	180	120	601	501	89	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	815	163	108	544	453	90	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	776	155	103	517	431	91	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	776	155	103	517	431	92	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1652	330	220	1102	918	93	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1343	269	179	895	746	94	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1076	194	129	753	538	95	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	556	111	74	371	309	96	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	556	111	74	371	309	97	מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	1418	284	189	946	788	98	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	860	172	115	574	478	99	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	1	4		5	311		311		6223	503	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3	1	1	4		5	35		35		706	505	שטח ציבורי פתוח		

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- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב- 124 יח"ד קטנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	הנחיות תכנון במגרשים הגובלים לשצ"פים : תכנון שצ"פים : 1- תכנון השצ"פים יתבסס במידת האפשר על צמחיה מקומית חסכונית במים בזיקה לנוף כרמי הזיתים והבוסתנים של החקלאות המקומית המסורתית. 2-
6.3	סביבה ונוף
	עצים בוגרים 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. 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. 03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

סביבה ונוף	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים :</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>
<p>חניה</p>	<p>6.4</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>
<p>חשמל</p>	<p>6.5</p> <p>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 .</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא . שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

6.5	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . 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 כריתה 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 . על אף האמור לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>
6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.7	איחוד וחלוקה
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.11 פסולת בניין	6.11
<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.12 פיקוד העורף	6.12
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.13 פיתוח תשתית	6.13
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית ו--תיאסר גישה ברכב מוטורי למגרשים צמודים לתא שטח 503 מאותו תא שטח.</p>	
6.14 קולטי שמש על הגג	6.14
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.15 רישום שטחים ציבוריים	6.15
<p>השטחים הציבוריים בתחום גבולות התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה עפ"י תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.</p>	
6.16 שרותי כבאות	6.16
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.17 תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>תנאים למתן היתרי בניה: א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים. ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים. ג. יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ד. מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו</p>	

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
 ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
 ו. כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום התכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה בין התשריט ובין התכנית ולכל שטח התכנית. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית וייתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה.
 ז. במקרה ובמהלך העבודות ימצאו ערכי טבע מוגנים כגון מערות נטיפים, על מבצע העבודות לעצור את העבודה ולדווח על כך למהנדס הועדה המקומית והרט"ג שיגבשו פתרון להמשך הפיתוח תוך הגנה על ערך הטבע.

6.18

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2017 ועדכניהן.

6.19

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי.

