

3 - 3608

עמ' 1 מתוך 33
מהדורה 18.1 מתן תוקף
09.06.99

התכנית אינה טעונה
אישור

דעה על אישור
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 4448
מיום 13.10.96

הודעה על הפקדת חכנית מס. 506/במ/ש
מיום 13.10.96

מדינת ישראל
מחוז חיפה

מרחבי תכנון מקומיים השומרון, חוף הכרמל.
אור עקיבא

שינוי לתכנית מתאר - מס' ש/במ/506 א' אור עקיבא צפון

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"נ
1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "אור עקיבא צפון" היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול
ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התכנית

מחוז - חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדה הכניזה מס. 506/במ/ש
הועדה לבניה למגורים (מס. 85)
החליטה ביום 13.10.96 להפקיד את התכנית
נייר הועדה לבניה
למגורים

מקום: אור עקיבא.

גושים וחלקות הנכללים בתכנית:

גוש: 10614
חלקות: 1

גוש: 10615
חלקות: 13, 16, 18-39
חלקי חלקות: 17, 93.

גוש: 10617
חלקות: 1

גוש: 10618
חלקות: 2, 3

גוש: 10621
חלקות: 1

גוש: 10639
חלקות: 93-96
חלקי חלקות: 97-99, 132, 90-92, 2

גוש: 10650 בהסדר.

גוש: 10526 בהסדר.

מס' התכנית: 506/במ/ש
מס' חלקי התכנית: 103
החליטה ביום 13.10.96
מנהל המחוז
למגורים

3. שטח הקרקע

שטח התכנית הוא בן 751.746 דונם, מדוד בצורה אנליטית על ידי "צוריאל מהנדסים יועצים" רחוב קירשטיין 65 עפולה.

4. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאיזורי מגורים, שטחי ציבור ומרכז מסחרי.

ב. בנית כ- 1,150 דירות במבני מגורים ובמבנה מיוחד בהתאם לתשריט.

ג. קישור האיזור החדש אל אור עקיבא הקיימת ולחלקה הדרומי הנמצא בשלבי איכלוס.

ד. תאום תכנון לסביבה הקרובה ולהתפתחות החזויה בה.

ה. חלוקת השטח וקביעת שימושי הקרקע השונים הכלולים בו והמיועדים לשרת את דיירי האתר על ידי קביעת מערך דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, הכולל פיתוח תשתיות.

ו. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל:

ל.פ.	אישור	תכנית
1968	6.12.73	תכנית מתאר אור עקיבא ג - 556
3543	15.03.88	תכנית "איזור לבית עלמין" ש - 367
2261	07.10.76	אור עקיבא - "שכונה מזרחית" תכנית מס' ג 810
2504	11.01.79	אור עקיבא - "שכונה צפונית" תכנית בע - 812
		תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה. תכנית מס' ג/400.
2045	12.09.76	תכנית מפורטת ג/760
4264	01.12.94	תכנית מפורטת ש/326
945	19.07.62	תכנית מפורטת ג/388
2196	19.02.76	תכנית מופקדת ג/816
	30.04.92	תכנית מאושרת ש/490 (בת)

6. מסמכים הכלולים בתכנית

א. הוראות התכנית 33 עמודים.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250 המכיל מצב מוצע (כולל סימון אתרי עתיקות), מצב קיים ותכנית איתור.

ג. נספח דרכים תנועה וחניה, כולל שלבי ביצוע (שלושה תשריטים).

ד. נספח בינוי מנחה.

כל הנ"ל מהווים ביחד, כמקשה אחת, את "התכנית" או "תכנית זו".

7. בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
8. יזמי התכנית
משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה
9. עורך התכנית ויועצים
- א. תכנון כללי: עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים רח' יוסף 39א'
חיפה 33145 טל 04/8620273
- ב. תכנון נוף: הר-גיל גרינשטיין, מתכנני נוף - רח' כלניות 3
חיפה 34353 טל 04/8389843
- ג. תכנון תחבורה: נ. תומר נתן תומר הנדסה שד' בן גוריון 80
תל אביב 64515 טל 03/5230104
- ד. תכנון כבישים: מ. גולדרייך אמל מתום - רח' יבנה 2
חיפה 33041 טל 04/8672957
- ה. תכנון תשתיות מים וביוב: ש. גבירצמן - רח' פישמן מימון 18
תל אביב טל 03/5249292
- ו. חשמל וטלפונים: ג. הסל - רח' יאיר כץ 10 א'
חיפה טל 04/8389181
- ז. מדידות: צוריאל מהנדסים יועצים רח' קירשטיין 65
עפולה טל 06/527412

10. מינוח קדימויות ויחס להוראות מצטברות ליחידת קרקע

למינוח של חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותו יתוספו המונחים הרשומים מטה.

הגדרות:

- א. איזור/יח' תכנון שטח קרקע רציף שחלה עליו תובת הגשת תכנון פרטני לכל האיזור/יחידה כגון "תכנית בינוי 1" וכיו"ב כמשמעותם בתכנית זו. היחידות מצויינות בגבול ובמספר מסומנות בקנה מידה 1:5,000 על גבי התשריט.
- ב. "גבול א" גבול מגרש בחלוקת משנה בעתיד שמשני צידי מותר קו בנין "0".
- ג. תכנית בינוי 1 תכנית בקנ"מ 1:500 לפחות, המציגה את מיקום העמדת הבנינים ונפחיהם.

ד. תכנית בינוי 2 תכנית בקנ"מ 1:250 לפחות, המציגה את מיקום העמדת הבניינים, נפחיהם, חזיתותיהם וחמרי הגימור בכל החזיתות.

ה. תכנית דרכים 1 תכנית בקנ"מ 1:1250 לפחות, המציגה את כל הדרכים והמעברים, כולל גבהים וכוונוני הזרמת נגר עילי.

ו. תכנית דרכים 2 תכנית בקנ"מ 1:250 לפחות, המציגה את כל הדרכים והמעברים, כולל גבהים חמרי גימור וצמחיה.

ז. תכנית עיצוב נוף 1 תכנית בקנ"מ 1:250 לפחות, המציגה את כל האלמנטים שמחוץ לבניינים, על פני הקרקע (ריצוף ותכנית נמוכה) ומעל פני הקרקע, להוציא דרכים. תכנית ניקוז נגר עילי תציג את קווי הגובה בהפרשים של 25 ס"מ. לכל אורך הדרכים תוצג פריסת חזיתות גדרות וקירות.

ח. תכנית עיצוב נוף 2 תכנית בקנ"מ 1:100 לפחות, המציגה את הנ"ל.

ט. תכנית עיצוב נוף 3 תכנית בקנ"מ 1:10 לפחות המציגה פרטי ביצוע הנחיות ביצוע וגימור עבור אלמנטים התוחמים את גבול המגרש.

י. תכנית תשתית תכנית בקנ"מ 1:500 לפחות, המציגה את כל האלמנטים הסמויים מן העין (כגון צנרת תת קרקעית), כולל גבהים.

יא. שטח בניה יפורש כשטח בניה עיקרי.

קדימויות:

במקרה של סתירה בין ציון מרווחי הבניה על גבי התשריט לבין הוראות התכנית, תהיה עדיפות לתשריט.

במקרה של סתירה לגבי שטחי בניה מותרים יקבע הנמוך מהשניים.

במקרה של סתירה לגבי גבהים יקבע הגבוה מהשניים.

