

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0620179

מגשימים מערב - מצפה רמון

מחוז דרום

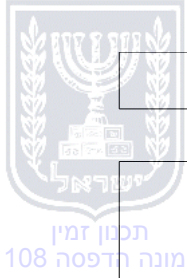
מרחב תכנון מקומי

מצפה רמון

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

השכונה ממוקמת בחלק הצפון מערבי של מצפה רמון, ממערב לכביש מס' 40. התכנית בשטח של כ- 1156 דונם. תמהיל הדירות כמפורט להלן: 20% יח"ד קטנות בייעוד מגורים ב'. בהיקף השכונה טיילת נופית המאפשרת נגישות לשטחים הפתוחים ודרך טיפול בתשתיות. בשכונה שטחי ציבור שכונתיים וכלל עירוניים בהתאם לפרוגרמה למבני ציבור. התכנית תואמת את תכנית המתאר של מצפה רמון. יעד האוכלוסייה הריאלי למצפה רמון ע"פ תכנית המתאר לשנת 2030 הינו 8,500 נפש ועל כן דגם היישוב הינו מדגם 5. בהתאם לתמ"א 4/35 התכנית כוללת מתחם רגיל ומתחם חריג, במתחם הרגיל התכנית עומדת בהוראת הצפיפות לתמ"א.

כמו כן התכנית מציעה מתחם ייחודי המוגדר כמתחם חריג העומד גם הוא בהוראת הצפיפות. מתחם זה מאופיין כמתחם מגורים בעל מאפיינים אדריכליים מקומיים, אשר בו יתגוררו ויעבדו אומנים מתחומים שונים כחלק מרכזי של המרקם השכונתי. המתחם יהווה מוקד תיירותי ואטרקטיבי, אשר יתוכנן על פי התכנון האדריכלי וההוראות של תכנית זו.

אומדן היקפי החפירה והמילוי של עבודות העפר הינם בהיקף של 176,867 קו"ב חפירה ו- 56,133 קו"ב מילוי. פירוט יח"ד הינו:

מגורים א' - 328 יח"ד.

מגורים א' עם מסחר ('שכונת האמנים'): 172 יח"ד.

מגורים ב': 1064 יח"ד.

סה"כ - 1564 יח"ד.



תכנון זמין
108 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגשימים מערב - מצפה רמון

613-0620179

מספר התכנית

1,146.681 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180098
קואורדינאטה Y	503706

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מצפון ליישוב הוותיק ממערב לכביש 40 ומדרום למחצבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39951	לא מוסדר	חלק		9999
39953	לא מוסדר	חלק		9999
50227	לא מוסדר	חלק		9999
39033	מוסדר	חלק		1
39048	מוסדר	חלק		6, 23
39595	מוסדר	חלק		41, 44-46
39598	מוסדר	חלק		125
39600	מוסדר	חלק		98
39879	מוסדר	חלק		38
39952	לא מוסדר	כל הגוש	9999	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תתל/ 60	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 60. הוראות תכנית תתל/ 60 תחולנה על תכנית זו.	7383	900		21/11/2016
25 /101 /02 /27	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 /101. הוראות תכנית 25 /101 /02 תחולנה על תכנית זו.	7087	7795		04/08/2015
4 /101 /02 /27	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו כל יתר הוראות תכנית 101 /02 /27 /4 ממשיכות לחול.	2725	2153		05/07/1981
137 /02 /27	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 /137. הוראות תכנית 02 /27 /137 תחולנה על תכנית זו.	5097	3418		24/07/2002
138 /02 /27	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 /138. הוראות תכנית 138 תחולנה על תכנית זו.	4947	1050		31/12/2000
43 /במ/ 27	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /במ/ 43. הוראות תכנית 27 /במ/ 43 תחולנה על תכנית זו.	3904	3209		18/07/1991

הערה לטבלה:

שינוי לתוכנית מתאר מקומית למצפה רמון מס' 27/101/02/27 שפורסמה לתוקף ברשומות בתאריך ה- 26/05/2020 התכנית עושה שינויים במספר יח"ד ובצפיפות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		אליעזר ארמון		1	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 2-3		אליעזר ארמון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות ביצוע	13: 13 18/12/2023	אליעזר ארמון	18/12/2023	1	1: 1250	מנחה	אדריכלות
לא	תכנית בינוי 1: 1250 - גיליון 1	09: 12 24/04/2023	אליעזר ארמון	24/04/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי 1: 1250 - גיליון 2	10: 45 15/03/2023	אליעזר ארמון	15/03/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי-2500-1	12: 10 12/12/2023	אליעזר ארמון	12/12/2023	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	טיפוסי בינוי - רובע האמנים	12: 18 05/03/2023	אליעזר ארמון	05/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חתכים - שכונת האמנים	11: 20 08/03/2023	אליעזר ארמון	08/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 44 24/02/2022	ברני גיטניו	22/02/2022	1	1: 2500	מנחה	מפת מדידה
לא	נספח נוף- תכנית פיתוח 1/4	09: 55 17/12/2023	גד ברקאי	13/12/2023	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- חתכים 1-500 2/4	09: 11 17/12/2023	גד ברקאי	12/12/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- חתכים 1-250 3/4	09: 13 17/12/2023	גד ברקאי	12/12/2023	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- חתכים 1-100 4/4	09: 12 17/12/2023	גד ברקאי	12/12/2023	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר_אוורונאוטי_מגשימים_מצפה_רמון_יולי_2022	11: 48 12/03/2023	ראם חממי	12/03/2023			מחייב	גובה מבנים ובטיחות טיסה
לא	סקר אנרגיה	11: 54 05/03/2023	רון קליק	15/03/2022	28		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	10: 52 12/12/2023	רון קליק	12/12/2023	89		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סקר עצים 1/4	11: 49 15/03/2023	גד ברקאי	14/03/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים 2/4	11: 51 15/03/2023	גד ברקאי	14/03/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים 3/4	11: 52 15/03/2023	גד ברקאי	14/03/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים 4/4	11: 52 15/03/2023	גד ברקאי	14/03/2023	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חוברת	11: 46 15/03/2023	גד ברקאי	14/03/2023	55	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת	09: 50 18/10/2022	אייל קראוס	18/10/2022	32		מחייב	תנועה
לא	נספח תנועה	13: 09 17/12/2023	אייל קראוס	11/12/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה כללי	14: 23 15/03/2023	אייל קראוס	15/03/2023	1	1: 5000	מנחה	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 26 15/03/2023	חתכי כבישים-8/1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 26 15/03/2023	חתכי כבישים-8/2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 31 15/03/2023	חתכי כבישים-8/3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 32 15/03/2023	חתכי כבישים-8/4	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 33 15/03/2023	חתכי כבישים-8/5	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 33 15/03/2023	חתכי כבישים-8/6	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 34 15/03/2023	חתכי כבישים-8/7	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/03/2023	אייל קראוס	17: 34 15/03/2023	חתכי כבישים 8/8	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/12/2023	אייל קראוס	14: 27 14/12/2023	נספח שבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/12/2023	אייל קראוס	14: 29 14/12/2023	נספח תחבורה ציבורית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		17	15/11/2023	אופיר קהת	17: 27 15/11/2023	נספח חברתי כלכלי ופרוגרמה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	11/12/2023	גיל הרסון	14: 38 11/12/2023	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2500	1	11/12/2023	גיל הרסון	14: 39 11/12/2023	נספח מים	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	11/12/2023	יוסי אהרוני	14: 39 11/12/2023	נספח חשמל	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	11/12/2023	חובב אלגביש	14: 40 11/12/2023	נספח ניקוז	לא
סקר סייסמי	מנחה		29	13/10/2022	עוזי זלצמן	11: 56 05/03/2023	סקר סייסמי	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון (1)		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקווה	4	08-6263665	08-6263665	AnatA@mo ch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר שבע, התקווה 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית מצפה רמון		רשות מקומית מצפה רמון	מצפה רמון	נחל סלעית	2 א	08-6596222		liornehama@gmail.c om

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	אליעזר ארמון	35179	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6287668	08-6287667	office@armo n-arch.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	יוסי אהרוני	021089	. אהרוני הנדסת חשמל	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6273928	08-6238776	dima@y- aharoni.co.il
מהנדס	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה (2)	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות ונוף	נס ציונה	ויצמן (3)	8	08-6326673	08-9401311	gad@barkay nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גיטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע	בני ברק	הירקון (4)	67	03-7541036	03-7516356	ilanba@data map.com
יועץ מים וביוב	יועץ	גיל הרסון	00114887	eet	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון (5)	36	03-5622638	03-5611149	eet@netvisio n.net.il
גאולוג	יועץ	עוזי זלצמן	117165	דר עזי זלצמן ובועז זלצמן גאולוגיה הנדסית והנדסת ס	רמת גן	המלאכה (6)	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
יועץ תעופה	יועץ	ראם חממי		בע"מ PLCON	הרצליה	(7)	2	09-8909009		reem@tl- con.com
פרוגרמטור	מתכנן	אופיר קהת		חלופה קה"ת בע"מ	חיפה	מרגלית (8)	50	03-5188607		offir@kehat.c o.il
יועץ סביבה	יועץ	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן (9)	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmo- sviva.com
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	ירמיהו (10)	3	02-5328814	02-5400433	ekroads@kra us-eng.co.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(2) כתובת: השקמה 3 אזור.

(3) כתובת: וייצמן 8, נס-ציונה.

(4) כתובת: הירקון 67 בני ברק.

(5) כתובת: שץ גגה גרשון 36 תל אביב יפו..

(6) כתובת: המלאכה 8 א', רמת גן..

(7) כתובת: המנופים 2.

(8) כתובת: מרגלית 50, חיפה.

(9) כתובת: ילין מור נתן 21, תל אביב יפו.



(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(10) כתובת: ירמיהו 3 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים א' המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות"	המתחם משלב בין מגורים ויחידות סטודיו לאומנים ובעלי מקצועות חופשיים, על פי עקרונות בינוי סביב חצר פנימית, מערכת שבילים להולכי רגל, בניה צפופה ואקלימית.
יחידות דיור קטנות	גודל דירה קטנה הינה בשטח כולל של עד 80 מ"ר
סימבול מתקן הנדסי	סימון המציג את המיקום באופן סכמטי. מיקום מדויק ייקבע בשלב היתר בניה.

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**

הקמת רובע מגורים חדש ממערב לדרך מס' 40 וכהמשך רציף לעיר מצפה רמון ובו כ-1,564 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת כ- 1,564 יח"ד.

ב. קביעת מערכת דרכים, תשתיות והקצאת שטחים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים מסחריים, לשירות תושבי השכונה ולתושבי העיר כולה.

ג. שינוי יעוד קרקע ביעוד מגורים ללא כריה, שצ"פ, אזור תעשייה, דרכים, מגורים ותעסוקה ושטח נוף מדברי, לשטחי מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שצ"פ ונחל.

ד. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע ומגבלות הבניה כולל קווי בניין, מספר קומות, זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח.

ה. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

ו. התווית דרכים, פיתוח ותשתיות, קביעת הוראות להקמת מוסדות חינוך וקהילה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים והסדרת נחל.

ז. התווית מערכת רחובות וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת בישוב.

ח. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

ט. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.

י. קביעת הנחיות סביבתיות.

