

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 159/03/24

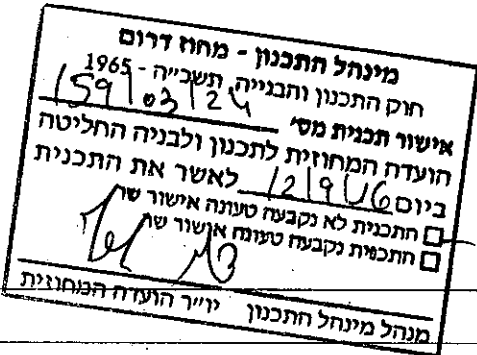
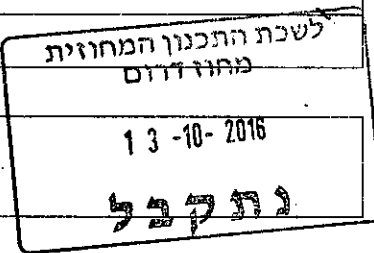
שם תוכנית: ערד – רובע א'

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ערד

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית**א. כללי**

התוכנית המפורטת לפלח רובע 5א' בערד מבוססת על תוכנית השלד לרובעים 5 ו-6 שהוכנה ע"י מ.מ.י.; שטח התוכנית 365.4 דונם המבונה ב-1909 יחידות דיור ומוסדות ציבור שכונתיים. 25% מסך כל יחידות הדיור תהיינה יחידות קטנות, כמפורט בהוראות להלן.

ב. גבולות התוכנית

במערב – דרך חדשה מס' 1, הגובלת בתוכנית לפלח המערבי ברובע 5א' מזרח המתואמת עם תוכנית זו. במזרח ובצפון – בדרך קיימת מס' 5 (דרך חברון) הגובלת בתוכנית מפורטת מס' 33-101-02-24 לרובע 6 להרחבת מע"ר ערד והקמת שכונת מגורים חדשה. בדרום – בדרך קיימת מס' 6, הגובלת בשכונת חלמיש- שכונת מגורים קיימת המבונה בבנינים של 4-8 קומות, בתוכנית מפורטת מס' 10-112-03-24, בתוכנית מפורטת מס' 4/112/03/24 ובתוכנית מפורטת מס' 31/24/24.

ג. הקשרים תכנוניים

פלח 5א' מזרח שיפותח עפ"י תכנית זו משמש כחוליית קשר בין המע"ר המורחב ברובע 6 בצפון, רובע 5ב' במערב והשכונות הקיימות בדרום. תכנון עבודות העפר נעשה עבור שני הפלחים של רובע 5א' מזרח ורובע 5ב' מערב. המבנה הטופוגרפי של השטח כולו מאפשר להגיע לאיזון מקסימלי בין חפירה ומילוי. עודפי החפירה מרובע 5א' ישמשו למילוי ברובע 5ב', בהתאמה לתכנון, כאשר הפרש בין חפירה ומילוי כ-41.000 מ"ק, דהיינו פחות מ-100,000 מ"ק. סה"כ כמויות החפירה בשני הפלחים: 1,013,270 מ"ק והמילוי 972,174 מ"ק.

ד. עקרונות התכנון

השכונה ממוקמת על שלוחה מורמת מהשטחים שממזרח וממערב בהפניה כללית כלפי המדרונות המערביים. השכונה מוקפת במערכת כבישים עירונית הקושרת בינה למע"ר ולשכונות המגורים סביבה. השכונה מפותחת בשני פלחים סביב שתי הכיפות המורמות של השלוחה, וביניהן פארק שכונתי הצופה ונפתח לנוף במערב. כביש טבעת שכונתי מקיף את השלוחה, הפארק ואת מוסדות הציבור העיקריים. הבינוי המאורגן כמניפה סביב שתי הכיפות מקנה זהות לכל אחד משני פלחי השכונה ולפארק. הבינוי מדורג מערבה בכיוון הטופוגרפיה בשלוש טבעות: הרצועה החיצונית במזרח הגובלת בדרך חברון, מבונה בבנינים של 7-9 קומות, הרצועה המרכזית בדופן הפארק מבונה בבנינים של 5-6 קומות והרצועה המערבית מבונה בבנינים של 4-6 קומות. בנייני המגורים מבונים סביב חצרות משותפות מגוונות ואזורי חניה. הבינוי מנצל את הטופוגרפיה המשופעת, קומות הכניסה לבנינים ממוקמות מעל מפלס החצרות המשותפות ומאפשרות בניה של חניה מפולשת ו/או מקורה בקומת המסד. הבינוי מתוכנן לתת פתרונות הצללה הן בפריסת המבנים והן ברמת התכנון המפורט ופיתוח השטחים הפתוחים שבין המבנים. רוב המבנים מתוכננים סביב חצרות פנימיות באופן שמאפשר הטלת צל עצמי לפחות בחלק משעות היום. כמו כן ישולבו אמצעי הצללה בבניינים עצמם (קרוי, פרגולות) ובחצרות (פרגולות, אמצעי קרוי אחרים). כמו כן ישולבו אמצעי הצללה כאמור בשטחים הפתוחים וביחוד בפארק השכונתי שבין שני הפלחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ערד – רובע 5א'
ומספר התוכנית 159/03/24

יפורסם
ברשומות

1.2 שטח התוכנית 365.4 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 29.09.2016

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק 62 א

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון ערד מקומי

קואורדינאטה X 219073.45

קואורדינאטה Y 574821.80

רובע 5 א' מזרח בין גבול רובע 5 מערב (בתכנון) ממערב, שכונת חלמיש מדרום, דרך חברון ממזרח והמשך דרך חברון מצפון.

ערד

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה כאר שבע

יישוב ערד

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונה רובע 5 א'

רחוב --

מספר בית --

29/09/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38235	מוסדר	חלק מהגוש		13,39,40
100252/1	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,5
100252	לא מוסדר	חלק מהגוש		
38498	מוסדר	חלק מהגוש	17	16,14

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 תאי שטח / תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/101/02/24 ✓	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר	2811	התשמ"ב. 1982
33/101/02/24 ✓	שינוי	שינוי לחלק המצורף לתכנית זו	5237	התשס"ד. 2003
31/במ/24 ✓	כפיפות	כפיפות לחלק המצורף לתכנית זו	3848	התשנ"א. 1991
4/112/03/24 ✓	שינוי	שינוי לחלק המצורף לתכנית זו	3405	התשמ"ז. 1986
10/112/03/24 ✓	שינוי	שינוי לחלק המצורף לתכנית זו	4225	התשנ"ד. 1994
תמ"א 35 ✓	כפיפות	כפיפות לחלק המצורף לתכנית זו	5474	התשס"ו. 2005
תמ"א 4/ב/34 ✓	כפיפות	כפיפות לחלק המצורף לתכנית זו	5704	התשס"ז. 2007
תמ"מ 23/14/4 ✓	כפיפות	כפיפות לחלק המצורף לתכנית זו	6457	התשע"ב. 2012