11. סימנים בתשריט

קו כחול עבה לא קטוע

גבול תכנית זו

קו נקודה קו נקודה בצבע שחור

גבול מרחב תכנון

צבע תכלת

איזור מגורים ב

צבע צהוב עם האות (א)	איזור מגורים ג (א)
צבע צהוב עם האות (ב)	איזור מגורים ג (ב)
צבע צהוב עם האות (ג)	איזור מגורים ג (ג)
צבע צהוב תחום בקו חום	איזור מגורים מיוחד
צבע חום תחום בקו חום כהה	שטח לבניני ציבור
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי א'
טיוט ירוק על רקע יעוד קיים	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ב'
צבע ירוק עם משבצות בצבע שחור	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
קו תיחום ומעליו כתוב עתיקות"	שטח עתיקות
צבע צהוב עם משבצת אלכסונית בצבע ירוק	שטח לבית קברות
צבע אפור תחום בקו אפור כהה	שטח לבניני מסחר
צבע חום	דרך קיימת או מאושרת
טיוט אלכסוני אדום על רקע היעוד המוצע	דרך לביטול
צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
פסים אלכסוניים ירוק ואדום לסרוגין	דרך משולבת / מעבר הולכי רגל
ספרה ברבע עליון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור	מספר דרך
ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור	רוחב הדרך
קו משונן בשני כוונים בצבע שחור	גבול גוש
מספר חסום בתוך מלבן בצבע שחור	מספר גוש
קו קטוע בצבע ירוק	גבול חלקה/מגרש לביטול

מספר חלקה/מגרש לביטול	מספר בצבע שחור חסום בעיגול קטוע בצבע ירוק
גבול חלקה מוצעת	קו עבה בצבע שחור
מספר חלקה מוצעת	מספר חסום בתוך עיגול בצבע שחור
גבול איסור בניה מאגני חימצון	קו ומעליו כתוב "גבול איסור בניה מאגני חימצון"
מעבר תת קרקעי להולכי רגל	טיוט בצבע שחור עם גבול קו קטוע
חניה (מסוף לרכב ציבורי)	אדום תחום אפור עם משבצות בקו שחור
מבנה להריסה	צבע צהוב בתוך מסגרת הבנין המיועד להריסה.

12. רשימת תכליות והוראות המיוחדות לכל תכלית

קרקעות ומבנים ישמשו אך ורק למוגדר ברשימת התכליות שלהלן. ראה גם פרק "הוראות בניה והיתרי בניה" המציג דרישות נוספות.

איזור מגורים ב: ישמש להקמת מבני מגורים שגובהם לא יעלה על שתי קומות, ולשטחי חוץ המיועדים לשרות דיירי המבנים באיזור. תותר חלוקה אחרת למגרשים ובלבד שמספר יחידות הדיור ואפיונם לא יהיה שונה מהנקוב בתכנית זו.

איזור מגורים ג (א) (ב) (ג): ישמש להקמת מבני מגורים בני שלוש עד 9 קומות מעל הקרקע, לפי החלוקה בתשריט. החלוקה מצויינת באותיות (א) (ב) (ג), כמפורט להלן:

איזור ג (א): ישמש להקמת מבני מגורים שגובהם עד שלוש קומות, ולשטחי חוץ המיועדים לשרות דיירי המבנים באיזור. להלן שמות איזורי התכנון וגודל הדירות:

יחידת תכנון	גודל דירה מ"ר (שטחים עיקריים), לא יעלה על:
2	80
3	120
4	120
8	60 מיועד להוסטל בלבד.

בכל יחידות התכנון לא יפחת גודל דירה כנ"ל מ 80 מ"ר.

איזור ג (ב): ישמש להקמת מבני מגורים שגובהם עד שש קומות ולשטחי חוץ

המיועדים לשרות דיירי המבנים באיזור. להלן שמות איזורי התכנון וגודל הדירות:

יחידת תכנון גודל דירה מ"ר (שטחים עיקריים), לא יעלה על:

140 7

איזור ג (ג): ישמש להקמת מבני מגורים שגבהם עד תשע קומות ולשטחי חוץ המיועדים לשרות דיירי המבנים באיזור. להלן שמות איזורי התכנון וגודל הדירות:

יחידת תכנון גודל דירה מ"ר (שטחים עיקריים), לא יעלה על:

140 11

איזור מגורים מיוחד: ישמש להקמת בנינים מסוג "דיור מוגן" עבור אוכלוסייה נזקקת כגון קשישים, ולשטחי חוץ המיועדים לשרות דיירי המבנים באיזור ולשרות כלל האוכלוסייה. כל הקומות (כולל מרתפים) המשמשות את הדיירים יקושרו במעליות.

שטח לבניני ציבור: ישמש למבנים המיועדים לכלל הציבור עפ"י סעיף 188 לחוק. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתוך מבנים.

שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי א': ישמש לפיתוח נוף ומתקני נופש פעיל המיועדים לכלל הציבור. הוא יכלול חורש טבעי ו/או פיתוח אינטנסיבי. תותר הקמת קיוסקים, בכפופות לנדרש בתכנית זו, במרחקים העולים על 300 מ' בין אחד לשני.

שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ב': עקב שינוי מס' 13 לתמ"א 23 - תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל (אושרה 9/2/99) וקבעה שמסילת הברזל המסומנת באור עקיבא תגרע, ייועד כל השטח לשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי. השימושים המותרים יהיו כמו ב"שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי א'.

למגרש מס' 297 תוגש תכנית מפורטת, כמשמעותה בחוק, שתיעד מגרשי משחקים מגודרים, המיועדים לאגודות ספורט ומופעלים בשעות מסוימות, ומתקני ספורט ונופש פעיל המיועדים לכלל הציבור בכל שעות היממה.

במקרה של סמיכות למבני חינוך ולמבנים ציבוריים אחרים, יותר לגדר שטח המשמש כמתקני ספורט למיניהם ולשייכו למבנה הסמוך. כן יותר לגדר שטח המיועד לגינה לימודית ולשייכו למוסד החינוכי. מסמכות הוועדה המקומית יהיה לקבוע את שיעור השטח שיפותח במועד מסויים, תכנון השטח שיפותח, וביצוע התכנון למועד מסויים. ההוצאות הקשורות בתכנון ובפיתוח יוטלו על יזם התכנית או מבקש היתר הבניה. תכנית הפיתוח תהווה חלק מבקשת היתר הבניה.

שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי: ישמש לפיתוח גנני ומתקני גינה למיניהם המיועדים לכלל הציבור. תותר הקמת קיוסקים. בחלקה 235 תותר חניה תת קרקעית מתחת לאיזור מגוון. ניתן יהיה לרשום תאי חניה על שם בעלי הנכס שבחלקות 233, 234, 236, 237. מסמכות הוועדה המקומית יהיה לקבוע את שיעור השטח שיפותח במועד

מסויים, תכנון השטח שיפוח, וביצוע התכנון למועד מסויים. ההוצאות הקשורות בתכנון ובפיתוח יוטלו על יזם התכנית או מבקש היתר הבניה. תכנית הפיתוח תהווה חלק מבקשת היתר הבניה.

שטח לבניני מסחר: ישמש למבנים המיועדים למסחר.

דרכים: ישמשו לתנועה מוטורית, לחניה, ולתנועת הולכי רגל על מדרכות.