תמהיל יח"ד בתכנית:

יא. מגורים א' 328 יח"ד, מגורים ותעסוקה ("שכונת האמנים") 172 יח"ד. מגורים ב': 1064 יח"ד. סה"כ 1564 יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

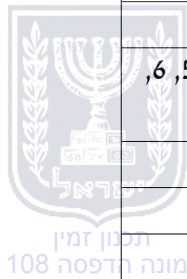
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 109 - 110, 11, 119 - 120, 12, 129 - 130, 13, 139 - 140, 14, 149 - 150, 15, 159 - 160, 16, 169 - 170, 17, 179 - 180, 18, 189 - 190, 19, 199 - 200, 20, 209 - 210, 21, 219 - 220, 22, 229 - 230, 23, 239 - 240, 24, 249 - 250, 25, 259 - 260, 26, 269 - 270, 27, 279 - 280, 28, 289 - 290, 29, 298 - 300, 30, 3, 309 - 310, 31, 319 - 320, 32, 328 - 330, 33, 39 - 40, 4, 49 - 50, 5, 59 - 60, 6, 69 - 70, 7, 79 - 80, 8, 89 - 90, 9, 99
מגורים ב'	439 - 437, 435 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	815 - 803
שטחים פתוחים	708 - 702, 700
שטח ציבורי פתוח	682, 681, 642, 641, 636, 632, 631, 629, 625, 623, 621 - 618, 616, 606 - 600
נחל/תעלת נחל	2102, 2100
ככר עירונית	680
מרכז תחבורה	900
דרך מאושרת	1509 - 1505, 1503 - 1500
דרך מוצעת	1,043, 1042, 1040, 1038, 1037, 1035 - 1029, 1023, 1020, 1010 - 1008, 1006 - 1001, 1045, 1047 - 1049, 1051, 1053 - 1058, 1061, 1060, 1052, 1050, 1046, 1044, 1041, 1039, 1036, 1027, 1025, 1021
דרך משולבת	1052, 1050, 1046, 1044, 1041, 1039, 1036, 1027, 1025, 1021
שביל	695 - 683, 679 - 662, 657, 655 - 651
חניון	954 - 951
מגורים ותעסוקה	544 - 536, 534 - 524, 522 - 514
מסחר ותעסוקה	1200, 1100
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	802, 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1005
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	1025
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	92
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	412
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	2100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	641
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	707, 706, 704, 703
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	802
בלוק מצפה/מצפור	שטחים פתוחים	706, 703
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1502, 1500
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1004
בלוק עץ/עצים לכריתה	נחל/תעלת נחל	2102
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	657
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	708, 707

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1502, 1500
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	2102, 2100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	708 - 706, 700
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	625
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1509, 1508, 1505, 1503 - 1500
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1001 - 1006, 1008, 1009, 1032 - 1035, 1042, 1040, 1038, 1037, 1043, 1045, 1047 - 1049, 1051, 1043, 1053 - 1058, 1060, 1061
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	1027, 1036, 1039, 1041, 1044, 1046, 1050, 1052
גבול מגבלות בניה	חניון	951, 952
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	680
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	803, 805, 806, 809 - 815
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	100 - 104, 110 - 119, 298 - 300, 328 - 98, 99
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	412 - 417, 435 - 439
גבול מגבלות בניה	מגורים ותעסוקה	514 - 519, 524, 525, 530 - 534, 536 - 544
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1100, 1200
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	900
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	2102, 2100
גבול מגבלות בניה	שביל	651 - 655, 657, 665 - 672, 678, 651 - 659, 679, 683 - 687, 690 - 695
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	602 - 606, 623, 625, 629, 631, 632, 636, 641, 642, 681, 682
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	700, 702 - 708
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	802
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1500, 1505
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	1040, 1060
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	900
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	700, 708
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	2100
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	631
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	706, 707
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1500, 1502, 1503, 1505 - 1507, 1509
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1002, 1003, 1005, 1006, 1010, 1031, 1061, 1053
דרך /מסילה לביטול	חניון	954
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	805
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	327, 328
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	403 - 406, 434, 435, 437 - 439

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	514, 518, 519, 524 - 526, 530, 531, 534, 537, 538, 541
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	1100
דרך / מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	2100, 2102
דרך / מסילה לביטול	שביל	654, 667 - 671, 690
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	618 - 620, 629, 632, 636, 641
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	700, 702, 704 - 708
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800, 802
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1508, 1509
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1006, 1054 - 1057, 1061
הנחיות מיוחדות	חניון	954
הנחיות מיוחדות	מגורים ותעסוקה	514 - 514, 522, 524 - 524, 534 - 536, 544
הנחיות מיוחדות	שביל	669 - 669, 672, 688 - 694
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	681, 682
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	706
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	1023
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	1025
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	1, 108, 109, 132, 18, 19, 34, 59, 6, 7, 60, 77 - 79, 92, 93
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1057
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	815
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותעסוקה	532
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	670, 694
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1003 - 1003, 1005 - 1009
חזית מסחרית	מגורים ב'	412 - 423
קו ביוב	דרך מאושרת	1500, 1502
קו ביוב	מגורים א'	138
קו ביוב	מרכז תחבורה	900
קו ביוב	שטחים פתוחים	708
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1500, 1505
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	1040, 1060
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	700, 708
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1502, 1505 - 1507, 1509
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1001 - 1001, 1006, 1010, 1020, 1023, 1030 - 1030, 1032 - 1034, 1035, 1037, 1040, 1049, 1051, 1053 - 1055, 1060, 1061
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	1021, 1025, 1027, 1052
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	953, 954
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	804, 807 - 809, 815



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1, 10, 105 - 109, 11, 110 - 114, 127 - 129, 13, 130 - 132, 136, 137, 14 - 17, 175, 18, 19, 2, 20, 21, 219, 22 - 28, 286 - 288, 29, 293, 298, 30, 3 - 300, 301, 306 - 308, 31, 32, 322 - 324, 33, 34, 4, 40 - 43, 47, 49, 5 - 50, 59 - 60, 6, 69 - 70, 7, 79 - 80, 8 - 89, 9, 90 - 97
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	400 - 402, 404 - 416
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ותעסוקה	514 - 516, 519 - 522, 524 - 530 533, 534, 536 - 540, 543
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	1200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	2100, 2102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	655, 657 - 662, 665 - 669, 679 688, 689, 692 - 694
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	600, 601, 616 - 619, 621 - 631, 641 681, 682
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	700, 702 - 704, 706 - 708
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800, 802

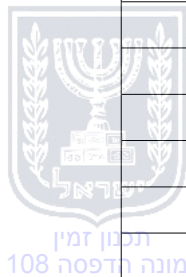
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	174,035	15.18
דרך מאושרת	90,298	7.88
מגורים ללא כריה	397,005.11	34.62
מגורים מעורב תעסוקה	385,940.93	33.66
שטח ציבורי פתוח	99,402.12	8.67
סה"כ	1,146,681.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65,989.58	5.75
דרך מוצעת	150,355.73	13.11
דרך משולבת	20,513.07	1.79
חניון	4,685.67	0.41
ככר עירונית	1,765.81	0.15
מבנים ומוסדות ציבור	40,905	3.57
מגורים א'	133,912.6	11.68
מגורים ב'	107,121.23	9.34
מגורים ותעסוקה	32,649.19	2.85
מסחר ותעסוקה	10,173.61	0.89

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.40	4,641.03	מרכז תחבורה
2.09	23,947.93	נחל/תעלת נחל
2.05	23,456.09	שביל
2.64	30,291.23	שטח ציבורי פתוח
40.05	459,286.37	שטחים פתוחים
3.23	36,987.01	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,146,681.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ותשתיות תת קרקעיות. ב. חניה ג. מחסן ד. מרתף ה. תשתיות תת קרקעיות ו. חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. ז. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. ח. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 (א) לעיל, בתא שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544 המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" תותר הקמת יחידת סטודיו, גלריה, קליניקה, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים כשימוש משני זאת לצורך הקמת מתחם אומנים, ט. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 (א) לעיל, בתאי שטח מס' 1,6,7,18,19,34,59,78,79,92,93,108,109,132 המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' תותר הקמת יחידת אירוח אחת בכל תא שטח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות. ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. ג. יותר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. ד. תותר הקמת מרתף אחד לכל יחידת דיור במגרש. גובה המרתף יהיה לכל היותר 2.40 מ'. ה. המרתפים יוקמו בתחום קווי הבניין. ו. תותר כניסה לקומת המרתף מתוך המבנה העיקרי בלבד. תותר הקמת בריכה שחיה פרטית, למעט בתאי שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544. לא תותר הקמת בריכת שחיה בחזית קדמית. חדר מכונות בריכה יהיה תת קרקעי ובתחום קווי הבנין לאורך חזית הקדמית במגרש תותר כניסה אחת בלבד לחניה, שמיקומה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ז. תתאפשר חניה מקורה וללא קירות. ח. הפרש מקסימלי של מפלס הקרקע הקובע בין מגרשים צמודים לא יעלה על 0.8 מ'. ט. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות א' - תאי שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544, הוראות פרטניות למתחם אמנים:</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע. ב. מגרשים אלו הוכללו בתחום מתחם חריג בהתאם לתמ"א 4/35. ג. הפרש מקסימלי של מפלס הקרקע הקובע בין מגרשים צמודים לא יעלה על 0.8 מ'. ד. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. ה. שטח השימוש לתעסוקה ימוקם במפלס הקרקע, כך שתתאפשר נגישות מהמרחב הציבורי.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ו. אורך חזית המבנה הפונה לצלע המגרש הארוכה לא תקטן מ- 60% מאורך הצלע. ז. פיתוח:</p> <p>גדרות בנויות וקירות תומכים - גדרות הקירות התומכים שבין המגרשים והשטחים הציבוריים, לא יעלו על גובה 3 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>במידה ותדרש חריגה מהגובה האמור, תותר הקמת מספר קירות תמך מדורגים כך שבין כל קיר יישמר מרווח של לא פחות ממחצית גובה הקיר המוצע..</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב' - תאי שטח 1,12,13,24,25,36,37,50,51,64,65,78,84,85 בתאי שטח אלו יחולו כלל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2(א) לעיל.</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת אירוח אחת לכל תא שטח. השימוש לשטח יחידת האירוח לא יעלה על 40 מ"ר,</p> <p>ג. יחידת האירוח תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה עם כניסה נפרדת בתחום תא השטח. (לא תתאפשר כניסה נפרדת מהרחוב).</p> <p>ד. פתרון החניה של יחידת האירוח יהיה בתחום המגרש.</p> <p>ה. הפרש מקסימלי של מפלס הקרקע הקובע בין מגרשים צמודים לא יעלה על 0.8 מ'.</p> <p>ו. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. חניה ג. מחסן ד. מרתף ה. תשתיות תת קרקעיות ו. חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי החרום למים. ז. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. ח. מרכז איסוף פסולת ט. בתאי שטח מס' 412-424 לאורך דרך מס' 6 יותרו שימושי תעסוקה בקומת הקרקע בלבד כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וכיוצ"ב. י. יותרו שימושי מסחר שכונתיים כגון צרכנייה/ירקנייה, מכירת מזון, מספרה, טמבוריה, וכיוצ"ב. לא יותרו שירותי הסעדה וכן שימושים העלולים ליצור מטרדים כגון רעש, אבק, זיהום אוויר, ריחות וכיוצ"ב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. על שטח התכנית יחולו מגבלות גובה בהתאם לנספח סקר התעופותי לשכונת מגשימים.</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות - 15 מ' מהפ"ש.</p> <p>2. גובה מבנים מעל הנחיות אלו יהיה בתיאום ואישור רת"א.</p>