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		32		09.2016	משה מרגלית		
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250		1	09.2016	משה מרגלית		
נספח מס' 1 נספח בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250 1:500		1- תכנית 1:1250 2- חתכים 1:500	09.2016	משה מרגלית וירון- ארי		
נספח מס' 2 נספח תנועה	מנחה	1:1250		1	09.2016	סילבן רטוביץ מהנדסים		
נספח מס' 3 נספח כבישים	מנחה	1:1250		1	09.2016	יואב קישוני- מהוד		
נספח מס' 4 נספח תאום תשתיות	מנחה	1:1250		1	09.2016	יואב קישוני- מהוד		
נספח מס' 4א נספח איזון חפירה ומילוי	מנחה	1:1250		1	09.2016	יואב קישוני- מהוד		
נספח מס' 4ב נספח חלוקה אנליטית	מנחה	1:1250		1	09.2016	יואב קישוני - מהוד		
נספח מס' 5 נספח מים וביוב	מנחה	1:1250		1	09.2016	דורין לופו מהנדסים		
נספח מס' 6 נספח חשמל	מנחה	1:1250		1	03.2016	יעקב ברנד		
מסמך נופי סביבתי	מנחה		38		03.2015	אמפיביו		
סקירה גיאולוגית – גיאוטכנית והערכת סיכונים סייסמים	מנחה		19		03.2015	רובד גיאולוגים		
פרוגרמה	מנחה		3		10.2013	משהבי"ש		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית				משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום		רח' התקווה 4, ת.ד. 2, באר שבע	08-6263611		08-6263698	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום		רח' התקווה 4, ת.ד. 2, באר שבע	08-6263611		08-6263698	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל				רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1 ת.ד. 233 באר שבע			08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל משה מרגלית	00018701-3	24950	משה מרגלית	512201278	רח' רשבי"א 15, ירושלים, 92264	025667990	0544670776	025667991	projects@margalith-arch.com
יועץ כבישים (מודד)	מהנדס כבישים יואב קישוני	9637032	17209	מחוז מהנדסים	512334830	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	086288060	0544235060	086288070	mahod@mahod.co.il
יועץ תנועה	מהנדס תנועה סילבן רטוביץ	012681292	10850	סילבן רטוביץ	ח.פ. 511826554	רח' יד חרוצים 19, ירושלים	026716321	0506356888	026731436	rato1@netvision.net.il
יועץ פיתוח ונוף	אדריכל נחמיה ארי נוף	070681	22879	ירון ארי	511437774	ת.ד. 559, באר שבע 84104	086286002	0505036233	086270140	roza@yaron-ari.co.il
יועץ תשתיות מים וביו	מהנדס אזרחי דורין לופ	015631468	90619	דורין- אין מהנדסים	512558149	רח' הגת 2, פארק התעשייה עומר	086466321	0546999669	086466324	office.dorin@gmail.com
יועץ חשמל	יועץ חשמל יעקב ברנד	000733436	03910	יעקב ברנד	510595002	רח' הגת 2, פארק התעשייה עומר	086901777	0523110009	086270140	jbrand@netvision.net.il
יועץ נופי סביבתי	יועץ לאיכות סביבה עמית טל	057877219	ל"ר	Amphibio	514852698	היסמין 1 רמת אפצל 52190	037369972	0505770577	037252774	amit@amphibio.co.il
יועץ סיסמי	גיאולוג רם בן דוד	053906434	ל"ר	רובד גיאולוגים	053906434	ת.ד. 98 שריגים 99835	029991949	0505350293	029992950	georoved@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שטחי שירות משותפים	שטחים אלו משותפים לרווחת הדיירים וכוללים: בקומת המגורים- מבואות, חדרי מדרגות ומעלית. במפלסי הכניסות לבניינים ובקומת החניה המפולשת ו/או המקורה- מבואות, חדרי עגלות, מדרגות, מחסנים, דואר וכו'.
חצרות משותפות	חצר לשימוש כל יחיד ב תאי שטח המגורים.
יחיד גדולה	יחיד בשטח ממוצע עפ"י השטחים המופיעים בטבלה 5 ובסעיפים 4.1.2, 4.2.2.
יחיד קטנה	יחיד בשטח מקסימלי של 80 מ"ר כולל שטח ממ"ד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב ערד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים, למסחר, למבנה ציבור, לשטחים ציבוריים ולדרכים.
- פיתוח פארק מרכזי על שתי הגבעות ובוואדי שביניהן.
- קביעת שימושי קרקע מותרים בכל ייעודי הקרקע.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
- הקצאת 25% מסך כל יחידות הדיור ליחידות קטנות. (477 יחיד קטנות מתוך 1909 יחיד)
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות הבינוי והפיתוח וההתננויות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		365.4				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3675	+220,563	224,238		
	יחיד	20	+1,412	1,432		
דירות קטנות	יחיד		+477	477		
	מ"ר	0	+6,420	6,420		
מסחר	מ"ר	0	+3,887	√ 3,887		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 22), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	דרך לביטול	תחנת שאיבה לביו	תחנת השנאה	חניה	אתר עתיקות	זיקת הנאה לציבור לכלי רכב		
	443-446						442-446, 418 – 434	מגורים ב'
	510- ,447-449 ,516,514 ,515 ,520-525 ,518 ,531-533 ,527						510-533 ,447-449 ,410-417 ,435-441	מגורים ג'
	519,521 ,910-911						919-921 ,910 – 916	מבנים ומוסדות ציבור
	922						922	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
917	925						917,925	מסחר
	814						821 ,817 ,815 ,814 ,812	שביל
	,816,818, 810 822 ,819		810,818,819			816	823-822 ,819-818 ,816 ,810	שטח ציבורי פתוח
	811		,813 ,811		,813 820		811 ,813 ,820	פארק/ גן ציבורי
	826B						450. 824, 825, 826, 826A, 826B	שטחים פתוחים
							1A,6,6A,10A,11A,108A,109A,109B	דרך מאושרת
13 מול 522 12 מול 528				108			1,1B, 1C,3,6, 6B,10,10B,11,11B,12,13,17,108,109,109C	דרך מוצעת
							15 ,14	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

29/09/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
13.35%	49,228	מגורים ב'	←	72.17%	263,745 בקירוב	מגורים א'
26.33%	96,218	מגורים ג'		1.44%	5,250	מגורים ב'
5.45%	19,925	מבנים ומוסדות ציבור		2.45%	8,970 בקירוב	אזור ציבורי פתוח
0.72%	2,646	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור				
1.32%	4,218	מסחר				
0.85%	3,104	שביל				
3.10%	11,318	שטח ציבורי פתוח				
12.09%	44,536	פארק/גן ציבורי				
5.51%	20,136	שטחים פתוחים				
13.61%	49,741	דרך מאושרת		23.94%	87,482 בקירוב	דרך
16.90%	61,670	דרך מוצעת				
0.74%	2,707	דרך משולבת				
100%	365,447	סה"כ		100%	365,447	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בבניינים בני 4-7 קומות ממפלס הכניסה. על שטח זה יחולו התנאים למתן היתר בניה בסעיף 6.1 א'.	
הוראות בינוי	4.1.2
א.	שטחי בניה
• ליחיד גדולה - שטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר. • ליחיד קטנה - שטח עד 80 מ"ר כולל מרחב מוגן דירתי. • מרפסת - תוספת של 12 מ"ר עבור מרפסת פתוחה ו/או מקורה במישור הבניין ו/או זיזית, כאשר לפחות 70% מהמעטפת פתוחה ו/או מזוגגת ו/או מוצלת. • יותר קיזוז בשטחים בין יחידות הדיור במסגרת שטחי הבנייה לכל תא שטח כמצויין בטבלה 5. • בכל שטח התכנית, מספר היחידות הקטנות לא יקטן מ-25% מסך כל היחידות. • ממ"ד - עפ"י הוראות פיקוד העורף.	שטחים עיקריים ביחיד
• מחסן דירתי - בגודל של עד 6 מ"ר בקומת הכניסה ו/או המפולשת • מחסן גינה - בקומת הקרקע תחול חובת בנייה של מחסן גינה בשטח של 4 מ"ר, במעטפת הבנין, צמוד ליחידת הדיור עם גישה חיצונית בלבד.	שטחי שרות מוצמדים ליחיד
כולל בקומת הכניסה, בקומת החניה המקורה ו/או המפולשת, בקומות המגורים ובקומת הגג - מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, חדרי עגלות, חדר ניקיון, חדרי מונים, דואר וכו'. עפ"י המפורט בטבלה 5 ותנאים למתן היתר בניה בסעיף 6.1 א'.	שטחי שרות משותפים
• שטח חניה מקורה/ מפולשת נכלל במסגרת שטחי שרות וכולל 45 מ"ר לחניה ומעברים לכל מקום חניה. • תותר בניית שטחים אלה ושטחי השרות בקומה זו עד גבול תא שטח. (קו בנין 0). • גמר שטחים אלו יהיה מחומרים קשיחים ויעמדו בתקנות החוק כמו אוורור, הוצאת גזים, כיבוי אש, מילוט וכו'.	חניה מפולשת ו/או מקורה ומחסנים
ג. גינות, טרסות גן, מרפסות, מרפסות גג, גגות והצללות	
• טרסת גן הינה שטח מרוצף ו/או מגוון על גבי גג. • תותר הצמדת גינות וטרסות גן ליחיד. • שטח מגוון - לא יקטן מכ- 20% משטח הגינה. • תותר בניית טרסה עד קו בנין 0.	גינות וטרסות גן
• מרפסות/ סולריום זיזיות פתוחות ו/או מקורות - יבלטו ממישור הבניה האנכי עד 2 מ', כל עוד המרחק בין המרפסות של הבנין לאלה של הבניין הסמוך לא יקטן מ-4 מ'. • תותר חפיפה אנכית מלאה של עד 4 מרפסות בלבד • תותר סגירת מרפסות אחידה שתאושר במסגרת תכנית היתר הבניה.	מרפסות
• במרפסת גג המתקבלת מדירוג הבניין, יותר קירוי של עד 2 מ' ממישור הבניה האנכי. במרפסת הגג המקורה בלבד תותר סגירה אחידה שתאושר במסגרת תכנית היתר הבניה.	מרפסת גג
• בנייה בגג - תותר בנייה של מדרגות ומבואה, חדר מעלית, מאגר מים. • מתקנים טכניים - תותר הצבה של מתקני מזוג אויר, דודי שמש, קולטנים ואנטנות אלה יוסתרו וישולבו בבניין באופן אינטגרלי. אלה יצוינו ויאושרו בתוכנית היתר בניה.	גגות

