

לתיק 2002/002

מחוז חיפה

נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת מקומית הנקרא:

"תכנית מפורטת מס' ש 24/ב' - מגורים בצפון כרכור" 16.12.07

אדריכל אילן ירון
מחוז חיפה
16.12.07

שם הישוב: פרדס חנה כרכור
צפון כרכור

היזום: שכון עובדים בע"מ
שלם, 3 רמת-גן, טל': 03-6301673; פקס: 03-6301549
המועצה המקומית פ"ח כרכור.

המותכנן: ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תובל, 11 רמת-גן 52522, טל': 03-6123040; פקס: 03-6123050
הגדעונים, 8 זכרון יעקב טל': 04-6396420; פקס: 04-6391227

- תאריך עדכון: 2 בדצמבר, 2003
 4 במרץ, 2004
 11 ביולי, 2004
 7 בנובמבר, 2004
 15 בפברואר, 2005
 20 בנובמבר, 2005
 18 בדצמבר, 2005
 25 בינואר, 2006
 23 בפברואר, 2006
 11 ביולי, 2007
 20 בספטמבר, 2007

מחוז חיפה נפת חדרה
מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת מקומית הנקרא:
"תכנית מפורטת מס' ש/24 ב' - מגורים בצפון כרכור"

1. **שם וחלות:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ש/24 ב' - מגורים בצפון כרכור.
2. **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית מהווה שינוי לתכניות ש/17, ש/18, ש/24 ו-תרש"צ 2/29/3 במקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.
3. **מסמכי התכנית:**
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").
ד. נספח תנועה וחניה לתכנית.
ה. נספח תנועה לתכנית בצפון כרכור.
ו. סבלאות איזון.
4. **המקום:**
תכנית זו חלה על השטח הנמצא בצפון כרכור.
5. **שטח התכנית:**
71.126 דונם (עפ"י מדידה גרפית ממוחשבת וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. **הקרקע הכלולה בתכנית:**
תכנית זו חלה על השטחים הרשומים הבאים :-
גוש: 10072 חלקות: 139, 147-164
ח.חלקות: 3-6, 17, 60, 73, 114-115
גוש: 10074 ח.חלקות: 2, 5-7, 106, 129-131, 477
ועפ"י התשריט המצורף - הקרקע התחומה בתוך הקו הכחול.
7. **יוזמי התכנית:**
שכון עובדים בע"מ
שלם 3 רמת-גן, טל': 03-6301673; פקס: 03-6301549
- המועצה המקומית פ"ח כרכור.
8. **בעלי הקרקע:**
מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור
שיכון עובדים
חבי בתי ארזים
9. **עורך התכנית:**
ברעלי לויצקי כסיף רובינשטיין אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תובל 11 רמת-גן, 52522, טל': 03-6123040; פקס: 03-6123050;
הגזעונים 8 זכרון יעקב טל': 04-6396420; פקס: 04-6391227;

מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד משצ"פ, שב"צ ואיזור מגורים בעתיד, לאזור מגורים ב' מיוחד, שפ"פ, אזור מגורים ג', שב"צ, דרכים ושצ"פ, כחלק מתכנון כולל של מתחם לבניה בצפון כרכור, הכולל 18 יח"ד קיימות ו-160 יח"ד חדשות.
- ב. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – ללא הסכמת הבעלים של מתחם א', ואיחוד בהסכמה של מתחם ב', כמסומן בתשריט.
- ג. הרחבת דרכים קיימות, הסדרת צמתי תנועה והסדרת דרכים חדשות.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור במגורים א' מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה.

ביאור סימני התכנית:

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ב. שטח צבוע חום - דרך קיימת/מאושרת.
- ג. שטח צבוע אדום - דרך מוצעת.
- ד. שטח מוקף קו אדום מקוטע מקווקו קווים אדומים מקוטעים - דרך לביטול.
- ה. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק אדום- דרך משולבת מוצעת.
- ו. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק כהה- שביל גישה לחניה.
- ז. שטח צבוע ירוק כהה - שביל הולכי רגל.
- ח. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה - שטח פרטי פתוח.
- ט. שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי.
- י. שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'.
- יא. שטח צבוע כחול - אזור מגורים ב'.
- יב. שטח צבוע כחול מותחם כחול כהה- אזור מגורים ב' מיוחד.
- יג. שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'.
- יד. שטח צבוע טורכזי מותחם תכלת - אזור מגורים בעתיד.
- טו. שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה - אזור מגורים מיוחד.
- טז. שטח צבוע חום מותחם חום כהה - אזור לבנייני ציבור.
- יז. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק חום- שטח ציבורי מיוחד.
- יח. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה - שטח מסחרי.
- יט. קווים שחורים אלכסוניים מרווחים - איזור איחוד וחלוקה.
- כ. קווים שחורים אלכסוניים צפופים - שטח בו קיימת זכות מעבר.
- כא. קווים ירוקים אלכסוניים צפופים - שטח בו קיימת זכות מעבר לרכב.
- כב. קו כחול עבה מקוטע - גבול תכניות גובלות.
- כג. קו מקוטע סגול כהה - גבול מתחם תכנון.
- כד. אות עבה בסגול - סימון מתחם תכנון.
- כה. קו צהוב מקוטע - קו חשמל לביטול.
- כו. קו שחור עבה עם משולשים שחורים - גבול גוש.
- כז. מס' גוש בשחור - מספר גוש.
- כח. קו ירוק - קו חלקה רשומה/קיימת.
- כט. קו ירוק מקוטע - קו חלקה לביטול.
- ל. מספר ירוק בעיגול ירוק - מס' חלקה קיימת.
- לא. מספר ירוק בעיגול ירוק מקווקו- מס' חלקה קיימת לביטול.
- לב. קו שחור דק - גבול מגרש מאושר.
- לג. קו שחור עבה - גבול מגרש מוצע.
- לד. קו שחור עבה מקוטע - גבול מגרש לביטול.
- לה. מספר שחור בעיגול שחור - מס' מגרש.
- לו. מספר שחור בעיגול שחור מקווקו- מס' מגרש לביטול.
- לז. קו שחור דק קו-נקודה - קו בניין.
- לח. עיגול מחולק לארבעה רבעים - רוזטת דרך הכוללת מס' דרך, קווי בניין ורוחב דרך.