4.2	מגורים ב'
	<p>ב. תותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע.</p> <p>ג. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין.</p> <p>ד. הגישה אל שימושי המסחר תהיה מהרחוב הראשי (דרך מספר 6) ולא באמצעות לובי המגורים.</p> <p>ה. שטחי החניה לשימושי המגורים יהיו בעורף המגרשים ולא בחזית הרחוב הראשי.</p> <p>ו. יותרו מחסנים כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>ז. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח.</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ח. הוראות פרטניות לתאי שטח 412-424 לאורך דרך מס' 6:</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו כלל ההוראות בסעיף 4.2.2 לעיל ובנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזית קומת התעסוקה והמסחר תופנה לכיוון הרחוב הראשי. 2. גובה מינימום של חזית יהיה 3.5 מ' לקומה. <p>יש לאפשר קו בניין 0 לחזית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין. 4. הכניסה לשטחי המסחר תהיה רציפה משטח הרחוב הצמוד ותתוכנן באותו המפלס. 5. לפחות 70% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה חזית שקופה על מנת להבטיח חזית מסחרית מגוונת לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 80 מ"ר ליחידה מסחרית אחת. <p>הוראות פרטניות לתאי שטח 403-406, 409,411, 439-441 הגובלים לגדות הנחל ואו הוואדי:</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו כלל ההוראות בסעיף 4.2.2 לעיל.</p> <p>תותר הקמת מבנים מדורגים בהתאם לתוואי הטופוגרפיה במגרש כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הקרקע הקובע של מבנה המגורים לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס כביש הגישה אליו. 2. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. 3. בדופן המבנה הפונה אל הנחל תהיה נסיגה של המפלס העליון בעומק של 3 מ' מיני. 4. יותר מבנה מדורג בכל קומותיו בדופן הפונה אל ערוץ הנחל כמופיע בנספח הבינוי. 5. גובהו של קיר גבול המגרש לא יעלה על גובה של 1.3 מטר ממפלס הקרקע של חצר המבנה. 6. לא יותרו קירות פיתוח שגובהם עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע.
ב	<p>חניה</p> <p>א. בתאי שטח מס' 412-424 בהם מותרת שילוב של שימושי תעסוקה בקומת הקרקע, הכניסה לאזורי החניה לרכב תהיה ככל הניתן מרחוב צידי.</p> <p>ב. תותר הקמת כניסה משותפת לכלי רכב מרחוב פנימי עבור שני מגרשים צמודים.</p> <p>ג. שטח אזורי החניה יהיו מרוצפים בחומר מנקז/מחלחל, בשילוב נטיעות להצללה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך ואקדמיה, מעבדות ומחקר, מבנים למטרת רווחה ודת, מתנ"ס, תרבות, מתקני ומבני ספורט, מוסדות ושירותי בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי מועצה, משרדים ממשלתיים, מוזיאונים גלריות ומרכזי מבקרים, אולמות מופעים וכנסים וכדומה, גני ילדים ומעונות.</p> <p>ב. ניתן לשלב מספר שימושים באותו המבנה.</p> <p>ג. מתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ד. חניה ודרכים.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ה. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט רחוב ומצללות, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.</p> <p>ו. מרכזי מיחזור</p> <p>ז. מרכז איסוף פסולת</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בני 2-3 קומות .</p> <p>ב. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח.</p> <p>ג. לא יותרו קירות פיתוח שגובהם עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע.</p> <p>ד. שטחי הפיתוח במגרשים למבני ציבור לחינוך יתוכננו כשטחים רב-שימושיים המאפשרים פעילות לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>ה. הבינוי המוצע הפונה לגבולות המגרש ימוקם ככל הניתן בצמוד לקווי הבינוי.</p> <p>ו. עד מימוש הבנייה, ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו כחניונים, שצ"פים וכדומה</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט יש לשקול את מיקום השימושים השונים (כולל שטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים) על מנת לצמצם ככל הניתן אפשרות למטרדי רעש מול מגרשי המגורים.</p> <p>ב. יושם דגש על עצי צל, שטחי פעילות ומתקנים נדרשים לפי תקני מוסדות חינוך, שטחי חורש וגינות בצמחיה מקומית, אפשרות לחקלאות עירונית, שטחי השהייה ומיתון נגר עילי, מקומות לשהייה וכיתות חוץ.</p>
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	<p>א. מדרך טיילת רציפה לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. נטיעות, מצפורים ומתקני הצללה.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, תאורה</p> <p>ד. גשר למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. מסדרון תשתית עילי קו חשמל מתח עליון.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק לפי תכנית בינוי כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז וכד'.</p> <p>ז. שרותים ציבורים,</p> <p>ח. לא תותר כל בניה ופיתוח נוספים מעבר לאמור לעיל.</p> <p>ט. בתאי שטח 706-707 בנוסף לשימושים לעיל תותר חקלאות עירונית פתוחה/גינות קהילתי</p> <p>י. מרכז איסוף פסולת.</p> <p>יא. בתחום קווי הבינוי של דרך ארצית מספר 40 יותרו אך ורק השימושים המותרים בתמ"א 108</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בהתאם להוראות תוכנית מספר 27/101/02/27 שטח זה מוגדר כשטח נוף מדבר לשימור רגיש במיוחד מבחינה נופית ואקולוגית המשמש תווד מקשר בין הישוב למדבר.</p> <p>ב. תותר בניית טיילת היקפית בשכונה המזרחית בתאי שטח מס' 702-707 בתוואי שיתואם עם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

4.4	שטחים פתוחים
	<p>רט"ג, תוך השתלבות מירבית בפני הטופוגרפיה הקיימת ותוך פגיעה מינימלית בנוף. ג. לאורך מדרך הטיילת תותר התרחבות להקמת מצפורים. ד. יותרו אלמנטים של פיתוח כגון: מצללות עשויים מתכת או עץ בבחירת החומרים לטיילת ולא אלמנטים העיצוביים לאורכה יושם דגש בשילוב האלמנטים והתאמתם לנוף המדברי המקומי. בתאי שטח 707-706 תותר חקלאות עירונית/ גינון קהילתי, במרחק של 20 מטר מערוץ הנחל, בתאום עם רשות הניקוז. ה. הפעילות החקלאית הפתוחה והגינון הקהילתי יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ו. הפיתוח הגנני והפעילות החקלאית הפתוחה יתרכזו ככל הניתן בצמידות לאזורי הבינוי ויותאמו לטופוגרפיה הקיימת. ז. רוחבה המקסימלי של הטיילת לא יעלה על 4 מ' ומיקומה במרחב בשילוב גשר הולכי רגל בהתאם לתוכנית פיתוח של אדריכל הנוף. ח. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז וכד'. ט. ייאסר קירווי חקלאי.</p>
ב	<p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי א. התחום המסומן בתשריט כגשר/מעבר עילי ימוקם בהתאמה מירבית לחתך הקרקע, ובתכנון המפורט תינתן גמישות למיקום הסופי של גשר הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ב. עיצוב ו ומידותיו של הגשר ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור ורשות הניקוז</p>
ג	<p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי בתחום מסדרון תשתיות עילי יחולו מגבלות רצועת קו מתח עליון בכפוף לאמור בפרק חשמל.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים. ב. גינון, נטיעות, גינון וגינות קהילתיות. ג. מתקני ספורט פנאי ושעשועים, ריהוט רחוב, מצללות, אלמנטי מים ומזרקות וכיוצ"ב. ד. מערכות תשתיות תת קרקעיות. ה. אמצעי ניקוז כגון: תעלות ניקוז, בריכות איגום, שיהוי ושיקוע. ו. לא יותרו שטחי התארגנות ומערומי עפר. ז. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, הנחת צוברי גז, מכלי דלק וסולר או כל חומר מסוכן אחר, פרט להקמת תחנות טרנספורמציה וחדרי משאבות וחדרים טכניים תת קרקעיים לתחזוקת מזרקות וכדומה. ח. שרותים ציבוריים ט. חניה</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. השטחים הפתוחים בדגש על אזורי הלכיה ושהייה, יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ומצללות.</p> <p>ב. תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים המתאימים לאקלים המקום ושאינם אלרגניים, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המדברי המקומי.</p> <p>ג. התאורה תתוכנן כך שלא תהיה הארה ישירה מחוץ לתחום השצ"פ למניעת זיהום אור בשטחים פתוחים ו/או למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>ד. מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י חח"י ישמרו לפחות 10 מ' בין תחנת טרפו למבנה מגורים, מבני ציבור ומתקני משחק לילדים.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>א. מבנה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע או בתת קרקע.</p>
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. ערוץ הנחל, גדות הנחל ופשט הצפה.</p> <p>ב. עבודות לשיקום אקולוגי, הידרולוגי ונופי של הנחל גדותיו והצמחיה הסובבת.</p> <p>ג. אמצעים להסדרת נגר.</p> <p>ד. אמצעי בטיחות ואמצעים לייצוב גדות הנחל.</p> <p>ה. גשר להולכי רגל.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>א. בשטח זה יותרו אמצעים ופעולות לטיפול בנחל, במי הנחל, בגדות הנחל ובצמחיה. יותרו נטיעות ופעולות גינון, פעולות להסדרת הניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור.</p> <p>ב. לא תותר בניה למעט לצורך תחזוקה וטיפול בנחל ולמעבר תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. תכנית לשיקום הנחל וגדותיו כמסדרון אקולוגי יהיה בכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תכלול התייחסות לשיקום הצמחייה, ומבנה המורפולוגי של הנחל וכן אמצעים למניעת מינים פולשים.</p> <p>ד. תכנית השיקום תוכן על-ידי אקו הידרולוג ואדריכל נוף בהתייעצות עם רשות הניקוז ורט"ג. תכנית השיקום תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת, ותשמר את ההטרונגניות האקולוגית הטבעית.</p> <p>ה. הצמחייה תותאם לצומח המאפיין את גדות הנחלים במרחבים מדבריים, ולא יפגע בזרימת התכן.</p> <p>ו. הסתברויות התכן יקבעו בהתאם לתקנים ולייעודי הקרקע בתאום רשות הניקוז.</p> <p>ז. יש לשמור על תחום השפעה שבין 10-20 מ' לכל צד מציר הנחל פנוי ללא בינוי העלול לחסום את הזרימה באפיק.</p> <p>ח. לא תותר בניה או פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר למעט הסדרת ניקוז ושיקום נופי לפי מונה הדפסה 108.</p> <p>הצורך.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון בתשריט: גשר/מעבר עילי הקמת הגשר לא תפגע בזרימת הנגר.</p>