דרכים משולבות: ישמשו לתנועה מוטורית לתנועת הולכי רגל לחניות לאזורי משחק ולגינון לסוגיו השונים. ביצוע דרך משולבת יותנה בתכנית המציגה את גימור הדרך וכל "ריהוט הרחוב" הקשור בדרך. לא תותר התקנת מתקן כל שהוא הנראה לעין ללא אישור מהנדס המועצה וללא תכנית המציגה את הצבתו בשטח והמתארת אותו תיאור מלא. יותרו מתקנים כגון מרכזי חלוקת דואר, ומקומות חניה זמניים לרכב מסוג "מסחר ממונע".

מעבר להולכי רגל: ישמש למעבר הולכי רגל ולניקוז מי נגר עילי.

מעבר תת קרקעי להולכי רגל: ישמש כגישה למעבר תת קרקעי שיבוצע מתחת מתחת לדרך מס' 2 (ארצית).

שטח לבית קברות: ישמש לקבורה ולמנהגים הקשורים בקבורה. תותר הקמת מבנים המיועדים לצרכי דת. גודל המבנים ומיקומם יאושר ע"י הועדה המקומית. גדר בית הקברות תהיה אטומה עד גובה של 1.80 מ'.

חניה (מסוף) לרכב ציבורי

ישמש כמסוף לרכב ציבורי כגון אוטובוסים. תותר חנית לילה לאוטובוסים ורכב נוסעים. תותר חנית לילה לרכב גדול (כגון משאיות, רכב איסוף אשפה וכיו"ב).

מבנה מיועד להריסה

מבנים מיועדים להריסה בתחום דרכים או רצועת רכבת.

תואי מיועד לרכבת

איזור המשמש לצרכי רשות הנמלים והרכבות למטרת תכנון מסילות ברזל.

13. הוראות בניה והיתרי בניה - כללי:

א. לא ינתן היתר בניה בכל שטח התכנית אלא אם תפונה המזבלה העירונית הקיימת בשטח.

ב. הוצאת היתרי בניה תותנה בסלילה בפועל של הכבישים ההיקפיים המהווים את דרכי הגישה לאתר הנבנה על מנת למנוע מעבר כלי רכב כבד בשכונות בנויות.

ג. ביצוע הבניה יהיה מכוון דרום אל כוון צפון. הוצאת היתרי בניה מעבר ל 50% מיחידות הדלור הראשונות תותנה בביצוע שלב ב' של התכנית קרי:

- (1) סלילת דרך השרות בין מחלף אור עקיבא ובין מחלף ג'יסר אל זרקא, ברוחב של לפחות 7 מ' ועוד מדרכה ברוחב של לפחות 2 מ', והתחברות השכונה מכביש מס' 30 ומרחוב דוד אלעזר.
- (2) חיבור המשך לרחוב דוד אלעזר דרך איזור התעשייה וממנו לדרך מס' 4, כולל הסדרת צומת בנימינה.
- (3) חיבור לרחוב הנשיא ויצמן ברוחבו המכסימלי.

ראה גם סעיף דרכים וחניות.

ד. יזמי התכנית יבצעו את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (מלבד חלקה 297), הכלולים בשטח התכנית, כולל מגרשי משחקים, תאורה וכיו"ב, בהתאם לתכנית פיתוח ונוף שתאושר על ידי הועדה המקומית. מסמכות הועדה המקומית יהיה לקבוע את שלבי הביצוע ומועדם. פיתוח הנ"ל יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים הסמוכים.

ה. היתרי בניה יותנו בביצוע כל עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם, כולל קירות תומכים ניקוז שתילה וכיו"ב. עבודות אלה יבוצעו ויושלמו לפני איכלוס המבנים וקבלת אישור סופי (טופס 4). סימון עבודות אלה יעשה על טופס בקשת היתר הבניה ויהווה חלק ממנו.

כך תהיה עמידה בדרישות המפורטות מטה, לפי האיזורים השונים.

<u>נושא התכנית</u>	<u>קנ"מ</u>	<u>איזורים</u>
(1) תכנית בינוי 1	1:500	2, 3, 4, 11, 13.
(2) תכנית בינוי 2	1:250	7, 8, 9.
<u>נושא התכנית</u>	<u>קנ"מ</u>	<u>איזורים</u>
(3) תכנית דרכים 1	1:250	2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12
(4) תכנית דרכים 2	1:250	דרך מס' 5.
(5) ת' עיצוב נוף 1	1:250	1, 7, 11.
(6) ת' עיצוב נוף 2	1:100	8.
(7) ת' עיצוב נוף 3	1:10	לפי שידרש בת' נוף 1 ובת' נוף 2
(8) תכנית תשתית	1:500	כל שטח התכנית.
(9) סימון גבול א'	-	מגורים ב'

ה. תוספת בניה כלשהי, גם למבנה בודד, או חלק מבנה, תותנה בהגשת תכנית מפורטת מלאה לכל איזור התכנון שבתוכו נמצא המבנה.

- ו. בכל מבנה שגבהו עולה על ארבע קומות תותקן מעלית נוסעים לשרות כל הדיירים. גובה פירי המעלית יתוסף לגובה המבנה המותר.
- ז. מיקום מונים, מיכלי גז, ומתקנים אחרים הקשורים בביקורת או דרישה לגישה של אנשים שאינם דיירי המקום - ראה פרק נוף.
- ח. כל אלמנטי הבקרה וההספקות למיניהם (כגון פילרים באיזור מגורים ב') יבוצעו בתוך מיסתורים.
- ט. במבנים בעלי גגות רעפים לוותרו כל מתקני העזר, כגון גרמי מדרגות ומתקני אנרגיה סולרית מתחת לגגות הרעפים. תותר התקנה חיצונית של אנטנות טלוויזיה וקולטי שמש (משטח הקליטה) בלבד.
- י. במבנים בעלי גגות שטוחים יהיו מתקני האנרגיה הסולרית מהסוג של צללית נמוכה. דהיינו, יוצבו המתקנים הנמוכים ביותר הניתנים להשגה בזמן ההתקנה.
- יא. לא תותר העברת צנרת למיניה או חוות לסוגיו על הפנים החיצונים של מעטפת הבנינים.
- יב. אישור הצבת יחידות מיזוג אויר חיצוניות יותנה בהתקנת אלמנט השתקה. הרעש הנפלט לא יעלה על 45 DB ליד החלון של הדייר הקרוב ביותר.
- יג. אלמנטים חוץ בנינים, כגון פרגולות של סככות חניה, גדרות, ושערים יבוצעו במתכונת אחידה לפי פרטי ביצוע שימצאו בידי מהנדס הועדה המקומית או, מהנדס העיר. ראה גם הקטעים העוסקים בנוף.
- יד. גגות רעפים יבנו בשיפועים שאינם עולים על 35 מעלות ואינם נופלים מ 25 מעלות.
- טו. לא יאוחר משישה חודשים לאחר אישור תכנית זו יגיש היזם תכנית למעברי חציה, אחד או יותר, המיועדים להולכי רגל, מעל או מתחת לדרך מס' 2. לא יאוחר מעשרים וארבעה חודשים לאחר התחלת הבניה בשטח התכנית יתחיל היזם בביצוע, הלכה למעשה של המעברים המתוכננים. יותר להמיר את ההגדרה "מעבר תת קרקעי" ל"מעבר עילי".
- טז. בקשות להיתר בניה יכללו גם את הרשום מטה:
 - (1) ציון גבהים סופיים בכל גבולות החלקות. במקרה של חלוקה נוספת עם קו צידי א', יצויינו הגבהים בפינות הנוספות.
 - (2) מיקום מוני המים בכל חלקה.
 - (3) תואי צנרת הרחקת השפכים, כולל גבהים פנימיים וחיצוניים של כל שוחת ביקורת.
 - (4) סימון קוים סמויים של חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מיקום המונים לנ"ל.
 - (5) הספקת גז ומיקום מיכלי גז.
 - (6) תאור מלא של הגדרות והשערים, כולל גבהים וחמרי גימור.