		חומרים- גגות שטוחים ו/או משופעים יחופו בחומרים קשיחים כמו אבן ואריחי ריצוף מתועשים. לא יותרו גגות רעפים.
ג.	עיצוב: חזיתות והצללות	עיצוב הבניינים ופיתוח שטח יהיו עפ"י הנחיות נספח הבינוי ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח. ראה סעיף 1ב.6.1. - חזיתות- לפחות 50% החזית (לא כולל פתחים) יהיה בגמר של חומר קשיח- אבן מסותתת ו/או נסורה, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה ולבני סיליקט וכו'. - חיפויים, הצללות/מסתורים מפנלים חרושתיים- יהיו מחומרים קשיחים כמו אלומיניום, ג'ר.סי.וכו'. - הצללות- תכנית מחייבת להצללה תוגש במסגרת תכנית היתר הבניה לתא שטח. - ההצללה תותר עד 25 מ"ר משטח הטרסה ו/או מרפסת גג. - חומרים- יהיו מחומרים קשיחים כמו בטון, אבן, מתכת, עץ, אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'.
ד.	דרך לביטול	דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.
4.1.3	הוראות פיתוח תאי השטח	
א.	קירות תמך וגדרות	- קירות מפרידים - בין תאי שטח לרבות מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ויאושרו בתכניות היתר הבניה. - גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצויין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 1ב.6.1. - חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'.
ב.	חצרות משותפות: גינון, חניה ומתקנים	
	גינון	- חצר לשימוש כל יחיד במגרשי המגורים תפותח כשטח מגוון ומרוצף ושטח חניה פתוח. - השטח המגוון- לא יקטן מכ- 15% מכלל שטח החצר המשותפת. - לא יינטעו מינים פולשים העלולים להתפשט לשטחים הפתוחים סביב העיר.
	חניה	- חניה ודרך גישה יהיו עפ"י מספר היחידות שיבנו בכל מגרש ומגרש בעת מתן היתר הבניה, ועל פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה. - חומרים- שטחי החניה ירוצפו באריחים כמו לבני בטון, אבן מלאכותית וכו' ולא באספלט. - נטיעות- באזורי החניה הפתוחים ישולבו נטיעות כל 4 חניות.
	מתקנים ופריטי שירות	מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה ופריטי שירות המשרתים את הבנין (פילרים, ריכוזי צנרת וכו') ימוקמו ו/או ייבנו עפ"י נספח בינוי ופיתוח, ראה סעיף 1ב.6.1, ויאושרו בתכנית היתר הבניה. תותר בנייתם בקו בנין 0. מתקני האשפה יותאמו לדרישות התקנים ויכללו הפרדה לאשפה למחזור פלסטיק, נייר, מתכות וכו'.

4.2 מגורים ג'		
4.2.1	שימושים	
מגורים בבניינים של 9-6 קומות ממפלס הכניסה. על שטח זה יחולו התנאים למתן היתר בניה בסעיף 6.1 א'.		
4.2.2	הוראות בינוי	
א.	שטחי בניה	
	שטחים עיקריים ביח"ד	- ליח"ד גדולה- שטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר. - ליח"ד קטנה - שטח עד 80 מ"ר כולל מרחב מוגן דירתי. - מרפסת- תוספת של 12 מ"ר עבור מרפסת פתוחה ו/או מקורה במישור הבניין ו/או זיזית, כאשר לפחות 70% מהמעטפת פתוחה ו/או מזוגגת ו/או מוצלת. - יותר קיזוז בשטחים בין יחידות הדיור הגדולות. - בכל שטח התכנית, מספר היחידות הקטנות לא יקטן מ- 25% מסך כל היחידות בשטח התכנית. - ממ"ד- עפ"י הוראות פיקוד העורף.
	שטחי שרות מוצמדים ליח"ד	- מחסן דירתי- בגודל של עד 6 מ"ר בקומת הכניסה ו/או המפולשת - מחסן גינה- בקומת הקרקע תחול חובת בנייה של מחסן גינה בשטח של 4 מ"ר, במעטפת הבנין, צמוד ליחידת הדיור עם גישה חיצונית בלבד.
	שטחי שרות משותפים	כולל בקומת הכניסה, בקומת החניה המקורה ו/או המפולשת, בקומות המגורים ובקומת הגג - מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, חדרי עגלות, חדר ניקיון, חדרי מונים, דואר וכו'. עפ"י המפורט בטבלה 5 ותנאים למתן היתר בניה בסעיף 6.1 א'.
	חניה מפולשת ו/או מקורה ומחסנים	- שטח חניה מקורה/ מפולשת נכלל במסגרת בשטחי שירות וכולל 45 מ"ר לחניה ומעברים לכל מקום חניה. - תותר בניית שטחים אלה ושטחי השרות בקומה זו עד גבול המגרש. (קו בנין 0). - גמר שטחים אלו יהיה מחומרים קשיחים ויעמדו בתקנות החוק כמו אוורור, הוצאת גזים, כיבוי אש, מילוט וכו'.
ב.	גינות, טרסות גן, מרפסות, גגות והצללות	
	גינות וטרסות גן	- טרסת גן הינה שטח מרוצף ו/או מגוון על גבי גג. - תותר הצמדת גינות וטרסות גן ליח"ד. - שטח מגוון- לא יקטן מכ- 20% משטח הגינה. - תותר בניית טרסה עד קו בנין 0.
	מרפסות	- מרפסות/ סולריום זיזיות פתוחות ו/או מקורות - יבלטו ממישור הבניה האנכי עד 2 מ', כל עוד המרחק בין המרפסות של הבנין לאלה של הבניין הסמוך לא יקטן מ-4 מ'. - תותר חפיפה אנכית מלאה של עד 4 מרפסות בלבד - תותר סגירת מרפסות אחידה שתאושר במסגרת תכנית היתר הבניה.
	מרפסת גג	במרפסת גג המתקבלת מדירוג הבניין, יותר קירוי של עד 2 מ' ממישור הבניה האנכי. במרפסת הגג המקורה בלבד תותר סגירה אחידה שתאושר במסגרת תכנית היתר הבניה.
	גגות	- בנייה בגג - תותר בנייה של מדרגות ומבואה, חדר מעלית, מאגר מים. - מתקנים טכניים- תותר הצבה של מתקני מזוג אויר, דודי שמש, קולטנים ואנטנות אלה יוסתרו וישולבו בבניין באופן אינטגרלי. אלה יצוינו ויאושרו בתוכנית היתר בניה. - חומרים- גגות שטוחים ו/או משופעים יחופו בחומרים קשיחים כמו אבן ואריחי ריצוף מתועשים. לא יותרו גגות רעפים.
ג.	עיצוב: חזיתות והצללות	
		- עיצוב הבניינים ופיתוח שטח יהיו עפ"י הנחיות נספח הבינוי ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח. ראה סעיף 1ב.6.1. - חזיתות- לפחות 50% החזית (לא כולל פתחים) יהיה בגמר של

		- חומר קשיח - אבן מסותתת ו/או נסורה, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה ולבני סיליקט וכו'. - חיפויים, הצללות/מסתורים מפנלים חרושתיים- יהיו מחומרים קשיחים כמו אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'. - הצללות - תכנית מחייבת להצללה תוגש במסגרת תכנית היתר הבניה למגרש. - ההצללה תותר עד 25 מ"ר משטח הטרסה ו/או מרפסת גג. - חומרים - יהיו מחומרים קשיחים כמו בטון, אבן, מתכת, עץ, אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'.
ד.	דרך לביטול	דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.
4.2.3	הוראות פיתוח	
א.	קירות תמך וגדרות	- קירות מפרדים - בין תאי שטח לרבות מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ויאושרו בתכניות היתר הבניה. - גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצויין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 1ב.6.1. - חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'.
ב.	חצרות משותפות: גינון, חניה ומתקנים	- חצר לשימוש כל יחיד במגרשי המגורים תפותח כשטח מגוון ומרוצף ושטח חניה פתוח. - השטח המגוון - לא יקטן מכ- 15% מכלל שטח החצר המשותפת. - לא יינטעו מינים פולשים העלולים להתפשט לשטחים הפתוחים סביב העיר.
	חניה	- חניה ודרך גישה יהיו עפ"י מספר היחידות שיבנו בכל מגרש ומגרש בעת מתן היתר הבניה ועל פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה. - חומרים - שטחי החניה ירוצפו באריחים כמו לבני בטון, אבן מלאכותית וכו' ולא באספלט. - נטיעות- באזורי החניה הפתוחים ישולבו נטיעות כל 4 חניות.
	מתקנים ופריטי שירות	מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה ופריטי שירות המשרתים את הבנין (פילרים, ריכוזי צנרת וכו') ימוקמו ו/או ייבנו עפ"י נספח בינוי ופיתוח, ראה סעיף 1ב.6.1, ויאושרו בתכנית היתר הבניה. תותר בנייתם בקו בנין 0. מתקני האשפה יותאמו לדרישות התקנים ויכללו הפרדה לאשפה למחזור פלסטיק, נייר, מתכות וכו'.