	4.6	נחל/תעלת נחל
	4.7	ככר עירונית
	4.7.1	שימושים א. מרחב ציבורי פתוח. ב. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול ומצללות, אלמנטי מים. ג. תשתיות תת קרקעיות. ד. שווקים ירידים שוק איכרים וארועים עירוניים זמניים.
	4.7.2	הוראות
	א	בינוי א. תכנון הככר יעשה תוך שימת דגש על קשר הולכי רגל במפלס הקרקע בין החזיתות המסחריות של המבנים המשיקים לכיכר ובין הפעילות בככר
	ב	חניה א. לא תותר חניה בתחום הכיכר העירונית.
	ג	הוראות פיתוח א. כל המערכות הטכניות והתשתיות העוברות בתחום הכיכר תהיינה תת קרקעיות. ב. ניקוז הכיכר יעשה לשטחים המגוננים על קרקע טבעית ו/או למתקני החדרה. עודפי מים יופנו למערכת הניקוז העירונית.
	ד	סביבה ונוף א. נוף: יש לספק תנאים מיטביים לפיתוח נאות של צמחיה באזורים במפלס הקרקע בככר העירונית בתחום הככר תובטח האפשרות לגדילת עצים בוגרים במפלס הקרקע הסופי. כמות העצים, סוגם ומיקומם יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.
	4.8	מרכז תחבורה
	4.8.1	שימושים א. מסוף קצה לאוטובוסים, תחנת מוניות ואזורי הורדת נוסעים. ב. חניה ציבורית. ג. מבנה משרדים הכולל שירותים ומטבחון לרווחת הנהגים. ד. סככות צל וריהוט רחוב. ה. תשתיות תת קרקעיות.
	4.8.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח א. יתוכננו מעברי הולכי רגל מוצלים, ב. הכניסה לחניה בתחום המגרש תהיה חלק אינטגרלי מתוכנית הבינוי. ג. תיאסר כניסה ישירה אל מרכז התחבורה מדרך מספר 40



4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>א. דרכים כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות מדרכות, חניות, מפרצים לפריקה וטעינה, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות, תאורה. ג. תשתיות תת קרקעיות ועיליות.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. תכנון הנדסי מפורט ייעשה בכפוף להנחיות אגף ההנדסה ברשות או מי מטעמו. ב. פיתוח הדרכים ייעשה בדגש על המרחב בציבורי בשילוב עם שבילי אופניים ותחב"צ. ג. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים.</p>
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. דרכים כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, מסעות מדרכות, חניות, מפרצים לפריקה וטעינה, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות, תאורה. ג. תשתיות תת קרקעיות ועיליות. ד. יש לציין כי בתחום דרך כביש 40 יותרו השימושים המוצעים בתמ"א 1 פרק דרכים.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. תכנון הנדסי מפורט ייעשה בכפוף להנחיות אגף ההנדסה ברשות או מי מטעמו. תכנון הדרכים המשולבות יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועת הדרך. ב. פיתוח הדרכים ייעשה בדגש על המרחב בציבורי בשילוב עם שבילי אופניים ותחב"צ. ג. פיתוח כביש הגישה המערבי שבסמוך לו נמצאת אוכלוסית של מי צומח נדיר זוטת סיני- יבוצע על פי הנחיית אקולוג ובאישור רט"ג לתוואי הכביש.</p>
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. נטיעות גינון, ריהוט רחוב, מתקני ספורט וכושר, מצללות. ג. תשתית עיליות ותת קרקעיות.</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. השבילים יפותחו כחלק ממערכת התנועה בתחום התכנית. ב. השבילים יפותחו בשלבים בד בבד עם הקמת יחידות המגורים הסמוכות אליהם. ג. תכנון השבילים יכלול גבהים, פתרונות ניקוז ואמצעים הפיתוח. ד. לא תותר חניה בתחום השבילים.</p>

4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	<p>א. חניה ציבורית.</p> <p>ב. מדרכות להולכי רגל, שטחי גינון, סככות צל, תאורת רחוב וכיוצ"ב.</p> <p>ג. מעבר תשתיות.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. אזורי החניה יתוכננו עם ריצוף מנקז/מחלחל, בשילוב נטיעות להצללה.</p> <p>ב. במגרשים מספר 950 - 953, בדופן החניה הפונה אל רצועת הנחל תנטע שורת עצים באופן שייצור הסתרה של החניה מהמטיילים לאורך תוואי הנחל.</p>
4.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך ואקדמיה, מעבדות ומחקר, מבנים למטרת רווחה ודת, מתנ"ס, תרבות, מתקני ומבני ספורט, מוסדות ושירותי בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי מועצה, משרדים ממשלתיים, מוזיאונים גלריות ומרכזי מבקרים, אולמות מופעים וכנסים וכדומה, גני ילדים ומעונות.</p> <p>ב. ניתן לשלב מספר שימושים באותו המבנה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מקומיים, תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ד. חניה ודרכים.</p> <p>ה. שטחים פתוחים ומגוונים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט רחוב ומצללות, רחבות מרוצפות, מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק וכיוצ"ב.</p> <p>ו. שימושי נופש ופנאי.</p> <p>ז. שימור ושיקום הטבע, פיתוח אקסטנסיבי לרבות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ח. מרכזי מיחזור</p> <p>ט. עד מימוש הבנייה, ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו כחניונים, שצ"פים וכדומה</p> <p>י. מרכז איסוף פסולת</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. יחולו הוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 לעיל.</p> <p>ב. עיצוב מבני הציבור יעשה ברצף עם פיתוח וגינון שטחי הפארק והפנאי.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יחולו הוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 לעיל.</p> <p>ב. בפיתוח השטחים הפתוחים יושם דגש למנעד עוצמות הפיתוח, כך שכלל שהשטח הפתוח קרב לערוץ הנחל ואו השטחים המדבריים הפתוחים עוצמת הפיתוח תקטן.</p> <p>ג. הפארק ושטחי הפנאי יפותחו עם דגש על פיתוח אקולוגי תוך שמירת ערכי השטח המדברי, הצמחייה הייחודית ושיקום הערכים.</p>
4.14	דרך משולבת

4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	<p>א. רחוב לשימוש משולב, ישמש למעבר כלי רכב ולמעבר הולכי רגל. ב.. יותרו השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת וכן ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. התכנון יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועת הדרך.</p>
4.15	מגורים ותעסוקה
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	מסחר ותעסוקה
4.16.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה נקייה לסוגיה לרבות משרדים, מרפאות, מכונים, מעבדות, שירותים עסקיים ואישיים, פיננסיים, אולמות תצוגה, מוסדות להכשרה מקצועית וכיוצ"ב. ב. מסחר קמעונאי לסוגיו כגון בתי קפה ומסעדות, קיוסקים ומזנונים וכיוצ"ב. ג. מתקני תשתית תחנות טרנספורמציה ומרכזי איסוף פסולת. ד. לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים כגון רעש, אבק, זיהום אוויר, ריחות וכיוצ"ב ושימושים המחייבים אחסון חומרים מסוכנים. ה. לא יותרו מפעלים ועסקים המייצרים מטרדים סביבתיים מחוץ לתחומי המגרש ו/או מטילים מגבלות על שימושים אחרים בתחום המגרש כגון: פליטת חומרים מזהמים או רעילים לאוויר, למערכת הביוב ו/או למערכת הניקוז. ו. רחבות ציבוריות ובהם תותר הצבת ריהוט רחוב, מצללות והקמת מדשאות ונטיעות.</p>
4.16.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. תותר הקמת מבנים בני 3 קומות . ב. החניה תהיה עילית ולאורך הדרך הראשית. ג. בתא שטח 1100, הכניסה למבנה תהיה מהכיכר העירונית. ד. מפלס הקרקע של כל חלקי המבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית של תא השטח. ה. לא יותרו קירות פיתוח שגובהם עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע. ו. שטחי מסחר ימוקמו בקומת הקרקע, ובחזית המגרש. ז. המבנים יתוכננו באופן בו החזיתות הראשיות יופנו אל הרחובות המרכזיים (דרכים 6 ו-2) ואל הכיכר העירונית</p>
ב	חניה
	<p>א. על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה במגרשים בהם משולבים שימושים מסחריים, תותר חניה תפעולית. החניה התפעולית תשולב, ככל הניתן בעורף המגרש. ב. על מנת לשמור על רציפות תנועת הולכי הרגל לאורך הרחוב, תשולב ככל הניתן כניסה ויציאה אחת לחניה בכל מגרש. ג. מגרשי החניה יתוכננו עם ריצוף מנקז/מחלחל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מסחר ותעסוקה	4.16
<p>ד.יתוכננו מעברים מוצללים, נגישים ובטיחותיים להולכי רגל, שיקשרו בין מגרשי החניה לבין אזורי התעסוקה והמסחר.</p> <p>ה.תותר הקמת חניה תת קרקעית באופן שיובטח שלפחות 20% משטח המגרש יוקצה לשטחי גינון, שיאפשרו קליטה וצמחיה של עצים בוגרים.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.בחזית המגרשים לדרכים מס' 6 ו-2 תפותח רחבה עירונית פתוחה הפונה לרחוב. הרחבות העירוניות יכללו שטחים מגוננים ואזורי שהייה מוצללים באמצעות נטיעות ומצללות.</p> <p>ב.תותר הקמת מבני תשתית ומתקני עזר לרבות חדרי טרנספורמציה בקו צידי ואחורי עד קו בנין אפס.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