14. הוראות בניה והיתרי בניה בשטח התכנית

א. מגורים ב'

מבנים שיבנו עם "גבול א'" כמשמעותו בתכנית זו יעמדו בהגבלות הבאות:

(1) שטח הבניה של קומת הקרקע, של יחידת דיור אחת, שבכל חלקה (לפני פיצול ואחריו) לא יעלה על 113 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המותר (לפני פיצול ואחריו), לכל יחידה כנ"ל, שימושים עיקריים ועוד שטחי שרות, לא יעלה על 245 מ"ר. בשטח הבניה יכלול השטח שמתחת לגג רעפים שגבהו מפני הרצפה ועד תחתית הקרוי הסופי עולה על 2.2 מ'. יותר לבנות מרתף שלא יבלוט לצדדים מעבר לקירות קומת הקרקע. שטח המרתף יחשב "כשטח שרות". גובה הפנים העליונים של הרצפה הראשונה שמעל המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפגש ציר המגרש לציר הדרך הסמוכה. גובה המרתף מדוד מפני רצפה ועד תחתית תקרה קונסטרוקטיבית, לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים.

(3) לבניה במתכונת אחידה (מבנים זהים) ביחידה תכנונית שלמה כמשמעותה בתכנית זו, תותר הקלה במווחי הבניה הצדדיים. מרווח הבניה הצדדי המינימלי יעמוד על 3.0 מ'.

(4) גבהי הפתחים בכל המבנים, יעמדו בתנאים הבאים:

מרווח בניה במ' , הגבלה

3.0 לא יותרו פתחים

3.0 עד 3.5 לא יותרו פתחים שסיפם נמוך מגובה של 2.0 מ' מעל פני הרצפה של החלל שבו הם נמצאים.

למעלה מ 3.5 ללא הגבלה

(5) במבנים שלא יבנו בבת אחת יורחקו היסודות מגבול א' למרחק של 1.0 מ'.

(6) הבקשה להיתר בניה תכלול את תאור המבנה במלואו (לאחר השלמת הבניה לכל השטח המותר). יצוינו בה שלבי הביצוע.

מבנים שלא יבנו עם גבול א' יעמדו בהגבלות הבאות:

(7) מרווחי הבניה המצויינים בתשריט יהיו כמצויין ב " טבלת שטחי בניה והגבלות בניה"

(8) שטח הבניה המותר יהיה גם הוא כמצויין שם. גובה הבניה המותר יהיה זהה לגובה המבנים עם גבול א'.

(9) כל המדרכות ושטחי החוף הציבוריים יחופו באריחים מסוג "אבן משתלבת" בכל המקומות המיועדים לחיפוי קשית.

ב. מגורים ג (א) (ב) (ג) .

(1) מספר הקומות וגובה הקומות מצויין בפרק "טבלת שטחי בניה והגבלות בניה". תותר "קומת גג" נוספת ששטחה לא יעלה על 50% משטח הגג של הקומה האחרונה ובתנאי שישמר השטח למתקנים המשותפים המצויינים בסעיף 2. לא תותר הקמת ביתן מעלית שגובה גגו עולה על 2.20 מ' מעל פני הקומה העליונה (לא קומת הגג).

(2) המתקנים המשותפים לכל דיירי המבנה, כגון מתקני אנרגיה סולרית, אנטנות טלוויזיה וכיו"ב, יותקנו על גג הקומה העליונה (לא קומת הגג). תובטח גישה של כל דיירי הבית אל מתקנים אלה.

(3) בשטח הנותר לאחר הפחתת שטחי המתקנים המשותפים והמעברים האמורים, תותר התקנת מרפסות השייכות לדיירי הקומה השלישית.
חיפוי המרפסות האלה יהיה בחמרים בהירים מחזירי קרינה.

(4) גובה המבנים, מדוד מפני הדרך הסמוכה, במפגש ציר הדרך עם הציר הניצב של המגרש, לא יעלה על הנקוב בטבלה "טבלת שטחי בניה והגבלות בניה".

(5) כל חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן נסורה טבעית, או אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, או חומר קשיח אחר שתכונותיו מבחינת עמידות והתנקות עצמית בחורף שווים לנ"ל.

ג. מגורים מיוחד

(1) תחוייב התקנת מעלית למבנה שגבהו שתי קומות ומעלה.

(2) כל חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן נסורה טבעית, או אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, או חומר קשיח אחר שתכונותיו מבחינת עמידות והתנקות עצמית בחורף שווים לנ"ל.

(3) גובה המבנים יקבע לפי החלטת הועדה המקומית בהתאם לצרכים הספציפיים ויעוד המבנה.

ד. בניני ציבור

(1) כל חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן נסורה טבעית, או אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, או חומר קשיח אחר שתכונותיו מבחינת עמידות והתנקות עצמית בחורף שווים לנ"ל.

(2) גובה המבנים, מדוד מפני הדרך הסמוכה, במפגש ציר הדרך עם

הציר הניצב של המגרש, לא יעלה על 9.0 מ' בבנינים בני שתי קומות, ועל 14.0 מ' בבנינים בני שלוש קומות. לגובה זה יתוספו גבהי מעקות בטחון וגבהי גגות רעפים.

ה. בניני מסחר

(1) כל חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן נסורה טבעית, או אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, או חומר קשיח אחר שתכונותיו מבחינת עמידות והתנקות עצמית בחורף שווים לנ"ל.

(2) גובה המבנים, מדוד מפני הדרך הסמוכה, במפגש ציר הדרך עם הציר הניצב של המגרש, לא יעלה על 9.0 מ' בבנינים בני שתי קומות. לגובה זה יתוספו גבהי מעקות בטחון וגבהי גגות רעפים.

ו. קיוסקים

(1) יכללו תא שרותים אחד לפחות (מיועד גם לנכים)

(2) גובה המבנים, מדוד מפני הדרך הסמוכה, במפגש ציר הדרך עם הציר הניצב של המגרש, לא יעלה על 3.0 מ'.

(3) שטח הקיוסק, כולל כל שטחי האחסון לא יקטן מ 9 מ"ר ולא יעלה על 16 מ"ר.

(4) מבנה הקיוסק יצופה בחומרים קשיחים על פני כל החזיתות, כגון: אבן טבעית, אבן מלאכותית, אריחים לסוגיהם, פסיפס קרמי.

(5) שטחים המיועדים לקיוסק לא יכללו בתחום ההפקעות לצרכי ציבור ויחשבו לשטח מסחרי לכל דבר.

15. איכלוס

א. בטוח של 500 מ' מבריכות החמצון לא יאושר אכלוס בנינים למגורים כל עוד הבריכות לא רוקנו ויובשו לחלוטין.

ב. בתחום התכנית לא יאושר אכלוס טרם התחברות מערכת הביוב של אור עקיבא למתקן הטיפול בשפכים בחדרה. אין לאכלס את המבנים הלכה למעשה כל עוד מערכת הביוב לא זורמת באופן תקין למערכת האיזורית.

ג. בטווח של 100 מ' או פחות מגדרות ברכות החמצון יוצאו היתרי בניה רק לאחר ריקון מוחלט של הבריכות ויבוש הקרקע.