4.3	מסחר	
4.3.1	שימושים	
		מיועד לשימושים של מסחר קמעונאי לרבות הסעדה, בנק, מרפאות, פעולות חברה, פנאי וספורט. אופן שילוב השימושים ייקבע על ידי הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות בינוי	
א.	שטחי בניה	
	שטחי שירות	שטחי השירות יכללו שטחי ארקדות ומעברים מקורים לאורך החזית ולאורך שבילים.
	שטח חניה מפולשת ו/או מקורה	שטח חניה מקורה או מפולשת אינו נכלל במסגרת שטחי הבניה המירביים וכולל בנוסף לשטחי חניה, פריקה וטעינה: מבואות, חדרי מדרגות ומעלית ומחסנים, עפ"י המפורט בטבלה 5. ניתן לבנות שטחים אלה עד גבול המגרש. (קו בנין 0).

ב.	גגות	
		• בנייה בגג - תותר בנייה של מדרגות ומבואה, חדר מעלית, מאגר מים. • חומרים - גגות שטוחים ו/או משופעים יחופו בחומרים קשיחים כמו אבן ואריחי ריצוף מתועשים. לא יותרו גגות רעפים. • מתקנים טכניים - תותר הצבה של מתקני מזג אוויר, דודי שמש, קולטנים ואנטנות אלה יוסתרו וישולבו בבניין באופן אינטגרלי. אלה יצוינו ויאושרו בתוכנית היתר בניה.
ג.	עיצוב: חזיתות והצללות	
		• חזיתות - לפחות 50% החזית (לא כולל פתחים) יהיה בגמר של חומר קשיח - אבן מסותתת ו/או נסורה, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'. • חיפויים, הצללות/מסתורים מפנלים חרושתיים - יהיו מחומרים קשיחים כמו אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'. • חומרים - יהיו מחומרים קשיחים כמו בטון, אבן, מתכת, עץ, אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'.
ד.	דרך לביטול	
		דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.
4.3.3	הוראות פיתוח	
א.	קירות תמך וגדרות	
		• קירות מפרדים - בין תאי שטח לרבות מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ויאושרו בתכנית היתר הבניה. • גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצויין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 1ב.6.1. • חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'.
ב.	מתקנים ופריטי שירות	
		• מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה ופריטי שירות המשרתים את הבנין (פילרים, ריכוזי צנרת וכו') ימוקמו ו/או ייבנו עפ"י נספח בינוי ופיתוח, ראה סעיף 1ב.6.1, ויאושרו בתכנית היתר הבניה. תותר בנייתם בקו בנין 0. מתקני האשפה יותאמו לדרישות התקנים ויכללו הפרדה לאשפה למחזור פלסטיק, נייר, מתכות וכו'. • כל המתקנים המיועדים לשמש את השטח המסחרי, לרבות מדחסים או כיו"ב, יותקנו אך ורק בתחומי השטח המסחרי המסומן בבקשה להיתר בניה. • יש לכלול בתכנית הבנין פיר אחד או יותר עד מעל הגג העליון, לצורך העברת ארובות של בתי אוכל או עסקים אחרים שלפעילותם נדרשת ארובה. לא תותר העברת ארובות על קירות חיצוניים. • בעסקים שבהם פועלים מטבחים (בתי אוכל, אולמות ארועים וכיו"ב) תידרש התקנת מתקנים למניעת זיהום אוויר על פי תכנית שיוגשו לאישור מהנדס העיר לפני ביצוע. • בעסקים שבהם פועלים מטבחים תידרש התקנת מפריד שומן ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים לפי הצורך, על פי תכנית שיוגשו למהנדס העיר לפני ביצוע. • מפריד שומן במידת הצורך יותקן בגובה פני הקרקע. • בתכנון הצנרת יש למנוע הזרמה ישירה של מים חמים ממדיחי כלים ומכונות כביסה אל מפריד השומן.
ג.	אחסון	תכנון השטחים המסחריים יכלול שטחי אחסון בתחום כל עסק.
4.3.4	הנחיות מיוחדות	
		• בתא שטח 917 לא תתאפשר פריקה וטעינה בחזית הפונה לפארק. • בתא שטח 917 יתוכנן שטח פתוח לכיוון הפארק לשימושי הסעדה, בתי קפה וכו' ויקשר בין הבניין לפארק.

• תא שטח 925 חניה, פריקה וטעינה יהיו בשטח דרך מס' 108. ראה סעיף 11.6.5.		
---	--	--

4.4	מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים	
	מבנים לרווחת הקהילה – מבני חינוך, מוסדות בריאות, רווחה ודת. אלה יצוינו בתכנית הבינוי והפיתוח עפ"י סעיף 11.6.1 ויאושרו בתוכניות היתר הבניה.	
4.4.2	הוראות בינוי	
א.	שטחי בניה	
	• שטחי השירות יכללו שטחי ארקדות ומעברים מקורים לאורך החזית ולאורך שבילים.	
ב.	גגות	
	• בנייה בגג - תותר בנייה של מדרגות ומבואה, חדר מעלית, מאגר מים. • חומרים- גגות שטוחים ו/או משופעים יחופו בחומרים קשיחים כמו אבן ואריחי ריצוף מתועשים. לא יותרו גגות רעפים. • מתקנים טכניים - תותר הצבה של מתקני מזג אוויר, דודי שמש, קולטנים ואנטנות אלה יוסתרו וישולבו בבניין באופן אינטגרלי. אלה יצוינו ויאושרו בתוכנית היתר הבניה.	
ג.	עיצוב: חזיתות והצללות	
	• חזיתות- לפחות 50% החזית (לא כולל פתחים) יהיה בגמר של חומר קשיח- אבן מסותתת ו/או נסורה, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'. • חיפויים, הצללות/מסתורים מפנלים חרושתיים - יהיו מחומרים קשיחים כמו אלומיניום, ג'ר.סי.וכו'. • הצללות - תכנית מחייבת להצללה תוגש במסגרת תכנית היתר הבניה למגרש. • חומרים- יהיו מחומרים קשיחים כמו בטון, אבן, מתכת, עץ, אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'.	
4.4.3	הוראות פיתוח	
א.	קירות תמך וגדרות	
	• קירות מפרידים - בין תאי שטח לרבות מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ויאושרו בתכניות היתר הבניה. • גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצויין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר הבניה. ראה סעיף 11.6.2. • חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'.	
ב.	מתקנים ופריטי שירות	
	• מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה ופריטי שירות המשרתים את הבניין (פילרים, ריכוזי צנרת וכו') ימוקמו ו/או ייבנו עפ"י נספח בינוי ופיתוח, ראה סעיף 11.6.1, ויאושרו בתכנית היתר הבניה. תותר בנייתם בקו בנין 0. מתקני האשפה יותאמו לדרישות התקנים ויכללו הפרדה לאשפה למחזור פלסטיק, נייר, מתכות וכו'.	