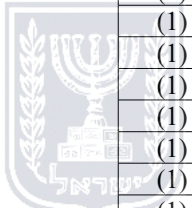
תכנון זמין
מונה הדפסה 108

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	489	1		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	464	2		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	290	40		60	190	417	3		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40		60	190	415	4		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40		60	190	465	5		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	6		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	7		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	454	8		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	290	40		60	190	417	9		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	290	40		60	190	417	10		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	489	11		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	12		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	13		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	491	14		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	290	40		60	190	417	15		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40		60	190	416	16		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	454	17		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	18		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	65	290	40		60	190	444	19		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	20		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	21		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	22		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	23		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	24		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	25		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	230	40		50	140	317	26		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	230	40		50	140	317	27		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	28		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	29		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	30		מגורים א'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	31		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	32		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	33		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	441	34		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	35		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	312	36		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	311	37		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	310	38		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	310	39		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	310	40		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	68	230	40		50	140	338	41		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	335	42		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	334	43		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	333	44		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	333	45		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	230	40		50	140	326	46		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	230	40		50	140	316	47		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	48		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	49		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	50		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	51		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	326	52		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	325	53		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	54		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	55		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	56		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	322	57		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	230	40		50	140	316	58		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	462	59		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	60		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	61		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	62		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	63		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	312	64		מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	334	65	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	333	66	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	331	67	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	72	230	40		50	140	320	68	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	326	69	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	333	70	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	333	71	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	69	230	40		50	140	333	72	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	311	73	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	74	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	75	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	76	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	77	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	78	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	79	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	80	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	489	81	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	489	82	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	83	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	84	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	85	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	86	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	87	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	88	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	89	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	90	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	91	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	92	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40		60	190	496	93	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	94	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	455	95	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	96	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	49	290	40		60	190	592	97	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	441	98	מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	441	99	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	65	290	40		60	190	449	100	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	65	290	40		60	190	448	101	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	441	102	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	441	103	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	49	290	40		60	190	592	104	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	454	105	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	454	106	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	454	107	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	493	108	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	109	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	110	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	488	111	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	488	112	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	489	113	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	114	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	48	290	40		60	190	605	115	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	116	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	117	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	118	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40		60	190	465	119	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	290	40		60	190	407	120	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	72	290	40		60	190	403	121	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40		60	190	466	122	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	123	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	124	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	453	125	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	48	290	40		60	190	607	126	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	484	127	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	491	128	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	491	129	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	492	130	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	484	131	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40		60	190	461	132	מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	47	290	40		60	190	619	133	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	49	290	40		60	190	593	134	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	51	290	40		60	190	571	135	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	50	290	40		60	190	574	136	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	51	290	40		60	190	571	137	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	50	290	40		60	190	583	138	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	139	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	230	40		50	140	314	140	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	77	230	40		50	140	300	141	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	230	40		50	140	323	142	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	72	230	40		50	140	320	143	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	68	230	40		50	140	339	144	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40		60	190	477	145	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	484	146	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40		60	190	411	147	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	305	148	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	149	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	150	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	309	151	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	309	152	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	309	153	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	309	154	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	306	155	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	76	230	40		50	140	301	156	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	157	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	158	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	159	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	160	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	161	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	162	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	305	163	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	290	40		60	190	411	164	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	484	165	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40		60	190	477	166	מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	67	230	40		50	140	342	167		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	230	40		50	140	376	168		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	68	230	40		50	140	338	169		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	230	40		50	140	361	170		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	68	230	40		50	140	339	171		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	67	230	40		50	140	343	172		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	230	40		50	140	386	173		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	230	40		50	140	362	174		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	230	40		50	140	371	175		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	230	40		50	140	360	176		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	230	40		50	140	364	177		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	230	40		50	140	371	178		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	68	230	40		50	140	338	179		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	67	230	40		50	140	345	180		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	230	40		50	140	399	181		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	65	230	40		50	140	351	182		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	65	230	40		50	140	353	183		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	56	230	40		50	140	413	184		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	46	290	40		60	190	637	185		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	186		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40		60	190	416	187		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40		60	190	416	188		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40		60	190	490	189		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40		60	190	482	190		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	305	191		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	192		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	190	309	193		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	194		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	195		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	196		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	197		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	76	230	40		50	140	301	198		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	76	230	40		50	140	301	199		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	200		מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40	50	140	309	201	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40	50	140	309	202	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40	50	140	309	203	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40	50	140	309	204	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40	50	140	309	205	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40	50	140	305	206	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40	60	190	482	207	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	490	208	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40	60	190	417	209	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	70	290	40	60	190	417	210	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	46	290	40	60	190	632	211	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	46	230	40	50	140	497	212	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	230	40	50	140	378	213	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	230	40	50	140	386	214	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	230	40	50	140	391	215	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	230	40	50	140	392	216	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	230	40	50	140	398	217	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	230	40	50	140	395	218	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	230	40	50	140	369	219	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	44	290	40	60	190	655	220	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	290	40	60	190	399	221	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	472	222	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40	60	190	464	223	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40	60	190	464	224	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	472	225	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	290	40	60	190	399	226	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	73	290	40	60	190	399	227	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	472	228	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	45	290	40	60	190	648	229	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	67	290	40	60	190	433	230	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40	60	190	484	231	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	49	290	40	60	190	594	232	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	65	290	40	60	190	444	233	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40	60	190	470	234	מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	48	290	40		60	190	603	235		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40		60	190	502	236		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40		60	190	455	237		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	66	290	40		60	190	441	238		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	67	290	40		60	190	435	239		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	46	290	40		60	190	631	240		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	46	290	40		60	190	628	241		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	77	290	40		60	190	377	242		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	71	290	40		60	190	406	243		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	305	244		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	245		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	246		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	247		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	248		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	249		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	250		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	76	230	40		50	140	301	251		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	307	252		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	253		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	254		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	255		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	256		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	257		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	74	230	40		50	140	309	258		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	75	230	40		50	140	305	259		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	83	230	40		50	140	277	260		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		50	140	282	261		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		50	140	262	262		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		50	140	282	263		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		50	140	282	264		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		40	140	282	265		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		50	140	282	266		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40		50	140	280	267		מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	85	230	40		50	140	272	268		מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40	50	140	280	269		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40	50	140	280	270		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40	50	140	280	271		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40	50	140	280	272		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40	50	140	280	273		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	82	230	40	50	140	280	274		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	83	230	40	50	140	276	275		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	489	276		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	277		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	493	278		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	279		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	280		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	489	281		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40	60	190	481	282		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40	60	190	497	283		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	57	290	40	60	190	507	284		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	56	290	40	60	190	518	285		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	56	290	40	60	190	520	286		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40	60	190	453	287		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40	60	190	471	288		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40	60	190	482	289		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	492	290		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	291		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	488	292		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	57	290	40	60	190	505	293		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	57	290	40	60	190	513	294		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	56	290	40	60	190	522	295		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	55	290	40	60	190	522	296		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	64	290	40	60	190	452	297		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40	60	190	468	298		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	476	300		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	60	290	40	60	190	485	301		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	491	302		מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	303		מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	304		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	305		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	494	306		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	486	307		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	488	308		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	309		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	310		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	495	311		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	59	290	40	60	190	493	312		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	62	290	40	60	190	471	313		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	473	314		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	473	315		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	473	316		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	61	290	40	60	190	473	317		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	63	290	40	60	190	463	318		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	52	290	40	60	190	560	319		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	51	290	40	60	190	570	320		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	51	290	40	60	190	570	321		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	51	290	40	60	190	570	322		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	52	290	40	60	190	563	323		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	53	290	40	60	190	545	324		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40	60	190	500	325		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40	60	190	500	326		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40	60	190	500	327		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)	1	2	9	1	50	58	290	40	60	190	500	328		מגורים א'			
(1)	(1)	(1)		4	15	32	60	152	3840			640	3200	2835	400	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	32	60	152	3840			640	3200	2837	401	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	32	60	133	3840			640	3200	3252	402	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	130	2880			480	2400	2494	403	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	147	2880			480	2400	2203	404	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	18	60	113	2160			360	1800	2153	405	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	120	2880			480	2400	2696	406	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	32	60	139	3840			640	3200	3106	407	מגורים ב'			
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	144	2880			480	2400	2256	408	מגורים ב'			

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)		4	15	18	60	132	2160			360	1800	1839	409		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	161	2880			480	2400	2009	410		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	142	2880			480	2400	2275	411		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	124	2880			480	2400	2604	412		מגורים ב'	
								11	300				300		412	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	154	3840			640	3200	2805	413		מגורים ב'	
								10	300				300		413	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	115	2880			480	2400	2809	414		מגורים ב'	
								11	300				300		414	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	114	2880			480	2400	2839	415		מגורים ב'	
								11	300				300		415	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	155	3840			640	3200	2781	416		מגורים ב'	
								9	300				300		416	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	132	3840			640	3200	3278	417		מגורים ב'	
								9	300				300		417	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	149	3840			640	3200	2908	418		מגורים ב'	
								10	300				300		418	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	122	2880			480	2400	2654	419		מגורים ב'	
								11	300				300		419	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	117	2880			480	2400	2779	420		מגורים ב'	
								11	300				300		420	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	148	3840			640	3200	2918	421		מגורים ב'	
								10	300				300		421	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	126	2880			480	2400	2570	422		מגורים ב'	
								11	300				300		422	תעסוקה	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	151	3840			640	3200	2866	423		מגורים ב'	
								12	300				300		423	תעסוקה	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)		4	15	28	60	132	3360			560	2800	2865	424		מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	126	2880			480	2400	2570	425		מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)		4	15	28	60	130	3360			560	2800	2918	426		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	24	60	119	2880			480	2400	2725	427		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	28	60	125	3360			560	2800	3027	428		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	32	60	128	3840			640	3200	3380	429		מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)		4	15	28	60	144	3360			560	2800	2617	430		מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	108	2880			480	2400	2678	431		מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)		4	15	24	60	137	2880			480	2400	2369	432		מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)		4	15	16	60	116	1920			320	1600	1870	433		מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		4	15	16	60	133	1920			320	1600	1620	434		מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		4	15	12	60	125	1440			240	1200	1298	435		מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		4	15	40	60	147	4800			800	4000	3665	437		מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		4	15	48	60	144	5760			960	4800	4512	438		מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		4	15	48	60	127	5760			960	4800	5239	439		מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		2	6	7	50	66	720			240	480	1088	514		מגורים ותעסוקה		
									480				480		514	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	5	50	61	600			200	400	990	515		מגורים ותעסוקה		
									400				400		515	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	3	50	44	360			120	240	814	516		מגורים ותעסוקה		
									240				240		516	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	62	840			360	480	1360	517		מגורים ותעסוקה		
									480				480		517	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	70	840			360	480	1194	518		מגורים ותעסוקה		
									480				480		518	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	60	840			360	480	1410	519		מגורים ותעסוקה		
									480				480		519	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	8	50	63	980			420	560	1562	520		מגורים ותעסוקה		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							560				560		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)			2	8	50	82	1120			480	640	1368	521	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							640				640		521	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	6	50	62	700			300	400	1125	522	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							400				400		522	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	5	50	65	700			300	400	1077	524	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							400				400		524	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	6	50	88	840			360	480	953	525	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							480				480		525	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	6	50	87	840			360	480	970	526	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							480				480		526	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	6	50	85	840			360	480	994	527	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							480				480		527	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	6	50	70	840			360	480	1205	528	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							480				480		528	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2)			2	6	50	87	840			360	480	965	529	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
							480				480		529	תעסוקה	מגורים ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	86	840			360	480	973	530		מגורים ותעסוקה	
									480				480		530	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	86	840			360	480	977	531		מגורים ותעסוקה	
									480				480		531	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	77	840			360	480	1089	532		מגורים ותעסוקה	
									480				480		532	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	70	840			360	480	1200	533		מגורים ותעסוקה	
									480				480		533	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	87	840			360	480	968	534		מגורים ותעסוקה	
									480				480		534	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	70	840			360	480	1208	536		מגורים ותעסוקה	
									480				480		536	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	81	840			360	480	1038	537		מגורים ותעסוקה	
									480				480		537	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	5	50	48	700			300	400	1469	538		מגורים ותעסוקה	
									400				400		538	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)		2	6	5	65	65	700			300	400	1077	539		מגורים ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
									400				400		539	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	88	840			360	480	952	540		מגורים ותעסוקה		
									480				480		540	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	87	840			360	480	968	541		מגורים ותעסוקה		
									480				480		541	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	6	50	86	840			360	480	978	542		מגורים ותעסוקה		
									480				480		542	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	8	62	62	1120			480	640	1795	543		מגורים ותעסוקה		
									640				640		543	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)		2	6	4	50	64	560			240	320	879	544		מגורים ותעסוקה		
									320				320		544	תעסוקה	מגורים ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	832	600		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	980	601		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	927	602		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	701	603		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
הודפסה 108

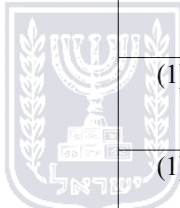


תכנון זמין
מונה הודפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטה	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	683	604		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	874	605		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	947	606		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	2849	616		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	424	618		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	258	619		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	363	620		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	5630	621		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	1531	623		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	4921	625		שטה ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)		1	4.5				100				100	466	629		שטה ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

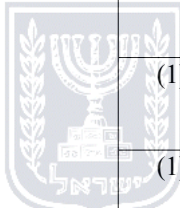


תכנון זמין
מונה הדפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	4.5				100			100	1137	631		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		1	4.5					100			100	447	632		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		1	4.5					100			100	864	636		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		1	4.5					100			100	3888	641		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		1	4.5					100			100	1659	642		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		1	4.5					100			100	952	681		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		1	4.5					100			100	959	682		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		4	19		60	200	44640			13392	31248	22320	800		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)		4	19		60	200	29334			8800	20534	14667	802		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)		3	15		60	180	3598			1079	2519	1999	803		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