16. חשמל ותקשורת

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים:	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון על 400 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

ה. כל כבילי החשמל יהיו סמויים - תת קרקעיים.

ו. כל מערכות התקשורת - טלפונים, טלוויזיה בכבלים, חיבורים לאנטנות טלוויזיה מרכזיות, מחשבים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

ז. לא תותר התקנת אנטנות קליטה לטלוויזיה על גגות המבנים, בין על הגג ובין בדרך אחרת. היזם ימקם הכנה לאנטנות קליטה מרכזיות ויבצע הכנה למערכת כבילים לכל המבנים. מיקום האנטנות המרכזיות יתואם עם המועצה המקומית ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. יותר להקים את האנטנות במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבוריים בשילוב עם המבנים עצמם.

17. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שיתכנן ויבצע יזם התכנית. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי. לחץ המים בכל יחידת דיור לא יפחת משתי אטמוספרות.

18. בירב ושפכים

סילוק שפכים מהמבנים יעשה למערכת הביבים הציבורית שתבוצע ע"י היזם. תכנית לנ"ל תאושר מראש ע"י מהנדס הועדה המקומית או מהנדס

העיר. השפכים ממערכת הביבים הציבוריים שאליה יחוברו המבנים, יועברו למערכת האיזורית המתחברת למתקני הטיפול בחדרה.

19. אשפה ופסולת

כלי אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס המועצה ויותקנו ע"י בעלי היתר הבניה. יהיה זה מסמכותו של מהנדס המועצה לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח החלקות המיועדות לכל אחד משימושי הקרקע המותרים בתכנית. שטח ההעמדה וסוג המתקן ועיצובו יקבעו לפני מתן היתר הבניה.

20. מניעת רעש

(א) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של הטיפול האקוסטי בשטח התכנית, מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. הדו"ח האקוסטי המפורט יערך על פי הרומים הסופיים למבנים.

(ב) בהתאם לרומים הסופיים יעריך הדו"ח את רמות הרעש הצפויות בקולטים בעזרת מודל ממוחשב FAWA.

(ג) לאור תוצאות הרצת המודל יקבעו האמצעים הסופיים להתאמת מפלסי הרעש לרמות הרעש המומלצות על ידי המשרד לאיכות הסביבה האמצעים יכללו בין היתר:

(1) מחסום אקוסטי - גבהו פריסתו ומיקומו (לאחר תאום עם מע"צ).

(2) בהתאם לייעילות המחסום המוצע למבנים רבי הקומות יקבעו תנאים להמשך תכנונם והצורך בלוחי אקוסטי.

(3) חלונות אקוסטיים (להפחתת רעש של (A) 25 DB לפחות), בחדרי השינה הפונים לכביש 2 וכן בחזיתות מבני ציבור הפונים למקור זה. במבנים בהם יותקנו חלונות אקוסטיים יותקנו מערכות אורור מאולץ.

(ד) הדו"ח בלוחי דיסקט הנתונים למודל הממוחשב יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

(ה) היזם ישלים את הקמת המחסום לפני איכלוס המבנים.

21. שמירת עצים

לפני ביצוע כל עבודות תשתית ובניה תערך מדידה מדוייקת של העצים הנמצאים בשטח. המדידה תמסר לידי מהנדס הועדה המקומית. לא יכרת עץ אלא באישור הנ"ל.

22. דרכים וחניות

(א) פיתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש לפי החוק והתקנות לענין זה שיהיו תקפים בזמן אישור הבקשה להיתר בניה.

- (ב) הדרכים יתוכננו לפי החתכים העקרוניים המסומנים בנספח התחבורה.
- (ג) מעברי החציה על המיסעות שיאושרו על ידי משרד התחבורה יעובדו בחמרי הגימור של המדרכה הסמוכה. ליד כל מעבר חציה תותקן "אבן שפה מונמכת" המיועדת למעבר עגלות תינוקות.
- (ד) חניות המאותרות על פני הדרכים יבוצעו ברצפים מרביים של 5 מקומות בחניה מקבילה או ניצבת. הרצפים יופרדו ע"י "אי מגונן" שרחבו לא יפול מ 1.20 מ'. בכל אי כזה ינטע עץ בכיר.
- (ה) קרוי חניה ראה פרק נוף.
- (ו) מדרך מס' 15 לא תותר כניסה ויציאה לחניות פרטיות למגרשי המגורים.
- (ז) מגבלות בניה בתחום מגרשים באיזור צמתים ("משולש ראות") - מוגדרות בנספח תנועה וחנייה (ראה שטח מוגדר כשטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמור למשולש ראות בו ניתן להקים גדרות ו/או לבנות עד למפלס 70 ס"מ מפני המסעות הקיימות).
- (ח) ייקבעו חיבורים לשכונה לפי השלבים הבאים:

(1) בשלב א' על פי תכנית מס' 12-475 (נתן תומר) מערכת דרכים שלב א'. שני חיבורים לאיזור תעשיה צפוני (ש/490 ב.ת.) וממנו לדרך מס' 4: המשך רחוב דוד אלעזר ותואי זמנני צפוני המשך דרך מס' 27. חיבור זמנני בין רחוב דוד אלעזר לרחוב שידלובסקי על תואי רחוב ביאליק. חיבור משני קיים לרחוב הנשיא וויצמן.

שלב ב' על פי תכנית מס' 13-473 "מערכת דרכים שלב עתידי": חיבור אחד לאיזור תעשיה צפוני (ש/490 ב.ת.) וממנו לדרך מס' 4 כהמשך רחוב דוד אלעזר. שני חיבורים לדרך השרות שתקשר בין מחלף אור עקיבא לבין מחלף ג'יסר א זרקא: האחד דרך רחוב דוד אלעזר ושני התחברות לדרך מס' 30. חיבור משני קיים לרחוב הנשיא וויצמן.

לאחר סלילת דרך השרות המקשרת בין המחלפים ינותקו החיבורים הזמניים שצויינו בשלב א'.

(2) ייקבעו דרכי גישה זמניות בשלב בינוי השכונה כדלקמן:

- היקף בנייה עד 50% מסך כל יחידות הדיור שבתכנית

תוכשר דרך מצעים זמנית לגישה לאתר הבנייה בהמשך מדרך מס' 1 אל אזור התעשיה המזרחי לשכונה. התואי יוכשר על חשבון שטח מיועד בעתיד להרחבת בית הקברות העירוני. בשלב זה לא ייסלל הקטע הדרומי של דרך מס' 5 ו - 15 וקטעים אלו יהיו חסומים לתנועה וזאת כדי לא להעמיס את רח' הנשיא וויצמן בזמן הבנייה.