4.5 שטחים פתוחים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים
	מבנים לרווחת הקהילה – מבני חינוך, מוסדות בריאות, רווחה ודת, משולבים בשטח פתוח. אלה יצוינו בתכנית הבינוי והפיתוח עפ"י סעיף 1ב.6.1 ויאושרו בתוכניות היתר הבניה. האיזון בין מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים בתא שטח 922 ייקבע בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח בתכנית לבינוי לבצוע. בכל מקרה השטח הפתוח לא יקטן מ-50% משטח תא השטח.
4.5.2	הוראות בינוי
א.	שטחי בניה
	שטחי השירות יכללו שטחי ארקדות ומעברים מקורים לאורך החזית ולאורך שבילים.
ב.	גגות
	- בנייה בגג - תותר בנייה של מדרגות ומבואה, חדר מעלית, מאגר מים. - חומרים - גגות שטוחים ו/או משופעים יחופו בחומרים קשיחים כמו אבן ואריחי ריצוף מתועשים. לא יותרו גגות רעפים. - מתקנים טכניים - תותר הצבה של מתקני מזג אוויר, דודי שמש, קולטנים ואנטנות אלה יוסתרו וישולבו בבניין באופן אינטגרלי. אלה יצוינו ויאושרו בתוכנית היתר בניה.
ג.	עיצוב: חזיתות והצללות
	- חזיתות - לפחות 50% החזית (לא כולל פתחים) יהיה בגמר של חומר קשיח- אבן מסותתת ו/או נסורה, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'. - חיפויים, הצללות/מסתורים מפנלים חרושתיים - יהיו מחומרים קשיחים כמו אלומיניום, ג'ר.סי.וכו'. - הצללות - תכנית מחייבת להצללה תוגש במסגרת תכנית היתר הבניה למגרש. - חומרים - יהיו מחומרים קשיחים כמו בטון, אבן, מתכת, עץ, אלומיניום, ג'ר.סי. וכו'.
ד.	דרך לביטול
	דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.
4.5.3	הוראות פיתוח
א.	קירות תמך וגדרות
	- קירות מפרידים - בין תאי שטח לרבות מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ויאושרו בתוכניות היתר הבניה. - גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצויין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 1ב.6.1. - חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'.
ב.	מתקנים ופריטי שירות
	מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה ופריטי שירות המשרתים את הבנין (פילרים, ריכוזי צנרת וכו') ימוקמו ו/או ייבנו עפ"י נספח בינוי ופיתוח, ראה סעיף 1ב.6.1, ויאושרו בתכנית היתר הבניה. תותר בנייתם בקו בנין 0. מתקני האשפה יותאמו לדרישות התקנים ויכללו הפרדה לאשפה למחזור פלסטיק, נייר, מתכות וכו'.

4.6 פארק/גן ציבורי	
4.6.1 שימושים הפארק המרכזי הינו רצף השטחים הפתוחים המרכזי של הרובע ובמרכזו הואדי שבין שתי הגבעות. שטחי נטיעות וגינון, רחבות מרוצפות, אמפיתיאטראות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, אזורי משחק, משטחי חניה, קירוי שבילים, מתקני משחק ופינוק מנוחה.	
4.6.2 הוראות	
א. מבנים • הקמת מבנים תותר באישור ועדה מקומית. מיקום, גדלים וחומרים של מבני שירות כגון: שרותים ציבוריים, תחנות השנאה, מחסן למחלקת גננות של העיריה וכו', יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתוגש ע"י יזם תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הועדה המקומית ואושרו בתכנית היתר הבניה. על שטחים אלו יחולו ההוראות עפ"י טבלה בסעיף 5.	
ב. תחנות השנאה • ייבנו בתאי שטח 811 ו-813 ובתיאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. • המבנים ישולבו בפיתוח בקירות תמך בבניה עילית או בקפלי הקרקע. • קווי הבניין לתחנות ההשנאה יהיו: צידי, קדמי ואחורי - 0. • שטח מירבי למבנה לא יעלה על 65 מ"ר לכל תחנת השנאה. • גובה מירבי לא יעלה על 3.5 מ' • המרחק בין מבנה מגורים/ציבור ובין תחנת השנאה לא יפחת מ- 10 מ'. • כתנאי להיתר, להקמת תחנת השנאה יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, שיגדיר את השטח לתחנה.	
ג. דרך לביטול דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.	
4.6.3 הוראות פיתוח	
א. קירות תמך וגדרות • קירות מפרידים - בין תאי שטח לרבות מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ואושרו בתכניות היתר הבניה. • גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצוין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 11.6.1. • חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'. • הנחיות לשילוב אלמנטים של שירות ותשתית בקירות וגדרות יפורטו ויכללו בהיתר בניה לפיתוח עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.	
ב. גינון, חניה ומתקנים גינון תכנית גינון והשקיה תוכן ותוגש ע"י אדריכל נוף ותכלול פירוט והוראות לגבי: • פיתוח השטחים הנופיים, אופיים ותפקודם במערך העירוני, כולל הנחיות פיתוח ונטיעות, מערכות השקיה כולל סימון ראש מערכת עפ"י הנחיות מהנדס העיר. • לא יינטעו מינים פולשים העלולים להתפשט לשטחים הפתוחים סביב העיר.	
חניה • הסדרי תנועה וחניה, כולל כבישי עזר וכן מיקום עמדות חניה לאופניים יפורטו עפ"י נספחי הבינוי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ואושרו בתכניות היתר הבניה. • החניה תהיה עילית בלבד. לא תותר חניה תת קרקעית או מפולשת.	

מתקנים ופריטי שירות	הקמת מתקנים תותר באישור ועדה מקומית. מיקום, גדלים וחומרים של מתקני שירות כגון: מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה, ארונות תקשורת וכו', יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקניימ 500:1 שתוגש ע"י יום תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הועדה המקומית.
ג.	תשתיות
	- יותר מעבר תשתיות בשטחים הפתוחים. - אלה יפורטו ויכללו בהיתר בניה לפיתוח עפ"י תכנית בינוי ופיתוח. - מעברי תשתיות יהיו תת קרקעיים בלבד, כולל קווי חשמל ותקשורת, מוני מים, סידורי אשפה כולל פסולת בת-מיחזור, דרכים לסילוק עודפי עפר עפ"י הנחיות מהנדס העיר, תאורה ויתר התשתית הדרושה. - תשתיות אלה יוכנו מיד עם אישור התכנית.
4.6.4	אתר עתיקות/אתר היסטורי
	השטחים המסומנים בתשריט (אתרים A, B) הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
1.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2.	במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (כמו פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית ו/או חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3.	- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
4.6.5	תנאים לבינוי ופיתוח המגרשים
א.	תכנית בינוי ופיתוח
	היתרי בניה לפיתוח יוגשו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, ראה סעיף 1ב.6.1 ויכללו פירוט והוראות לגבי: - תשתיות. - הסדרי תנועה וחניה. - הקמת מבנים ומתקנים. - קירות תומכים וגדרות. - חומרי גמר. - ריהוט רחוב וגן, מתקני משחק ואלמנטים של הצללה. - מיקום עמדות חניה לאופניים. - תאורה, סיווג העמודים וגבהי העמודים. - גינון והשקיה.

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	שטחים פתוחים ברמה מקומית במקומות שונים ברובע. שטחים אלה כוללים רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, אזורי משחק, משטחי חניה, קירוי קל לשבילים, מתקני משחק ופינוק מנוחה.

4.7.2 הוראות בינוי		
א.	מבנים	
	הקמת מבנים תותר באישור ועדה מקומית. מיקום, גדלים וחומרים של מבני שירות כגון: שרותים ציבוריים, תחנות השנאה, וכו', יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתוגש ע"י יזם תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הועדה המקומית ואושרו בתכנית היתר הבניה. על שטחים אלו יחולו ההוראות עפ"י טבלה בסעיף 5.	
ב.	תחנות השנאה	
	- ייבנו בתאי שטח 810, 818, 819 ותיאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. - המבנים ישולבו בפיתוח בקירות תמך בבניה עילית או בקפלי הקרקע. - קווי הבניין לתחנות ההשנאה יהיו: צידי, קדמי ואחורי - 0. - שטח מירבי למבנה לא יעלה על 65 מ"ר לכל תחנת השנאה. - גובה מירבי לא יעלה על 3.5 מ'. - המרחק בין מבנה מגורים/ציבור ובין תחנת השנאה לא יפחת מ- 10 מ'. כתנאי להיתר להקמת תחנת השנאה, יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, שיגדיר את השטח לתחנה.	
ג.	דרך לביטול	
	דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.	
4.7.3 הוראות פיתוח		
א.	קירות תמך וגדרות	
	- קירות מפרידים - בין תאי שטח לרבות מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושטחים פתוחים ייבנו עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח, ואושרו בתכניות היתר הבניה. - גובה קירות הגובלים במוסדות, דרכים ושטחים פתוחים ידורגו. על פי המצויין בנספח הבינוי והפיתוח, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 1.6.1. - חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים כמו אבן מסותתת ו/או מקומית, בטון מעוצב, אריחים חרושתיים כמו טרה קוטה, לבני סיליקט וכו'. - הנחיות לשילוב אלמנטים של שירות ותשתית בקירות וגדרות יפורטו ויכללו בהיתר בניה לפיתוח עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.	
ב.	גינון, חניה ומתקנים	
	תכנית גינון והשקיה תוכן ותוגש ע"י אדריכל נוף, ותכלול פירוט והוראות לגבי: - פיתוח השטחים הנופיים, אופיים ותפקודם במערך העירוני, כולל הנחיות פיתוח ונטיעות, מערכות השקיה כולל סימון ראש מערכת עפ"י הנחיות מהנדס העיר. - לא יינטעו מינים פולשים העלולים להתפשט לשטחים הפתוחים סביב העיר.	
	- הסדרי תנועה וחניה, כולל כבישי עזר וכן מיקום עמדות חניה לאופניים יפורטו עפ"י נספחי הבינוי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ואושרו בתכניות היתר הבניה. - החניה תהיה עילית בלבד. לא תותר חניה תת קרקעית או מפולשת.	חניה
	הקמת מתקנים תותר באישור ועדה מקומית. מיקום, גדלים וחומרים של מתקני שירות כגון: מתקנים לאיסוף וטיפול באשפה, ארונות תקשורת וכו', יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתוגש ע"י יזם תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הועדה המקומית.	מתקנים ופריטי שירות