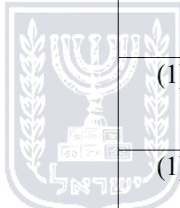


תכנון זמין
מונה הדפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	5946			1817	4129	3303	804		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	29494			9012	20482	16386	805		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	3148			962	2186	1749	806		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	3501			1050	2451	1945	807		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	3501			1050	2451	1945	808		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	6343			1903	4440	3524	809		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	16		60	180	3676			1103	2573	2042	810		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	4648			1395	3253	2582	811		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		3	15		60	180	3688			1106	2582	2049	812		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		2	9.5		60	120	1180			354	826	983	813		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		2	9.5		60	120	1124			337	787	937	814		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5	60	120	1752			526	1226	1460	815		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)		2	7	11	11	500			200	300	4641	900		מרכז תחבורה
(2)	(2)	(2)	1	3	18	70	150	10810	720		2162	7928	7207	1100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1	3	18	70	150	4450	297		890	3263	2966	1200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	1		מגורים א'
	(1)	2		מגורים א'
	(1)	3		מגורים א'
	(1)	4		מגורים א'
	(1)	5		מגורים א'
	(1)	6		מגורים א'
	(1)	7		מגורים א'
	(1)	8		מגורים א'
	(1)	9		מגורים א'
	(1)	10		מגורים א'
	(1)	11		מגורים א'
	(1)	12		מגורים א'
	(1)	13		מגורים א'
	(1)	14		מגורים א'
	(1)	15		מגורים א'
	(1)	16		מגורים א'
	(1)	17		מגורים א'
	(1)	18		מגורים א'
	(1)	19		מגורים א'
	(1)	20		מגורים א'
	(1)	21		מגורים א'
	(1)	22		מגורים א'
	(1)	23		מגורים א'
	(1)	24		מגורים א'
	(1)	25		מגורים א'
	(1)	26		מגורים א'
	(1)	27		מגורים א'
	(1)	28		מגורים א'
	(1)	29		מגורים א'
	(1)	30		מגורים א'
	(1)	31		מגורים א'
	(1)	32		מגורים א'
	(1)	33		מגורים א'
	(1)	34		מגורים א'
	(1)	35		מגורים א'
	(1)	36		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	37		מגורים א'
	(1)	38		מגורים א'
	(1)	39		מגורים א'
	(1)	40		מגורים א'
	(1)	41		מגורים א'
	(1)	42		מגורים א'
	(1)	43		מגורים א'
	(1)	44		מגורים א'
	(1)	45		מגורים א'
	(1)	46		מגורים א'
	(1)	47		מגורים א'
	(1)	48		מגורים א'
	(1)	49		מגורים א'
	(1)	50		מגורים א'
	(1)	51		מגורים א'
	(1)	52		מגורים א'
	(1)	53		מגורים א'
	(1)	54		מגורים א'
	(1)	55		מגורים א'
	(1)	56		מגורים א'
	(1)	57		מגורים א'
	(1)	58		מגורים א'
	(1)	59		מגורים א'
	(1)	60		מגורים א'
	(1)	61		מגורים א'
	(1)	62		מגורים א'
	(1)	63		מגורים א'
	(1)	64		מגורים א'
	(1)	65		מגורים א'
	(1)	66		מגורים א'
	(1)	67		מגורים א'
	(1)	68		מגורים א'
	(1)	69		מגורים א'
	(1)	70		מגורים א'
	(1)	71		מגורים א'
	(1)	72		מגורים א'
	(1)	73		מגורים א'
	(1)	74		מגורים א'
	(1)	75		מגורים א'
	(1)	76		מגורים א'
	(1)	77		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	78		מגורים א'
	(1)	79		מגורים א'
	(1)	80		מגורים א'
	(1)	81		מגורים א'
	(1)	82		מגורים א'
	(1)	83		מגורים א'
	(1)	84		מגורים א'
	(1)	85		מגורים א'
	(1)	86		מגורים א'
	(1)	87		מגורים א'
	(1)	88		מגורים א'
	(1)	89		מגורים א'
	(1)	90		מגורים א'
	(1)	91		מגורים א'
	(1)	92		מגורים א'
	(1)	93		מגורים א'
	(1)	94		מגורים א'
	(1)	95		מגורים א'
	(1)	96		מגורים א'
	(1)	97		מגורים א'
	(1)	98		מגורים א'
	(1)	99		מגורים א'
	(1)	100		מגורים א'
	(1)	101		מגורים א'
	(1)	102		מגורים א'
	(1)	103		מגורים א'
	(1)	104		מגורים א'
	(1)	105		מגורים א'
	(1)	106		מגורים א'
	(1)	107		מגורים א'
	(1)	108		מגורים א'
	(1)	109		מגורים א'
	(1)	110		מגורים א'
	(1)	111		מגורים א'
	(1)	112		מגורים א'
	(1)	113		מגורים א'
	(1)	114		מגורים א'
	(1)	115		מגורים א'
	(1)	116		מגורים א'
	(1)	117		מגורים א'
	(1)	118		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	119		מגורים א'
	(1)	120		מגורים א'
	(1)	121		מגורים א'
	(1)	122		מגורים א'
	(1)	123		מגורים א'
	(1)	124		מגורים א'
	(1)	125		מגורים א'
	(1)	126		מגורים א'
	(1)	127		מגורים א'
	(1)	128		מגורים א'
	(1)	129		מגורים א'
	(1)	130		מגורים א'
	(1)	131		מגורים א'
	(1)	132		מגורים א'
	(1)	133		מגורים א'
	(1)	134		מגורים א'
	(1)	135		מגורים א'
	(1)	136		מגורים א'
	(1)	137		מגורים א'
	(1)	138		מגורים א'
	(1)	139		מגורים א'
	(1)	140		מגורים א'
	(1)	141		מגורים א'
	(1)	142		מגורים א'
	(1)	143		מגורים א'
	(1)	144		מגורים א'
	(1)	145		מגורים א'
	(1)	146		מגורים א'
	(1)	147		מגורים א'
	(1)	148		מגורים א'
	(1)	149		מגורים א'
	(1)	150		מגורים א'
	(1)	151		מגורים א'
	(1)	152		מגורים א'
	(1)	153		מגורים א'
	(1)	154		מגורים א'
	(1)	155		מגורים א'
	(1)	156		מגורים א'
	(1)	157		מגורים א'
	(1)	158		מגורים א'
	(1)	159		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	160		מגורים א'
	(1)	161		מגורים א'
	(1)	162		מגורים א'
	(1)	163		מגורים א'
	(1)	164		מגורים א'
	(1)	165		מגורים א'
	(1)	166		מגורים א'
	(1)	167		מגורים א'
	(1)	168		מגורים א'
	(1)	169		מגורים א'
	(1)	170		מגורים א'
	(1)	171		מגורים א'
	(1)	172		מגורים א'
	(1)	173		מגורים א'
	(1)	174		מגורים א'
	(1)	175		מגורים א'
	(1)	176		מגורים א'
	(1)	177		מגורים א'
	(1)	178		מגורים א'
	(1)	179		מגורים א'
	(1)	180		מגורים א'
	(1)	181		מגורים א'
	(1)	182		מגורים א'
	(1)	183		מגורים א'
	(1)	184		מגורים א'
	(1)	185		מגורים א'
	(1)	186		מגורים א'
	(1)	187		מגורים א'
	(1)	188		מגורים א'
	(1)	189		מגורים א'
	(1)	190		מגורים א'
	(1)	191		מגורים א'
	(1)	192		מגורים א'
	(1)	193		מגורים א'
	(1)	194		מגורים א'
	(1)	195		מגורים א'
	(1)	196		מגורים א'
	(1)	197		מגורים א'
	(1)	198		מגורים א'
	(1)	199		מגורים א'
	(1)	200		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	201		מגורים א'
	(1)	202		מגורים א'
	(1)	203		מגורים א'
	(1)	204		מגורים א'
	(1)	205		מגורים א'
	(1)	206		מגורים א'
	(1)	207		מגורים א'
	(1)	208		מגורים א'
	(1)	209		מגורים א'
	(1)	210		מגורים א'
	(1)	211		מגורים א'
	(1)	212		מגורים א'
	(1)	213		מגורים א'
	(1)	214		מגורים א'
	(1)	215		מגורים א'
	(1)	216		מגורים א'
	(1)	217		מגורים א'
	(1)	218		מגורים א'
	(1)	219		מגורים א'
	(1)	220		מגורים א'
	(1)	221		מגורים א'
	(1)	222		מגורים א'
	(1)	223		מגורים א'
	(1)	224		מגורים א'
	(1)	225		מגורים א'
	(1)	226		מגורים א'
	(1)	227		מגורים א'
	(1)	228		מגורים א'
	(1)	229		מגורים א'
	(1)	230		מגורים א'
	(1)	231		מגורים א'
	(1)	232		מגורים א'
	(1)	233		מגורים א'
	(1)	234		מגורים א'
	(1)	235		מגורים א'
	(1)	236		מגורים א'
	(1)	237		מגורים א'
	(1)	238		מגורים א'
	(1)	239		מגורים א'
	(1)	240		מגורים א'
	(1)	241		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	242		מגורים א'
	(1)	243		מגורים א'
	(1)	244		מגורים א'
	(1)	245		מגורים א'
	(1)	246		מגורים א'
	(1)	247		מגורים א'
	(1)	248		מגורים א'
	(1)	249		מגורים א'
	(1)	250		מגורים א'
	(1)	251		מגורים א'
	(1)	252		מגורים א'
	(1)	253		מגורים א'
	(1)	254		מגורים א'
	(1)	255		מגורים א'
	(1)	256		מגורים א'
	(1)	257		מגורים א'
	(1)	258		מגורים א'
	(1)	259		מגורים א'
	(1)	260		מגורים א'
	(1)	261		מגורים א'
	(1)	262		מגורים א'
	(1)	263		מגורים א'
	(1)	264		מגורים א'
	(1)	265		מגורים א'
	(1)	266		מגורים א'
	(1)	267		מגורים א'
	(1)	268		מגורים א'
	(1)	269		מגורים א'
	(1)	270		מגורים א'
	(1)	271		מגורים א'
	(1)	272		מגורים א'
	(1)	273		מגורים א'
	(1)	274		מגורים א'
	(1)	275		מגורים א'
	(1)	276		מגורים א'
	(1)	277		מגורים א'
	(1)	278		מגורים א'
	(1)	279		מגורים א'
	(1)	280		מגורים א'
	(1)	281		מגורים א'
	(1)	282		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

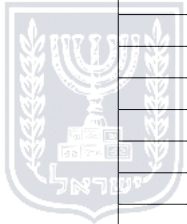


תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	283		מגורים א'
	(1)	284		מגורים א'
	(1)	285		מגורים א'
	(1)	286		מגורים א'
	(1)	287		מגורים א'
	(1)	288		מגורים א'
	(1)	289		מגורים א'
	(1)	290		מגורים א'
	(1)	291		מגורים א'
	(1)	292		מגורים א'
	(1)	293		מגורים א'
	(1)	294		מגורים א'
	(1)	295		מגורים א'
	(1)	296		מגורים א'
	(1)	297		מגורים א'
	(1)	298		מגורים א'
	(1)	300		מגורים א'
	(1)	301		מגורים א'
	(1)	302		מגורים א'
	(1)	303		מגורים א'
	(1)	304		מגורים א'
	(1)	305		מגורים א'
	(1)	306		מגורים א'
	(1)	307		מגורים א'
	(1)	308		מגורים א'
	(1)	309		מגורים א'
	(1)	310		מגורים א'
	(1)	311		מגורים א'
	(1)	312		מגורים א'
	(1)	313		מגורים א'
	(1)	314		מגורים א'
	(1)	315		מגורים א'
	(1)	316		מגורים א'
	(1)	317		מגורים א'
	(1)	318		מגורים א'
	(1)	319		מגורים א'
	(1)	320		מגורים א'
	(1)	321		מגורים א'
	(1)	322		מגורים א'
	(1)	323		מגורים א'
	(1)	324		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