23. עתיקות

שטח עתיקות מוכרז (ראה תשריט)

14240	21420	נ.צ.	א'
14255	21440		
14232	21430	נ.צ.	ב'
14220	21425	נ.צ.	ג'
14230	21435		
14245	21370	נ.צ.	ד'
14255	21380		
14210	21370	נ.צ.	ה'
14220	21380		
14215	21360	נ.צ.	ו'
14230	21375		
14235	21340	נ.צ.	ז'
14255	21360		
14215	21345	נ.צ.	ח'
14220	21355		

הינם שטח עתיקות המוכרז כחוק (ראה ילקוט פרסומים 4023 עמוד 3815 - אור עקיבא) על ידי רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות התשל"ח 1978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה ו/או חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ליחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

24. נוף

- א. קירות וגדרות למיניהם יבוצעו עם ראשי קיר אופקיים בכוון אורך הקיר.
- ב. החלקים האטומים בקירות ובגדרות יכילו אבן ציפוי טבעית על פני הקיר בכל אחד מהצדדים.
- ג. מתקני הצללה לתניה, בשטח פרטי או ציבורי, יהיו פתוחים מכל צידיהם. תותר הקמת קונסטרוקציה נושאת מינימלית בלבד.
- ד. כניסות של חשמל תקשורת וגז, מיקום מיכלי אצירת אשפה או מיכלי גז וכניסות של תשתיות אחרות בעתיד, ימוקמו בתוך שטח המגרשים. באיזורי מגורים ב' ימוקמו הנ"ל הדורשים בקרה תקופתית על גבול

המגרש בצורה שתאפשר בקרה חיצונית. כלומר, ניתן יהיה לגדר שטח שיהווה "רשות הפרט" ללא אפשרות כניסה של בקרים למיניהם. ארונות בקרה או מתקני בקרה יוצבו עם הדופן הצרה לכוון הרחוב - או רשות הרבים.

ה. במקומות המצויינים מטה ינטעו עצים בכמות הבאה:

(א) "מגורים ג" - 1 עץ לכל 6 יחידות דיור.

(ב) "מגורים מיוחד" - 1 עץ לכל 8 יחידות דיור.

ו. במקומות המצויינים מטה ינטעו עצים שקוטר גזעם אינו נופל מ 5 ס"מ וגובה הגזע מבסיס הגזע ועד נקודת התפצלות הענפים לא יפול מ 1.20 מ':

(א) "מגורים ב'" - 1 עץ לכל 1 יחידת דיור.

(ב) לאורך כל הדרכים במדרכות בצד אחד שלהם, במרחקים שבין 10.0 ל 13.0 מ'.

ז. (ג) ברצועות הירק לאורך דרך 15 ולאורך דרך 11 במרחקים שאינם עולים על 15.0 מ'.

ח. מסלעות יעמדו בהתניות הבאות:

(א) שיפוע המסלעה לא יעלה על 50%.

(ב) מידות אבנים טבעיות, לשימוש מסלעות לא יפלו מ 30/60/60 ס"מ. מקור האבן יהיה השכבה העליונה של שטח המוצא. הפטינה הטבעית של האבן, במסלעות, תהיה בכוון הנראה לעין.

(ג) בין האבנים ישארו "כיסי שתילה". שטח כל כיס לא יפול מ - 50/60 ס"מ. מספר הכיסים יהיה לפחות 8 לכל 10 מ"ר מסלעה.

25. איכות סביבה

לאחר ריקון בריכות החמצון ולפני כל עבודת פתוח והכשרה בשטח יהיה צורך לסלק ממנו מפגעים שנוצרו במהלך השנים ולשם כך יש לבצע את הפעולות הבאות:

(א) בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ילקחו דוגמאות קרקע מאזור בריכות החמצון.

(ב) על פי ממצאי בדיקות הקרקע יקבעו דרכי הטיפול/סילוק גורמי הזיהום מהשטח.

26. הוראות בדבר איחוד וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמו בתשריט.

ג. תותר חלוקת משנה של המגרשים הכלולים בתכנית על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ד. על מבקשי היתרי הבניה לבצע תכנית חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

27. הפקעות והריסות

הפקעות הקרקע יבוצעו לפי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), תוך שנתיים ימים ממתן תוקף לתכנית זו ולרשמו ע"ש הרשות המוניציפלית שבתחומה נכללת התכנית.
היזם יהרוס על חשבונו את כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.

28. מועדי ביצוע התכנית

א. תוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית יסתיימו לפחות 20% מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

ב. התקדמות ביצוע הבניה תהיה מכוון דרום לצפון.

29. נספח דרכים תנועה וחניה (ראה תשריט)

נספח זה מיועד להבהיר ולפרט את הדרישות מהדרכים ומאזורי החניה השונים. חלק מהדרכים ומאזורי החניה הפרטיים והציבוריים מסומנים בצבע אדום בתשריט. בנספח התנועה קלים פרוט נוסף ומקרא בצידו. יש לראות את הפרוט הנוסף כחלק מהותי של היעד המוצע.

30. נספח בינוי

נספח זה מיועד להציג אחת מאפשרויות הבינוי העומדות בהוראות תכנית זו.

31. טבלת שטחי בניה והגבלות בניה

- א. "שימוש עיקרי" ו"שטחי שרות" יפורשו לפי: תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.
 ב. חלקה מוצעת תפורש כחלקה/מגרש.
 ג. בכל מקום המסומן ב * יש למצוא את המידה בתשריט.
 ד. במקרה של סתירה בין השטח הנקוב בטבלה לבין רשימת שטחי המגרשים החתומה על ידי "צוריאל" תקבע הרשימה.
 ה. במקרה שנשמט מגרש מהטבלה או מרשימת צוריאל יקבע היעוד לפי התשריט ושטח הבניה יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
 ו. במקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט לגבי יעוד קרקע יקבע התשריט.

סה"כ יח"ד	צפיפות נטר יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסודי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קודי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	סה"כ חלקה מוצעת
		מ' מס' קומ'	מ' מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.636	מגורים ב	13
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.550	מגורים ב	14
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.538	מגורים ב	15
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.585	מגורים ב	16
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.603	מגורים ב	17
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	22
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	23
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	24
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.450	מגורים ב	25
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.450	מגורים ב	26
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	27
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	28
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	29
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	30
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.451	מגורים ב	31
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.452	מגורים ב	32

עמ' 21 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת
		מ'	מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד' צד'	קד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	33
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.452	מגורים ב	34
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.452	מגורים ב	35
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.452	מגורים ב	36
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.591	מגורים ב	37
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.700	מגורים ב	38
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.703	מגורים ב	39
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.685	מגורים ב	40
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	42
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	43
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.461	מגורים ב	44
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.456	מגורים ב	45
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.455	מגורים ב	46
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.464	מגורים ב	47
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.484	מגורים ב	48
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.481	מגורים ב	49
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.412	מגורים ב	51
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.396	מגורים ב	52
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.407	מגורים ב	53
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.429	מגורים ב	54
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.422	מגורים ב	55
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.407	מגורים ב	56

עמ' 22 מתוך 33
 מהדורה 1.1 18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת
		מ'	מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.458	מגורים ב	57
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.458	מגורים ב	58
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.446	מגורים ב	59
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.466	מגורים ב	60
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	61
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.447	מגורים ב	62
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.423	מגורים ב	64
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.441	מגורים ב	65
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.438	מגורים ב	66
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.462	מגורים ב	67
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.436	מגורים ב	68
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.417	מגורים ב	69
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.420	מגורים ב	70
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.438	מגורים ב	71
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.443	מגורים ב	72
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.440	מגורים ב	73
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.409	מגורים ב	74
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.443	מגורים ב	75
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.427	מגורים ב	76
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.390	מגורים ב	77
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.461	מגורים ב	78
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.501	מגורים ב	79

ס"ח יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה		מ"ר ניסוי קרקע	ס"ח עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	ס"ח חלקה מנצעת
		מ' מס' קומ'	מכסימלי מ' מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.462	מגורים ב	80
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.484	מגורים ב	81
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.490	מגורים ב	82
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.517	מגורים ב	83
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.565	מגורים ב	84
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.458	מגורים ב	91
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.476	מגורים ב	92
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.443	מגורים ב	93
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.472	מגורים ב	94
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.466	מגורים ב	95
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.438	מגורים ב	96
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.429	מגורים ב	97
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.447	מגורים ב	98
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.423	מגורים ב	99
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.456	מגורים ב	100
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.455	מגורים ב	101
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.463	מגורים ב	102
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.419	מגורים ב	104
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.445	מגורים ב	105
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.448	מגורים ב	106
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.427	מגורים ב	107
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.413	מגורים ב	108