ג.	תשתיות	
		- יותר מעבר תשתיות בשטחים הפתוחים. - אלה יפורטו ויכללו בהיתר בניה לפיתוח עפ"י תכנית בינוי ופיתוח. - מעברי תשתיות יהיו תת קרקעיים בלבד. כולל קווי חשמל ותקשורת, מוני מים, סידורי אשפה כולל פסולת בת-מיחזור, דרכים לסילוק עודפי עפר עפ"י הנחיות מהנדס העיר, תאורה ויתר התשתית הדרושה. - תשתיות אלה יוכנו מיד עם אישור התכנית.
ד.	זיקת הנאה למעבר ברכב	- בתא שטח 817 תובטח זכות מעבר לציבור (כלי רכב) לתא שטח 525 בשטח המסומן לכך בתשריט. - זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
4.7.4	תנאים לבינוי ופיתוח המגרשים	
א.	תכנית בינוי ופיתוח	
		היתרי בניה לפיתוח יוגשו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, ראה סעיף 1ב.6.1 ויכללו פירוט והוראות לגבי: א. תשתיות. ב. הסדרי תנועה וחניה. ג. הקמת מבנים ומתקנים. ד. קירות תומכים וגדרות. ה. חומרי גמר. ו. ריהוט רחוב וגן, מתקני משחק ואלמנטים של הצללה. ז. מיקום עמדות חניה לאופניים. ח. תאורה, סיווג העמודים וגבהי העמודים. ט. גינון והשקיה.

4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	שטח פתוח לטיפול אקסטנסיבי לאורך צידה המערבי של דרך מס' 1 ובצידה הדרומי של דרך מס' 6.
4.8.2	הוראות
א.	השטח מיועד לייצוב ולעיצוב שולי דרך בפיתוח נופי אקסטנסיבי, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, ושבילי אופניים המיועדים לשימוש הציבור.
4.9.2	הוראות בינוי
א.	שבילים ומדרגות יכללו הסדרים לנכים.
ב.	שבילי אופניים יפתחו בהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
ג.	יותר שילוב של נטיעות ותשתיות.
ד.	תוואי שביל ישראל ושביל אופניים (סינגל רחמים) יותאמו לתכנית השכונה ויישמרו כמעבר פתוח לציבור בתיאום עם הרשות המקומית והגורמים הרלבנטיים לשביעות רצון מהנדס העיר.
ה.	דרך לביטול
	דרכים מאושרות לביטול יקבלו את ייעוד הקרקע כמסומן בתשריט.

4.10	דרכים
4.10.1	שימושים
	תוואי המיועד למעבר כלי רכב, תחבורה ציבורית ו/או פרטית, חניה, תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.10.2	הוראות בינוי
א.	תוואי הדרך ורוחבה יהיו עפ"י המצויין בתשריט.
ב.	יותר שילוב של תשתיות, נטיעות וריהוט רחוב.
ג.	לא תותר גישה ישירה מדרך 109 לדרך 1.
ד.	חניה
	1. שימושים: חניה לשימוש הציבור בדרך מס' 108.
	2. תוואי הדרך ורוחבה יהיו עפ"י המצויין בתשריט.
ה.	בשטח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" בדרכים 12 ו-13 החוצות את הפארק המרכזי, תינתן עדיפות להולכי רגל. פתרון תנועתי מפורט יקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח בתיאום עם המפקח על התעבורה.

4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	דרך המיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב, אופניים והולכי רגל.
4.11.2	הוראות בינוי
	• תואי ורוחב הדרך המשולבת יהיו עפ"י המסומן בתשריט. • יותר מעבר תשתיות בשטח. • יותר שילוב של תשתיות, נטיעות וריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיועד/ מירבי במ"ר	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח המפולש המירבי (%) (מתא השטח)	מספר קומות ⁽³⁾		קווי בנין (מטר)			
			מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי							שרות	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁾	שטח שירות: חניה מפלטה ואות קרקעית 45מ"ר (2) לחניה	
			עיקרי	שרות	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת													
אזור מגורים ב'	418	1300	1188	516	396	72	2172	160%	12	12	0	9.57	70%	6	2	במסומן	בתשריט		
	419		2376	872	528	96	3872	160%	22	22	0		70%	4	2				
	420		2508	916	396	72	3892	149%	22	22	0		70%	5	1				
	421		924	428	660	120	2132	158%	12	12	0		70%	4	3				
	422		2772	984	396	72	4224	150%	24	24	0		70%	6	1				
	423		2244	848	1320	240	4652	140%	27	27	0		80%	4	3				
	424		1320	540	396	72	2328	141%	13	13	0		70%	6	2				
	425		1320	520	528	96	2464	149%	14	14	0		70%	5	2				
	426		1452	564	660	120	2796	154%	16	16	0		70%	6	3				
	427		2112	864	1056	192	4224	143%	24	24	0		70%	6	1				
	428	3400	2376	872	1320	240	4808	160%	28	28	0		70%	4	3				
	429		2112	864	1056	192	4224	136%	24	24	0		70%	6	1				
	430		2112	844	1320	240	4516	158%	26	26	0		70%	5	3				
	431		3069	1152	132	24	4377	191%	18	29	11		70%	6	1				
	432		2844	1100	264	48	4256	193%	19	27	8		60%	7	1				
	433		3465	1404	264	48	5181	184%	22	33	11		70%	6	1				
	434		2763	1220	264	48	4295	187%	11	32	21		60%	7	1				
	442		2640	960	0	0	3600	185%	20	20	0		70%	6	0				
	443		1980	860	0	0	2840	199%	15	15	0		70%	7	0				
	444		2772	984	0	0	3756	191%	21	21	0		70%	6	0				
	445		2112	864	0	0	2976	198%	16	16	0		70%	6	0				
	446		3036	1032	0	0	4068	185%	23	23	0		70%	6	0				
	סה"כ	50151	49497	19208	10956	1992	81653	167%	480	429	51								

תכנית מס' 159/03/24

מבא"ת 2006

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיועד/ מירבני במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות יח"ד לרונם נטו	תכנית השטח המפולש חמירי (%) מתא השטח	מספר קומות ⁽¹⁾		קווי בנין (מטר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
			מוטת לכניסה הקובעת		נועל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
אזור מגורים ג'	1400 מערי	3800 מירב	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁵⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁶⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁷⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁸⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁰⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹¹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹²⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹³⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁴⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁵⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁶⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁷⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁸⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽¹⁹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁰⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²¹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²²⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²³⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁴⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁵⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁶⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁷⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁸⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽²⁹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁰⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³¹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³²⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³³⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁴⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁵⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁶⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁷⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁸⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽³⁹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁰⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴¹⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴²⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴³⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁴⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁵⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁶⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷³⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁴⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁵⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁶⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁷⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁸⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁷⁹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁸⁰⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁸¹⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁸²⁾	סה"כ שטחי בניה ⁽⁴⁸

29/09/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 24 מתוך 32

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מ"ר	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח הממולש המרבי (%) (מתא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מסחר	917	900מזערי	1831.2	785	915.6	392	לא רלוונטי	0	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	50%	2	1	כחוסות בתשריט				
	925	3300מירבי	1140	342	0	0	לא רלוונטי	0	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	50%	3	0					
סח"ב	4218		2971	1127	916	392		0												

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוזנר/ר מירבי במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח הממולש (% המרבי מתא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)													
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																						
מבנים ומסודות ציבור	910	900 מזערי	360	90	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	60%	1	0	כחוסות	בתשריט												
	911		320	80									1															
	912		320	80									1															
	913		160	40									2															
	914		160	40									2															
	915		320	80									1															
	916		2330	1400									3															
	919		320	80									1															
	920		320	80									1															
	921		320	80									1															
	סח"ב	19926	4930	2050									6980															