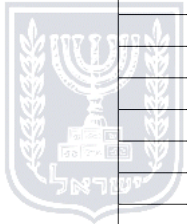
מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	325		מגורים א'
	(1)	326		מגורים א'
	(1)	327		מגורים א'
	(1)	328		מגורים א'
384	(1)	400		מגורים ב'
288	(1)	401		מגורים ב'
384	(1)	402		מגורים ב'
288	(1)	403		מגורים ב'
288	(1)	404		מגורים ב'
216	(1)	405		מגורים ב'
288	(1)	406		מגורים ב'
384	(1)	407		מגורים ב'
288	(1)	408		מגורים ב'
216	(1)	409		מגורים ב'
288	(2)	410		מגורים ב'
288	(2)	411		מגורים ב'
288	(2)	412		מגורים ב'
		412	תעסוקה	מגורים ב'
384	(2)	413		מגורים ב'
		413	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	414		מגורים ב'
		414	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	415		מגורים ב'
		415	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	416		מגורים ב'
		416	תעסוקה	מגורים ב'
384	(2)	417		מגורים ב'
		417	תעסוקה	מגורים ב'
384	(2)	418		מגורים ב'
		418	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	419		מגורים ב'
		419	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	420		מגורים ב'
		420	תעסוקה	מגורים ב'
384	(2)	421		מגורים ב'
		421	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	422		מגורים ב'
		422	תעסוקה	מגורים ב'
288	(2)	423		מגורים ב'
		423	תעסוקה	מגורים ב'
336	(1)	424		מגורים ב'



מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
288	(1)	425		מגורים ב'
336	(1)	426		מגורים ב'
288	(2)	427		מגורים ב'
336	(2)	428		מגורים ב'
384	(2)	429		מגורים ב'
336	(2)	430		מגורים ב'
288	(1)	431		מגורים ב'
288	(1)	432		מגורים ב'
192	(1)	433		מגורים ב'
192	(2)	434		מגורים ב'
144	(2)	435		מגורים ב'
336	(2)	437		מגורים ב'
576	(2)	438		מגורים ב'
576	(2)	439		מגורים ב'
72	(2)	514		מגורים ותעסוקה
		514	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
60	(2)	515		מגורים ותעסוקה
		515	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
36	(2)	516		מגורים ותעסוקה
		516	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
72	(2)	517		מגורים ותעסוקה
		517	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
72	(2)	518		מגורים ותעסוקה
		518	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
72	(2)	519		מגורים ותעסוקה
		519	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
84	(2)	520		מגורים ותעסוקה
		520	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	521		מגורים ותעסוקה
		521	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	522		מגורים ותעסוקה
		522	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	524		מגורים ותעסוקה
		524	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	525		מגורים ותעסוקה
		525	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	526		מגורים ותעסוקה
		526	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	527		מגורים ותעסוקה
		527	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	528		מגורים ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

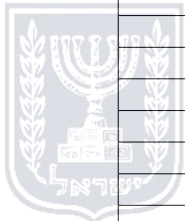


תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		528	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	529		מגורים ותעסוקה
	(2)	529	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	530		מגורים ותעסוקה
	(2)	530	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	531		מגורים ותעסוקה
	(2)	531	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	532		מגורים ותעסוקה
	(2)	532	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	533		מגורים ותעסוקה
	(2)	533	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	534		מגורים ותעסוקה
	(2)	534	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	536		מגורים ותעסוקה
	(2)	536	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	537		מגורים ותעסוקה
	(2)	537	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	538		מגורים ותעסוקה
	(2)	538	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	539		מגורים ותעסוקה
	(2)	539	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	540		מגורים ותעסוקה
	(2)	540	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	541		מגורים ותעסוקה
	(2)	541	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	542		מגורים ותעסוקה
	(2)	542	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	543		מגורים ותעסוקה
	(2)	543	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	544		מגורים ותעסוקה
	(2)	544	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(1)	600		שטח ציבורי פתוח
	(1)	601		שטח ציבורי פתוח
	(1)	602		שטח ציבורי פתוח
	(1)	603		שטח ציבורי פתוח
	(1)	604		שטח ציבורי פתוח
	(1)	605		שטח ציבורי פתוח
	(1)	606		שטח ציבורי פתוח
	(1)	616		שטח ציבורי פתוח
	(1)	618		שטח ציבורי פתוח
	(1)	619		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

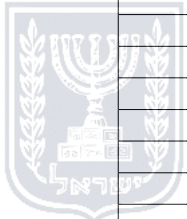


תכנון זמין
מונה הדפסה 108

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	620		שטח ציבורי פתוח
	(1)	621		שטח ציבורי פתוח
	(1)	623		שטח ציבורי פתוח
	(1)	625		שטח ציבורי פתוח
	(1)	629		שטח ציבורי פתוח
	(1)	631		שטח ציבורי פתוח
	(1)	632		שטח ציבורי פתוח
	(1)	636		שטח ציבורי פתוח
	(1)	641		שטח ציבורי פתוח
	(1)	642		שטח ציבורי פתוח
	(1)	681		שטח ציבורי פתוח
	(1)	682		שטח ציבורי פתוח
	(1)	800		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(1)	802		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	803		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	804		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	805		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	806		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	807		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	808		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	809		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	810		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	811		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	812		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	813		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	814		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	815		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	900		מרכז תחבורה
	(2)	1100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	1200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

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

הוראות טבלה 5:

(1) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.

(2) 20% מיח"ד במגורים ב' יהיו יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר).

(3) בהתאם לטבלת תאי שטח.

- (4) בתאי שטח מס' 1,6,7,18,19,34,59,78,79,92,93,108,109,132 זכויות הבנייה עבור יחידת האירוח יהיו מהיקף הזכויות העיקריות מתא השטח ולא יותר מ-40 מ"ר.
- (5) בתאי שטח מס' 514-522, 524-534, 536-544 המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" זכויות הבניה עבור השימוש הנלווה יהיו מהיקף הזכויות העיקריות בתא השטח ולא יותר מ-40 מ"ר.
- (6) מסחר - גודל יח' מסחרית במגרשים 412-421 לא תעלה על 50 מ"ר.
- (7) בייעוד "מגורים ב"י" - שטח ממוצע של יח"ד לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי לא כולל מרפסת.
- (8) השטחים המיועדים למרפסות ישמשו לשימוש מרפסות בלבד ולא תותר העברתם לשימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"פ התנאים המפורטים להלן:

1. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית, יהיה הגשת תוכנית פיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, פירוט עבודות עפר מילוי וחפירה קביעת מפלסי הקרקע ופירוט הכניסה למבנים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, גדרות ככל ונדרשים, פריסה ופירוט סוג הנטיעות, מיקום מתקני התברואה וכד'.
2. תכנית לאתר התארגנות הקבלן שתכלול משרד לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות וכיו"ב.
3. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי עתיקות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת התכנון לנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור מורשה נגישות למבנים ולסביבת התכנון.
6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. היתרי בנייה יינתנו בד בד עם ביצוע תשתיות הנדרשות לצורך הקמת השכונה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.
8. היתרי בניה יותנו בקיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שיאושרו על יד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את בציע פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
10. תנאי להיתר בניה בתחומי מבנים אשר החזית שלהם סמוכה למסדרון החשמל הינו בדיקת קרינה ונקיטת אמצעים לצמצום מפלסי הקרינה החזויה.
11. תנאי למתן היתר בניה לשלב הכולל את הבינוי הגובל בשטח נוף מדברי יהיה תכנון וביצוע טיילת בצמוד לשורת הבינוי הגובלת בשטח הפתוח.
12. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית שיכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות תשתית והשקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
13. תנאי למתן היתר בניה עבור המגרשים המתוכננים להתחבר לתחנת שאיבה הראשית הינו הקמת תחנת שאיבה לשפכים חדשה המתוכננת לקליטת שפכי השכונה בהתאם לנספח הביוב. ישמר מרחק של 100 מטר בין תחנת שאיבה לבין שימושים רגישים.
14. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח יהיה השלמת חוות דעת מיקרו אקלים לתכנית הפיתוח שתבחן השפעות רוחות קיצון, הצללה של המרחב הציבורי, חשיפה לזכויות שמש של המבנים אוורור טבעי ומדדי נוחות אקלימית.
15. תנאי למתן היתר בניה לכביש הוא הגשת תכנון בתאום עם אקולוג והצגת אמצעים לשימור הצמח "זוטת סיני".

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>16. תנאי להיתר בניה בדרכים ובכבישים יהיה תיאום תכנון התאורה עם רט"ג. התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לביצוע בדרך המשולבת יהיה הגשת תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל אורך הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת. היתר הבניה לתאי השטח הגובלים ברחוב במשולב יינתנו לאחר שתכנית הפיתוח כאמור תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה הכוללות שלבי ביצוע אשריבטיחו את השלמת פתרון הביוב על פי נספח השלבויות</p>	



חשמל	6.2
<p>1. כללי:</p> <p>א. כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית.</p> <p>ב. תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי תקשורת, טל"כ, חשמל ומונים אל תוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול מגרש ועל פי המפורט בתוכנית הפיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. מערכות חשמל:</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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג קו החשמל רשת עילית מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר עמוד והערות</p> <p>1. קו חשמל עילי מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>2. קו חשמל עילי מתח גבוה KV 22 או KV 335 6' מ'</p> <p>3. קו חשמל עילי למתח עליון דו מעגלי KV161 (קיים או מוצע) 20 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p> <p>4. כנ"ל קו מתח עליון חד מעגלי KV161 .</p> <p>33 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>הכל בתיאום עם חח"י המחוז הרלוונטי.</p> <p>5. קו חשמל עילי מתח על עליון KV400 (קיים או מוצע).</p> <p>35 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר. הכל בתיאום עם חח"י המחוז הרלוונטי.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור</p>	



חשמל	6.2
<p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>א. מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201, חלק 1 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו של מהנדס התנועה ועפ"י החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p> <p>ג. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחסכון באנרגיה.</p>	
סביבה ונוף	6.3
<p>1. מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים:</p> <p>א. כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי התעסוקה, יהיו כאלה העומדים בדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. הוועדה המקומית בתאום עם היחידה הסביבתית רשאית לאסור על שימוש שלדעתה אינו מתאים לסביבה של תעסוקה נקייה.</p> <p>2. רעש:</p> <p>בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון וטיפול אקוסטי שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים עפ"י תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>תחבורה</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת בניה למבנים הפונים אל כביש 40 במרחק של עד 300 מטר, תציג דו"ח אקוסטי ודו"ח איכות אוויר. יישום המלצות הדוח יהיה תנאי להיתר הבניה.</p> <p>3. תאורת רחובות, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי תקף למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו של מהנדס התנועה ועפ"י החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p> <p>ג. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחסכון באנרגיה.</p> <p>4. פסולת</p> <p>א. תוכן תוכנית לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת מעורבת</p>	



ולמיחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים יהיה במקום נגיש למבקרים ולתושבים.

ב. יתוכננו מיקומי איסוף ופינוי גזם בסמוך לפארקים/שצפיים כולל דרכי גישה למשאיות פינוי ודרכי שרות בתוך המתחמים המגוננים לפי החלטה לאחר בחינה פרטנית.

ג. בבקשה להיתר תתואם עם העירייה תדירות הפינוי, סוג כלי האצירה, ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ד. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגני"ס.

ה. היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת חדרי אשפה/מתחמים אשפה בגודל מתאים ותשתית מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.