עמ' 24 מתוך 33
מהדורה 1.18 מתן תוקף
09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	סטח בניה מכסימלי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת
		מ'	מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.430	מגורים ב	109
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.446	מגורים ב	110
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.420	מגורים ב	111
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.429	מגורים ב	112
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.438	מגורים ב	113
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.456	מגורים ב	114
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.457	מגורים ב	115
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.444	מגורים ב	116
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.442	מגורים ב	117
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.491	מגורים ב	122
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.585	מגורים ב	123
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.763	מגורים ב	124
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.508	מגורים ב	125
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.479	מגורים ב	126
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	127
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.463	מגורים ב	129
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.476	מגורים ב	130
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.457	מגורים ב	131
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.457	מגורים ב	132
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.696	מגורים ב	133
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.657	מגורים ב	135
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.704	מגורים ב	136

עמ' 25 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

מס' חלקה מוצעת	שם האיזור שימושים עיקריים	קווי בניין מ'				דונם גודל מגרש	סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר							
		קד'	צד'	צד'	מ'				מס' מ'	מ'			מפלט מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	סה"כ עיקרי ושרות			
137	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.694	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
138	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.619	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
139	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.677	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
140	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.726	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
142	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.640	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
143	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.614	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
144	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.572	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
145	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.630	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*
177	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.454	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
178	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.452	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
179	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.452	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
180	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.452	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
182	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.439	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
183	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.432	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
188	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.481	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
189	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.471	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
190	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.458	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
191	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.453	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
192	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.455	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
193	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.459	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
196	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.571	1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*
197	מגורים ב	4.0	4.0	4.0	*	0.675	2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*

C: אור. 15J

עמ' 26 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נסו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	סה"כ חלקה מוצעת
		מ'	מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.492	מגורים ב	198
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.525	מגורים ב	199
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	200
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.481	מגורים ב	201
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.478	מגורים ב	202
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.460	מגורים ב	203
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.456	מגורים ב	204
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.497	מגורים ב	205
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.488	מגורים ב	206
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.435	מגורים ב	207
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.534	מגורים ב	211
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.449	מגורים ב	212
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.461	מגורים ב	213
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.457	מגורים ב	214
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.463	מגורים ב	215
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.471	מגורים ב	216
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.485	מגורים ב	217
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.467	מגורים ב	218
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.490	מגורים ב	219
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.501	מגורים ב	220
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.517	מגורים ב	221
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.513	מגורים ב	222

עמ' 27 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נסו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטח בניה מכסימלי מ"ר		קרי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האזור שימושים עיקריים	סל מלך מוצעת
		מ'	מס' קומ'					מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.538	מגורים ב	223
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.538	מגורים ב	224
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.472	מגורים ב	225
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.466	מגורים ב	226
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.501	מגורים ב	227
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.482	מגורים ב	228
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.496	מגורים ב	229
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.491	מגורים ב	230
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.566	מגורים ב	240
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.505	מגורים ב	241
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.456	מגורים ב	242
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.558	מגורים ב	243
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.498	מגורים ב	244
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.467	מגורים ב	245
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	247
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.450	מגורים ב	248
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.450	מגורים ב	249
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.477	מגורים ב	250
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.462	מגורים ב	251
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.465	מגורים ב	252
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.469	מגורים ב	253
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.472	מגורים ב	254

עמ' 28 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נסו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קו בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האזור שימושים עיקריים	סל לקה נוצעת
		מ'	מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.475	מגורים ב	255
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.481	מגורים ב	256
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.476	מגורים ב	258
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.402	מגורים ב	259
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.399	מגורים ב	260
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.524	מגורים ב	261
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.497	מגורים ב	263
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.495	מגורים ב	264
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.484	מגורים ב	265
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.487	מגורים ב	266
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.498	מגורים ב	267
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.495	מגורים ב	268
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.542	מגורים ב	269
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.550	מגורים ב	270
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.500	מגורים ב	272
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.500	מגורים ב	273
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.537	מגורים ב	274
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.489	מגורים ב	276
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.482	מגורים ב	277
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.458	מגורים ב	278
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.495	מגורים ב	281
2	2	8.5	2	226	490	60	430	40	450	4.0	4.0	4.0	*	0.601	מגורים ב	282

C: אור. 15J

עמ' 29 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נטר יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קולי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	סמ' מלקה מוצעת
		מ'	מס' קומ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אח'	צד'	צד'	קד'			
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.480	מגורים ב	283
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.490	מגורים ב	284
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.490	מגורים ב	285
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.476	מגורים ב	286
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.476	מגורים ב	288
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.454	מגורים ב	289
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.456	מגורים ב	290
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.459	מגורים ב	291
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.469	מגורים ב	292
1	1	6.5	2	113	245	30	215	20	225	4.0	4.0	4.0	*	0.548	מגורים ב	293

סה"כ מגורים ב צמודי קרקע 185

108	108	10.0	3	3,240	9,720	1,080	8,640		9,720	5.0	5.0	5.0	*	13.851	מגורים ג (א)	8
72	72	10.0	3	2,160	6,480	720	5,760		5,760	5.0	5.0	5.0	*	8.432	מגורים ג (א)	9
54	54	10.0	3	1,620	4,860	540	4,320		4,860	5.0	5.0	5.0	*	8.222	מגורים ג (א)	155
54	54	10.0	3	1,620	4,860	540	4,320		4,860	5.0	5.0	5.0	*	8.851	מגורים ג (א)	158
108	108	10.0	3	3,240	9,720	1,080	8,640		7,290	5.0	5.0	5.0	*	15.771	מגורים ג (א)	161

סה"כ מגורים ג (א) 3 קומות 396

72	72	19.0	6	1,800	10,800	720	10,080		10,800	5.0	5.0	5.0	*	10.667	מגורים ג (ב)	163
72	72	19.0	6	1,800	10,800	720	10,080		10,800	5.0	5.0	5.0	*	10.034	מגורים ג (ב)	165