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח הממולש המרבי (%) מתא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
שטחים פתוחים ומוסדות ציבור	922	2646	1490	638	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי			לא רלוונטי	50%	2	0		כמסומן	בתשריט	
	סח"ב	2646	1490	638								50%						

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מועדון / מירבי במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח הממושל המרבי (%) (מתא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מאק"ם / ע"ן ציבורי	811	8500	80		לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי			1	0			0	
	813	מזערי	80										1					
	820	27300 מירבי	15										1					
	סח"ב	44536	175															

29/09/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 25 מתוך 32

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיועד/ מירבי במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 88 מ"ר בתוספת מנז"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח המפולש (% המרבי נותא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה	שטח שירות: חניה מפולשת ו/או תת קרקעית 45מ"ר (2) לחניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות														
שטח עבורי פתוח ⁽²⁾	810	176 מזערי 5220 מירבי	65																	
	816																			
	818																			
	819																			
	822																			
823																				
סה"כ	11318		195	0	0	0														

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מויעדי/ מיוזבי במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח המפולש (% המרבי מתא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
	450	314 מזער' 5376																
שטחים פתוחים	824																	
	825																	
	825A																	
	826																	
	826A																	
	826B																	
	סה"כ	19213		0	0	0												

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיועד/ מירבי במ"ר	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	יח"ד גדולות (מעל 120 מ"ר)	יח"ד קטנות (עד 88 מ"ר בתוספת ממ"ד)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית השטח המפולש (המרבי %) מתא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
שביל	812	400 מזערי 1100 מירבי																
	814																	
	815																	
	817																	
	821																	
	סה"כ	3104																

הערות:

⁽¹⁾ כל השטחים המבונים במעטפת הבנין למעט השטחים במעטפת יח"ד ושטחי חניה כוללים:

- מחסנים דירתיים
- מחסנים מוצמדים ליח"ד בקומת חניה ו/או בקומה המפולשת.
- מחסני גינה דירתיים מוצמדים ליח"ד בקומת קרקע
- שטחים משותפים לכלל הדיירים בכל קומות הבנין הכוללים: שטחים מפולשים, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי שירות משותפים כמו חדרי עגלות, דואר וכו'.

⁽²⁾ שטחי החניה המפולשת נכללים בסה"כ שטחי ואחוזי הבניה ויקבעו בתוכניות הבנוי והפיתוח שתוגש ע"י יזם התוכנית, סעיף 6.1 ב.1.⁽³⁾ החניה בתא השטח כוללת חניה בשטח המפולש/המקורה וחניה עילית בתחום המגרש.⁽⁴⁾ אחוז הבניה המירבי מחושב לשטחי הבניה המירביים לתא שטח וממוצע לכל תאי השטח באזור המגורים.⁽⁵⁾ מספר הקומות המצויין כגובה המקסימלי לא יעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. במידה שיש יותר מבניין אחד במגרש, ניתן להתייחס לנ"ל⁽⁶⁾ כ-75% מסה"כ תכסית כל הבניינים ללא חישוב החניה המפולשת. לענין זה תותר הקלה בדירוג במסגרת הגשת תכנית בינוי לביצוע והיתר בניה.⁽⁷⁾ מבני תחנות ההשנאה ישולבו בפיתוח, בקירות תמך, בבניה עילית או בקפלי קרקע.⁽⁸⁾ הוראות לבניית מבנים בפארק/שצ"פ ראה סעיפים 4.6.2 ו-4.7.2. ניתן לרכז את מבני השרות (למעט תחנות השנאה) בתא שטח אחד.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
א.	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. ראה סעיף 1ב.6.1. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הקלה בתכנית הבנין.
ב.	תכנית בינוי ופיתוח תכלול הוראות לבניה למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור, פארק / גן ציבורי.
1.	תכנית בינוי ופיתוח בינוי ופיתוח תאי השטח - יהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתוגש ע"י יזם תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הוועדה המקומית, תכלול פירוט והוראות להעמדת מבנים, מתקנים ופריטים, וכן התייחסות להצללות - לרבות חתכים בהתייחס לקרקע טבעית וסופית, לקירות תומכים וגדרות ולהסדרי תנועה וחניה.
2.	תכנית פיתוח נופי פיתוח נופי לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות ציבור יהיה על פי תכנית פיתוח נופי בקני"מ 1:500 שתוגש ע"י יזם תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הוועדה המקומית, תכלול פירוט והוראות לפיתוח בהתייחס לקרקע טבעית וסופית, בניית קירות, ריצופים, שטחי גינון, אמצעי הצללה, הצבת מתקנים, ריהוט ותאורת רחוב.
ג.	נספח רוחות ונוחות תרמית תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע נספח רוחות ונוחות תרמית וגביוש ההמלצות בתיאום מול היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
ג.	בדיקות קרקע • המהנדס יעשה שימוש במפות ובמצאים הסיסמיים המפורטים בדו"ח "סקירה גיאולוגית- גיאוטכנית והערכת סיכונים סייסמיים" הכלול במסמכי תכנית זו. • בשלב התכנון המפורט יעודכנו נתוני הערכות לתכנון סייסימי בהתאם לת"י 413 המעודכן במועד התכנון להיתרי הבנייה. • טרם ביצוע מערכות הדרכים ו/או התשתיות תוזמן ע"י מבצען בדיקת קרקע שתנחה את החפירה ו/או החציבה וביסוס למערכות התשתית והבניינים.
ד.	ביוב היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
ה.	בדיקת גז ראדון יש להטמיע פרט ראדון בתוכנית בניה בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (תנאים ואגרות) בתיאום ובאישור מהנדס העיר. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע מדידות ראדון וקבלת אישור מהנדס העיר.
ו.	צמצום מפגעי רעש לשם מניעת מטרדי רעש באזורי המגורים הקיימים והמתוכננים, לא תתאפשר הצבת רמקולים ומכשירי קול להתרעה בדבר כניסת השבת או כל שימוש פרסומי אחר בתחום התוכנית המבוקשת.
ז.	צמצום מפגעי רעש באתר הבניה מעבר לצמצום מטרדי רעש, יש לנקוט באמצעים להפחתת מטרדי רעש בזמן ההקמה: • אין לבצע הפעלת ציוד בניה באתר במהלך עבודות ההקמה, בין השעות 19.00 ל-06.00 למחרת ובימי מנוחה. (תקנות למניעת מפגעי רעש (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992). • כל הפעילויות באתר (כלי עבודה, תחבורה וכיוצ"ב) יעמדו בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה) התשל"ט 1979. • אין למקם גנרטורים בשטח ללא חיפוי אקוסטי. הגנרטור יוצב במקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים ממנו תופנה לכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל.

6.2 הנחיות פיתוח סביבתי	
א.	התכנון המוצע שומר על רצועת הוואדי (ציר הוואדי עם גדותיו ואזור חיץ) בתחום ובגבול התכנית.
ב.	תכנית הפיתוח של הפארק משלבת טיילת הכוללת נתיבי הליכה, שבילי אופניים, סככות צל, פינות ישיבה ותצפיות לנוף.
ג.	טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית תיערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים עפ"י חוק ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג. (שימור/העתקה/היתר פגיעה)
ג.	הגינות בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינות מדבריות, (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים מים גדולות וכו') תוך שימוש בצמחים שאינם פולשניים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
ד.	הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים של השטחים הפונים לשטח הפתוח (זיהום: אור, רעש, פסולת, מיני צמחים זרים ומתפרצים ועוד) ותוך שמירה מירבית על הטופוגרפיה הקיימת. ייבנה קיר הגנה על תצורת המישאש כאמצעי הגנה מפני שפוכת של פסולת מעבודות עפר ובניה וזאת בטרם תחילת ביצוע עבודות עפר ובניה בתיאום עם מהנדס העיר.
ה.	ניקוז מי נגר מי נגר מהמרזבים ומשטח המגרש ינוקזו ככל הניתן לכיוון ערוגות גינות או אזורים פנויים בתחום המגרש.
ו.	התאורה ההיקפית תתוכנן בתיאום ועפ"י הנחיות רט"ג. התאורה תהיה נמוכה ותכונן לא לשטחים הפתוחים אלא לכיוון הפיתוח.