ו. בשלבי ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בע"ח.

5. מרכזי איסוף פסולת ומחזור:

א. יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.

6. מערך איסוף אשפה:

א. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').

ב. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.

ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי ריח ומפגעי חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.

ד. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.

ה. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר מוסדר על פי כל דין.

7. הנחיות לצמצום השפעת התכנית על מערכות טבעיות, מגוון ביולוגי ושירותי מערכת בנייה ותשתיות:

א. אין לחרוג מעבר לגבול תכנית הבינוי, כולל שטחי התארגנות, דרכי גישה או כל נגיעה אחרת, על מנת לשמר את המערכות הטבעיות. יש להימנע מעירום בשטחים טבעיים בתחום התכנית.


ב. יש לגדר את גבול הבינוי לפני תחילת העבודות למניעת פגיעה בשטחים הטבעיים ופלישת העבודות לתוכם, ויש להקפיד על שלמות הגדר בכל תקופת העבודה. יש להסיר גדר זו בתום העבודות. קביעת הגידור בשטח יהיה בתיאום עם רט"ג.


ג. שטחי התארגנות ומחנות קבלן ימוקמו בשטחים מופרים או בשטחים המיועדים לפיתוח.




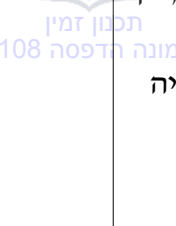
ד. לא יוחל בעבודות עפר בטרם יוצגו התכניות לפתרון פינוי עודפי העפר שיווצרו במהלך ביצוע התכנית, ולא יינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח כי פינוי של חומר הכרייה שאינו ראוי להחזרה למחזור, ולא יישמש כחומר מילוי.

ה. תכנית תאורה ביעודי קרקע ציבוריים כגון: דרך, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, הגובלים בשטחים פתוחים תתואם עם רט"ג. תאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים תמנע זיהום אור (Full cutoff) ותופנה כלפי פנים המגרש או הישוב.




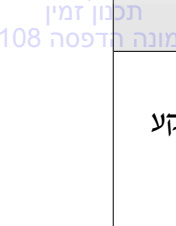
	סביבה ונוף	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>8. ערכי טבע מוגנים :</p> <p>א. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רטי"ג.</p> <p>ב. בתחילת העבודות יבוצע חישוף לשכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים (Top soil) לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תישמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>9. מינים פולשים - גינון בצומח :</p> <p>א. בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג.</p> <p>ב. קירות תמך ומסלעות בתחום אזורי המגורים, הדרכים המוצעות וכו' מוצעים פתרונות של קירות תמך ומסלעות על מנת לאפשר פיתוח בטופוגרפיה המשופעת ולהסדיר שיפועים. ככלל הקמת מסלעות אינה מומלצת למניעת התפרצות לישמניה. ככל שידרש תכנון הכולל מסלעות יש להקימן באופן אשר לא יאפשר הקמת בתי גידול של מכרסמים ושפני סלע אחרים המהווים גורם המפיץ לישמניה.</p> <p>10. בידוק איכות האויר בתחום דרך 40</p> <p>א. לא תותר חריגה מערכי זיהום האויר המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בסמוך לכביש מספר 40, תכנית הבינוי כוללת רצפטורים ציבוריים במרחק של עד 150 מטר מתחום רצועת הכביש, תציג דו"ח איכות אויר הכולל המלצות יישום שיהיו תנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>11. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן להולכי הרגל. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מטר ינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול שיבטיח נפח מינימלי של 8 מ"ק ובעומק של 1 מטר לפחות. רצועת הנטיעות תתוכנן ברצף קרקע כך שתאפשר השחית מי נגר.</p>	

	עתיקות	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978..</p> <p>ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה וכיוצ"ב), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	

	דרכים וחניות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.</p> <p>ב. החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן החנייה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>ד. מגרשי החניה יוגדרו כחניות מטע בהם ינטעו עצים מצילים ביחס של 1 עצים לכ-4-5 מקומות חניה. ה. ריצוף מגרשי החניה יהיו באבן משתלבת בגוונים בהירים, לא יותר חיפוי אספלט. ו. החניה תתוכנן בעומק המגרשים כך שלא תפנה ולא תהיה נצפית אל הרחובות הראשיים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.7 בניה ירוקה</p> <p>א. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרע וכיו"ב עפ"י הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת. ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים. ג. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים. ד. ניקוז כבישים ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים. ה. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל בית או למספר בתים בתוך זכות הדרך. ו. טיילת הולכי רגל ואופניים מלווה לאורך כבישים היקפים. ז. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל. ח. לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר - להשתמש בטרסות בנויות. ט. דרכי שרות לביוב יהוו טיילות נופיות להולכי רגל ואופניים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.8 ביוב וניקוז</p> <p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ג. אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה הכוללות שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב וחיבור השכונה למערכת הביוב המרכזית עד גמר הבנייה. ד. מערכת הביוב השכונתית תחובר למט"ש מצפה רמון. ה. שימור מי נגר המוזרמים לערוצי הנחלים והחדרה חלקית תשולב השהייה על ידי בניית טרסות לאורך האפיק. ו. על מנת למנוע את סחף הקרקע העלול להיווצר בהמשך מוצאי הניקוז יכללו מתקנים שוברי אנרגיה: לאורך האפיקים ייבנו טרסות כך שתתקבל העשרה מקומית של הקרקע במים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכנון בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 100:1 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. ב. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 50 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו). ג. במגרשים יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח עם אפשרות השהייה. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע. ד. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>

ניהול מי נגר	6.9
<p>ה.לפחות 20% משטח השצ"פ, יהווה שטח שהייה למי נגר. זאת ע"י הנמכת גובה הקרקע באזורים אלו בלפחות 25 ס"מ, ולכל היותר 40 ס"מ, מתחת לרום מוצא ניקוז של השצ"פ. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום. ו.יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>ז.מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן השקטה במורד הזרימה.</p> <p>ח.מוצאי ניקוז עירוניים: כל מוצא ניקוז יגיע עד לתחתית הערוץ הטבעי, אליו הוא גולש, לרבות מגלשים עליים.</p> <p>ט.מתקן השקטה המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא יראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.</p> <p>י.הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א 1 פרק המים.</p> <p>יא.מגרשים אותם לא ניתן לנקז בנגר עילי יש לנקז באמצעות מערכת תיעול תת קרקעית/ ככל הניתן, יופנה הנגר לשצ"פים, וישמש להעשרת הצמחייה במקום.</p> <p>יב.במגרשים הסמוכים לדרך מס' 40 ובמרחק של 150 מ' משפת הדרך, לא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לדרך 40 או עושים שימוש בתעלת הכביש אלא באישור נת"י.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה":</p> <p>א.לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</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 וכיו"ב.</p> <p>ג.יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>עצים לשימור:</p> <p>א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>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.</p> <p>ג.בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>ה.במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור. 1. בתחום רדיוס 4 מ' מגזע עץ לשימור, יישמר גובה התכסית הקיימת ולא תתאפשר כל עבודה. תבוצע הגנה על העצים באמצעות גדר אטומה (כגון איסכורית) ושילוט "עצים לשימור" שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות באתר. 2. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.11 סטייה ניכרת</p> <p>1. כל תוספת של יחידות דיור / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית וכל המפורט לעיל בהוראות התכנית - תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 2. צפיפות נמוכה מהקבוע בתמ"א 4/35 תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו, למעט המתחם החריג כפי שסומן בתשריט התכנית. 3. גובה קירות התמך המותר המוגדר בהוראות תכנית זו בתאי השטח הגובלים עם הנחל ועם השטחים הפתוחים אינו עולה על 3 מטר. במקרה ונדרשת חריגה מהגובה כאמור מותרת הקמתם של מספר קירות תמך מדורגים, כך שבין כל קיר וקיר יישמר מרווח שלא יפחת מחצי גובה הקיר המוצע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.12 פיתוח תשתית</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (0), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, למעט מתקנים סלולריים. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. ז. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p>6.13 קווי תשתית</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד: א. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז. ב. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי, יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול תחזוקה והקמה. ג. שילוט וסימון תשתית הגז תהיה בהתאם להנחיות והתקנים הרלוונטיים. ד. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ואישור</p>	<p>6.13</p>

קווי תשתית	6.13
<p>תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.</p> <p>ה.תשתית הגז תונח במרחק מינמלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה הקטן מ- 1 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינמלי של 2 מ'.</p> <p>ו.מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי יקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>ז.כל עבודה או כל היתר בניה או כל עבודה הפטורה מהיתר לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז כפי שיקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה יהיו תואמו עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>ח.פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.</p>	
פסולת בניין	6.14
<p>א.פינוי פסולת בניין תיאכף בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. הועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית.</p> <p>ד. ההתייחסות לעודפי עפר הינה כאל משאב ולכן אין להכלילם בתחשיבי הפסולת.</p> <p>ה. מחלקת הפיקוח של הועדה תוודא ותאשר בכתב, שמאתר העבודה של בעל ההיתר פונתה כל פסולת הבניין.</p> <p>ו. רק לאחר ששוכנעה הועדה שאתר העבודה נשוא ההיתר נקיים מפסולת בניין ושכמויות הפסולת שהגיעו לאתר המוסדר מתאימות לדרישות, וכי הקבלן לא שפך פסולת במקומות או באתרים בלתי מוסדרים, יינתן טופס אכלוס (טופס 4).</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1.על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ממנחת מצפה רמון כפי שנקבעו בתכנית מפורטת מספר 138/02/27 "מרכז תחבורתי תעופתי מצפה רמון", לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית מנחת מצפה רמון תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התכנית.</p> <p>2.גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 19 מטר מעל פני השטח, וכמפורט בנספח "סקר תעופתי" המהווה חלק מנספחי תכנית זו, ועפ"י המפורט בפרק 5 בהוראות התכנית.</p> <p>3.גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 35 + מטר מעל פני השטח.</p> <p>4.יש ליידע את מבקש היתר הבנייה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>5.תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 15 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מספר 5139.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108



תכנון זמין
מונה הדפסה 108

6.15	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 15 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מספר 5139.</p> <p>7. לא תינתן הקלה מתכנית זו או בהיתרים מכוחה לבניה לגובה העולה על 19 מטר מעל לפני השטח.</p>	

6.16	אדריכלות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
<p>סימון בתשריט : גבול מתחם</p> <p>א. התכנית כוללת שטח המוגדר כמתחם חריג לפי הוראות תמ"א 4/35, המאופייין בצפיפות נמוכה של 4 יח"ד נטו לדונם בכל תא שטח.</p>	

6.17	חלוקה לתאי שטח
<p>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים ושצ"פ יהיו 3 מ'.</p> <p>ג. בין תאי השטח קו הבנין יהיה 3 מ'.</p> <p>ד. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ-2 ד'.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השטח המסומן במספר "1" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב.
2	השטח המסומן במספר "2" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב.
3	השטח המסומן במספר "3" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם.
4	השטח המסומן במספר "4" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם.
5	השטח המסומן במספר "5" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב.. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הסחירים בשלב הקודם.
6	השטח המסומן במספר "6" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב.. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם.
7	השטח המסומן במספר "7" בנספח השלביות	תחילת תכנון וביצוע של מערכות הדרכים, התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים לאותו השלב. הגשת בקשות להיתר ב-70% מהמגרשים הסחירים בשלב הקודם.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום קבלת תוקף.