סה"כ מגורים ג (ב) 6 קומות 144

עמ' 30 מתוך 33
 מהדורה 1.18 מתן תוקף
 09.06.99

סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע	סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מכסימלי מ"ר			מפלס כניסה	קוי בנין מ'			דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מיוצעת
		מ' מ'	מ' מ'			שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה		אח'	צד'	צד'			
108	108	29.0	9	1,800	16,200	1,080	15,120	16,200	5.0	5.0	5.0	* 9.217	מגורים ג (ג)	233	
108	108	29.0	9	1,800	16,200	1,080	15,120	16,200	5.0	5.0	5.0	* 8.568	מגורים ג (ג)	234	
72	72	29.0	9	1,200	10,800	720	10,080	10,800	5.0	5.0	5.0	* 6.157	מגורים ג (ג)	236	
72	72	29.0	9	1,200	10,800	720	10,080	10,800	5.0	5.0	5.0	* 6.236	מגורים ג (ג)	237	
סה"כ מגורים ג (ג) 9 קומות 360															
65	65	21.0	6	1,350	6,000	1,500	4,500	750	5,250	5.0	5.0	5.0	* 6.870	מגורים מיוחד	168
סה"כ מגורים מיוחד 6 קומות 65															
		4.5	1	400	400	80	320	400	100	5.0	5.0	* 1.303	מבני ציבור	20	
		4.5	1	350	350	70	280	350	5.0	5.0	5.0	* 1.090	מבני ציבור	12	
		9.0	2	500	1,000	200	800	1,000	5.0	5.0	5.0	* 3.595	מבני ציבור	88	
		5.0	1	350	350	70	280	350	5.0	5.0	5.0	* 1.112	מבני ציבור	89	
		14.0	3	3,200	9,600	1,900	7,700	9,600	100	5.0	5.0	* 31.980	מבני ציבור בית ספר	171	
		9.0	2	400	800	160	640	800	100	5.0	5.0	* 2.713	מבני ציבור	173	
		9.0	2	400	800	160	640	800	5.0	5.0	5.0	* 2.647	מבני ציבור	184	
		9.0	2	500	1,000	200	800	1,000	5.0	5.0	5.0	* 3.360	מבני ציבור	185	
		4.5	1	460	580	120	460	580	5.0	5.0	5.0	* 1.920	מבני ציבור	280	
		4.5	1	440	550	110	440	550	5.0	5.0	5.0	* 1.820	מבני ציבור	157	
		9.0	2	750	1,500	300	1,200	1,500	5.0	5.0	5.0	* 4.950	מסחר	166	
												4.100	שצ"פ אינסטנטיבי	86	
												0.707	דרך	152	

סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיטוי קרע	שטח בניה מכסימלי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שמושים עיקריים	סה"כ הלקה מוצעת
		מ'	מס' קומ'		סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קד'	צד' אח'	צד' אח'			
												0.707	דרך	153	
												0.666	שצ"פ אינטנסיבי	170	
												17.862	שצ"פ אינטנסיבי	164	
												3.993	שצ"פ אינטנסיבי	167	
												0.707	דרך	172	
												1.997	שצ"פ אינטנסיבי	194	
												1.671	שצ"פ אינטנסיבי	232	
												6.588	שצ"פ אינטנסיבי	235	
												1.432	שצ"פ אינטנסיבי	262	
												3.923	שצ"פ אקסטנסיבי א	4	
												1.359	שצ"פ אקסטנסיבי א	6	
												6.072	שצ"פ אקסטנסיבי א	10	
												1.706	שצ"פ אקסטנסיבי א	21	
												1.342	שצ"פ אקסטנסיבי א	119	
												1.056	שצ"פ אקסטנסיבי א	120	
												2.611	שצ"פ אקסטנסיבי א	146	
												5,497	שצ"פ אקסטנסיבי א	148	
												22.202	שצ"פ אקסטנסיבי א	149	
												4.738	שצ"פ אקסטנסיבי א	151	
												1.679	שצ"פ אקסטנסיבי א	175	
												1.874	שצ"פ אקסטנסיבי א	187	
												1.076	שצ"פ אקסטנסיבי א	210	

מס' חלקה מוצעת	שם האיזור שימושים עיקריים	דונם גודל מגרש	קוי בנין מ'				שטח בניה מכסימלי מ"ר				מ"ר כיסוי קרקע	גובה בניה מכסימלי		צפיפות נטו יח"ד למגרש	סה"כ יח"ד
			קד'	צד'	צד'	אח'	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות		סה"כ עיקרי ושרות	מ' קומ'		
294	שצ"פ אקסטנסיבי א	1.552													
510	שצ"פ אקסטנסיבי א	1.845													
514	שצ"פ אקסטנסיבי א	0.995													
515	שצ"פ אקסטנסיבי א	0.149													
297	שצ"פ אקסטנסיבי א	23.557													
1	שצ"פ אקסטנסיבי ב	59,851													
502	שצ"פ אקסטנסיבי ב	3,729													
506	שצ"פ אקסטנסיבי ב	17,956													
508	שצ"פ אקסטנסיבי ב	11,884													
147	בית קברות	21.822													

הערות לטבלה:

- (א) לאחר תכנון מפורט בקנ"מ 1:500 לפחות, ליחידת תכנון שלמה, יותרו שינויים בתחום של 5% בהעברת שטחי בניה או מספר יחידות דיור ממגרש למגרש, בתנאי שתשמרנה כל הוראות התכנית.
- (ב) גבהים ימדדו ממפגש ציר המגרש עם ציר הדרך הסמוכה לאחר גמר הפיתוח. במקרה של שתי דרכים תקבע הגבוהה מהשתיים.
- (ג) גובה קומה יקבע במדידה מפני רצפת הקומה עד הפנים העליונים של רצפת הקומה שמעליה, או עד הפנים העליונים של גגות שטוחים. במבנים בעלי גגות רעפים ימדד הגובה עד תחילת שיפוע גג הרעפים. במקרה הצורך בפרשנות תפורש שיטת המדידה ותקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

32. היתרי בניה בשני מרחבי תכנון

היתרי בניה למבנים החצויים על ידי שני מרחבי תכנון ינתנו רק לאחר הכרעה וקביעת גבולות שטחי השליטה והתכנון. היתר בניה בחלקה חצויה כאמור ינתן רק לבנין המצוי בשלמותו במרחב תכנון אחד והודעה על מתן ההיתר תשלח לוועדה המקומית הגובלת.

א. לזמלי התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
מנהל תכנון
מחלקת תכנון
מס' 272
תל. 04.272.272
15.6.99

אין לזמלי התכנית עקריניות לעובדות, עובדות שזה תהיה מוטאמוט עם
רשימת הזמנים ותכנון המושגות.

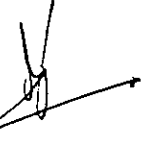
התכנית אינה לזמלי יזמי או יזמי אחרים. אין לה זכות לזום
לממש עמדת הזמנים בעומקם בעיניהם. הזמנים יחזיקו את כל
הסמכות של זמלי תכנון ויזמי אחרים על ידי יזמי תכנון לפי כל
הנחיות הממשלה.

ב. בענין החקיקה - המשרד יחזיק את כל זמלי תכנון ויזמי אחרים
בנין המשרד. המשרד יחזיק את כל זמלי תכנון ויזמי אחרים
בקיבוץ יזמי תכנון. המשרד יחזיק את כל זמלי תכנון ויזמי אחרים
מי יזמי תכנון ויזמי אחרים. המשרד יחזיק את כל זמלי תכנון ויזמי אחרים
אחרת מן המשרד. המשרד יחזיק את כל זמלי תכנון ויזמי אחרים
ניתנת אז רק משרד הבינוי והשיכון.

מיושם במקור קעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 15.6.99

ג. המתכנן - עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים
עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ) רח' יוסף 39 א' חיפה 33145 טל: 04/8620273 סלפקס 04/8576724

15/6/99


- 15 ל 09 יולי 96 על פי הנחיות משרד הפנים.
- 16 ל 28 יולי 96 על פי הנחיות משרד הפנים.
- 17 ל 03 מרץ 97 לאחר עידכון סעיף 20 על ידי המשרד לאיכות הסביבה ועדכון תיקונים חתומים ביד במהדורה 16.
- 17.1 ל 24 יוני 98 - מכתב הועדה המחוזית 22 דצ' 98, ישיבה מס' 103, הוספת סעיף (32). עמוד 30 חל' 168
- 18 ל 03 יוני 99 - החלטת הועדה המחוזית מיום 02/06 בקשר לקו בנין. והוראה של משרד הפנים בקשר לגרועת הרכבת