6.3 תשתיות																															
א.	ביצוע מערכות התשתית, כגון: ניקוז, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת, כולל מבני תשתיות וכו' בדרכים, בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים, יהיה עפ"י נספחי התכנית ותכנית תאום תשתיות שתוגש כחלק מתכנית בינוי ופיתוח.																														
ב.	כל חיבורי התשתיות מגבול המגרש לבנין, כגון: מים, חשמל, טלפון וכו' יהיו תת קרקעיים ויחוברו למערכת עירונית קיימת.																														
ג.	חשמל ותקשורת																														
- אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל בקווים תת-קרקעיים בלבד. - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. - בקרב קווי חשמל עיליים- יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:																															
<table><tr><th>סוג קו חשמל</th><th>מרחק מציור חיצוני</th><th>מרחק מציור הקו</th></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td><td>2.00 מ'</td><td>2.25 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td><td>1.50 מ'</td><td>1.75 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>בשטח בנוי</td><td>5.00 מ'</td><td>6.50 מ'</td></tr><tr><td>בשטח פתוח</td><td>--</td><td>8.50 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>בשטח בנוי</td><td>9.50 מ'</td><td>13.00 מ'</td></tr><tr><td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td><td>--</td><td>20.00 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>--</td><td>35.00 מ'</td></tr></table>		סוג קו חשמל	מרחק מציור חיצוני	מרחק מציור הקו	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	--	8.50 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:			בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	--	20.00 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מציור חיצוני	מרחק מציור הקו																													
קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																													
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																													
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																															
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																													
בשטח פתוח	--	8.50 מ'																													
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																															
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'																													
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	--	20.00 מ'																													
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'																													
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. - אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל – מחוז הדרום. - תנאי למתן היתר להקמת תחנת השנאה יהיה אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 על ידי הוועדה המקומית. - פריסת קווי חשמל ועמידה בתקני סביבה מבחינת קרינה וכו' תיכלל																															

		בתוכנית הבינוי, הפיתוח והתשתיות טרם הוצאת היתרי בניה. • תוכנית מנחה לפריסת מוקדי שידור סלולריים עבור השכונה להפחתת כמות הקרינה הסביבתית בהתאם להמלצת אגף הקרינה של המשרד להגנת הסביבה תיכלל בתוכנית הבינוי, הפיתוח והתשתיות טרם הוצאת היתרי בניה. • ניתן לבנות תחנות השנאה ובפארק/גן ציבורי לפי סעיף 4.6.2 ב, ובשטח ציבורי פתוח לפי סעיף 4.7.2 ב. • כתנאי להיתר, להקמת תחנת השנאה יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. • תכנית פריסת קווי חשמל תיעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. • חדר שנאים יש למקם בתת הקרקע. בכל מקרה יש למקומו במרחק שלא יפחת מהמרחק שנקבע בהיתר הסוג של חדר השנאים (בין 3.0 מ' ל-6.0 מ') מחדרים שבהם מתקיימת שהיה ממושכת (כגון חדרי מגורים, חדרי שינה או מטבחים) • יש להציג אישורים מהמונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין זה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. • ארון החשמל המרכזי של הבניין לא יותקן בצמוד לדירת מגורים או לחדר בו מתקיימת שהיה ממושכת. • יש לקבל חוות דעת של גורם מקצועי מוסמך בדבר עיגון המלצות ה"מדריך להקטנת שדות מגנטיים בבתי ספר" בתכנית המוצעת. • יש להציג דו"ח בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות ומציע פתרונות במידת הצורך להקטנת רמות הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית. על הדו"ח להתייחס לפריסת כל העיר. דו"ח הבטיחות יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית נגב מזרחי. • תכנית מנחה לפריסת מוקדי שידור סלולריים תיעשה בתיאום עם מהנדס העיר.
ד.	ניקוז	מערכת הניקוז תהיה טבעית במידת האפשר ותאפשר נגר מים עליו מהמגרשים למערכת הדרכים ולואדיות.
ה.	ביוב	• קווי ביוב מאספים יעברו רק בתחום דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים עם זיקת הנאה ומעברים להולכי רגל. • באשור מח' מהנדס העיר יותר מעבר של קווים מאספים בתחום מגרשים המיועדים לבנייני ציבור. יותר מעבר ניקוז עיוור וביוב בין מגרש 421 ומגרש 420 (בתחום המגרש, מחוץ לתחום קו הבניין).
ו.	צוברי גז	צוברי גז בשטח המגרשים והחיבורים לבנין יהיו תת קרקעיים, במרחק מהבניין עפ"י אישור הגורמים הרלוונטיים.
ז.	פסולת	• ניהול הפסולת ייעשה במסגרת הרחבת מערכת האיסוף העירונית. פינוי הפסולת הביתית ישולב במערך פינוי הפסולת העירוני. • פינוי הפסולת יבוצע לאתר ההטמנה של העיר ערד, אתר זוהר, המסוגל לקלוט את נפחי השכונה. • תכנית לפריסת תשתיות מיחזור פסולת תתואם מול היחידה הסביבתית נגב מזרחי בשלב תכנית הבינוי, הפיתוח והתשתיות. • תוגש תכנית לשימוש ב-20% לפחות מחומרי המילוי כחומר בניה ממחזור בתחום התכנית לרבות תשתיות, כבישים, מצעים למדרכות, שבילי טיול וכדומה, ותתואם עם הרשות המקומית.

6.4 עבודות עפר ובניה	
א.	פתרונות לעודפי עפר - הקרקע הנחפרת תשמש ככל האפשר כחומר גלם לעיצוב שטחי הגינון בגבול התוכנית. יש לפנות עודפי קרקע שלא ינוצלו לאתרי מיחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. - יש לפנות פסולת בנין לאתרי מיחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. - עירום זמני של עודפי עפר יש לתחום באמצעות גדר איסכורית שתותקן כשתחתיתה נעוצה בתוך הקרקע על מנת למנוע זליגת עפר לעבר הוואדיות. - לא יבוצע עירום עפר במרחק של 25 מטרים מציר ואדיות. - ערימת העפר תהודק כדי לצמצם את נפחה וכדי לצמצם את תנועתה ע"י רוח. - קביעת פתרונות לעודפי עפר תתואם מול היחידה הסביבתית נגב מזרח. - לפני תחילת כל עבודות פיתוח ובניה בשטח תוקם גדר היקפית למניעת הגעת עודפי עפר ובניה לתחום ערוצי הוואדיות. מיקום הגדר יתואם אל מול מהנדס העיר.
ב.	צמצום מפגעי אבק - יש לנקוט בכל אמצעי אפשרי למניעת אבק ופיזורו בסביבה: בדרכי הגישה לאזורי העבודה, בשטחי ההתארגנות ובמשטחי העבודה, על גבי שטחים שאינם סלולים וככל הניתן ובהתאם לצורך ולתנאי מזג האוויר. - יש לנקוט באמצעים למניעת אבק ממשאיות להובלת עפר, לרבות כיסויין. - יש לנקוט באמצעים למניעת אבק מערמות עפר ע"י כיסוי או הרטבה. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.
ג.	אחסון כל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר.

6.5 בטיחות טיסה	
א.	הגבלות הבניה המפורטות בתכנית מס. 19/בת/24 עפ"י תמ"מ 4/14/23 יחולו על שטח התוכנית החלה באזור.
ב.	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 35 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית וחיל האוויר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני ההקמה תישלח הודעת הקמה לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום.

6.6 חניה	
א.	החניה לבנייני המגורים תהיה על פי תקן חניה תקף בעת מתן היתר הבניה, בהתאם למפורט בסעיפים 4.1.3 ו-4.2.3.
ב.	הוספת שטחי חניה מקורה מפולשת תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה שבתוקף בעת מתן ההיתר, ובסמכות הוועדה המקומית.
ג.	מס' מקומות החניה בתאי שטח שאינם למגורים יהיה על פי תקן החניה בעת מתן ההיתר למעט בתאי שטח לגביהם צויין אחרת בהוראות אלה. בתחום דרך 108 תהיה חניה ציבורית עבור מגרש 925.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- 7.1.1 א. שלבי הביצוע ייקבעו בתיאום עם מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- שלב א' לפיתוח השכונה יהיה צמוד - דופן ליישוב הקיים בהתאם למדיניות השיווק. המשך פיתוח השכונה בעתיד יהיה לפי צרכי הישוב באופן הדרגתי, בהתאמה לביצוע תשתיות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים, ומערכת הרחובות הנגזרות מתוכנית זו.
- 7.1.1 ב. אכלוס - תנאים לאכלוס הבניינים יהיו:
1. פיתוח השטחים הפתוחים הצמודים אליהם והשרותים הנדרשים להם, מבני ציבור, דרכים ותשתיות וכו'.
 2. ביצוע הרחובות עפ"י תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום	
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: משה מרגלית	חתימה:	תאריך: 29/09/2016
	תאגיד:	משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	
	מספר תאגיד:	ח.פ. 512201278	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום	
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל מחוז הדרום	
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	