12. שימוש בקרקע ובבניינים :

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף 12 ואילך.

13. רשימת התכליות לפי האיזורים:

- א. **אזור מגורים א' -**
 מיועד למבני מגורים צמודי קרקע, בצפיפות ממוצעת של 1.3 יח"ד/ד'.
- ב. **אזור מגורים ב' -**
 מיועד למבני מגורים רב משפחתיים, בצפיפות ממוצעת של 2 יח"ד/ד'.
- ג. **אזור מגורים ב' מיוחד -**
 מיועד למבני מגורים רב משפחתיים, בצפיפות ממוצעת של 11 יח"ד/ד'.
- ד. **אזור מגורים ג' -**
 מיועד למבני מגורים רב משפחתיים, בצפיפות ממוצעת של 13 יח"ד/ד'.
- ה. **שטח למבני ציבור -**
 מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון הבניה, התשכ"ה - 1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ו. **שטח ציבורי פתוח -**
 מיועד לגינון, איזור מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, תאי חלוקת דואר ומערכות תשתית תת קרקעית, הכל באישור ובתאום עם המועצה והועדה המקומית.
- ז. **שטח ציבורי מיוחד -**
 בשצ"פ מס' 71 תותר זכות מעבר לכלי רכב, ע"פ המסומן בתשריט.
- ח. **דרך -**
 מיועד לשטח המשלב שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור.
- ט. **דרך משולבת -**
 שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- י. **שביל הולכי רגל -**
 מיועדת למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות, חניה ושטחי גינון.
- יא. **שביל גישה לחניות -**
 מעבר להולכי רגל בו לא תותר בניה, פרט לריהוט רחוב שאינם קשורים לתנועת כלי רכב. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.
- יב. **שפ"פ -**
 שטח למעבר כלי רכב לחניות המגרשים הצמודים.
- יג. **שטח הפרטי הפתוח הינו חלק ממגרש. בשטח זה תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, גינון, נטיעת עצים, ספסלים וכד'. בשטח זה תרשם ותובטח זכות מעבר לציבור.**
- יד. **זכות מעבר -**
 בשטח זה תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.
- טו. **זכות מעבר לרכב -**
 תותר כניסת כלי רכב למגרש מס' 59 דרך שצ"פ מס' 71, בשטח המסומן בתשריט כזכות מעבר לרכב.

א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. מגורים א' ו-ב':

בהיתר הבניה תוצג חניה אחת לפחות מקורה. סוג הקירוי והפתרון הארכיטקטוני ייקבעו בתכנית הבינוי. גובהה של כל חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.

ג. תותר הקמת סככת חניה מפולשת מחומרים קלים ופרגולה לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית.

ד. מגורים ב' מיוחד, מגורים ג':

- 1) על כל בעלי היתר הבנייה ו/או הבאים במקומם לפתור את החנייה בתחומי החלקה המוצעת לבנייה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחנייה והמפורט בחוק התכנון והבנייה, ביום הוצאת ההיתר.
- 2) לכל חלקת בנייה מוצעת, תהיה כניסה ויציאה משותפת מכל רחוב לאזור החנייה. במבני ציבור החנייה תהיה אחורית או צדדית לבניין ו/או קומת חנייה תת-קרקעית. תותר חניה משותפת לשני מגרשים צמודים זה לזה, בכניסה משותפת ובתנאי שתרשם זיקת הנאה ומעבר הדדית בתחום מגרש החניה המוצע לדיירי שני המגרשים.

ה. קוי בנין לחניה מקורה: קו בנין קדמי – 1 מ', קו בנין צדדי 0 מ' בהסכמת וחתימת השכן.

15. נספח בינוי:

נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד למעט מס' מקסימלי של קומות. שינויים בתכנית הבינוי יהיו באישור המועצה והועדה המקומית.

16. חלוקת משנה:

באזור מגורים א' ו-ב' תותר חלוקת משנה. שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א' יהיה 750 מ"ר ובאזור מגורים ב' 500 מ"ר (לפי ש/18).

17. הוראות בינוי מנחות:

א. כניסה קובעת למבנה:

גובה הכניסה הקובעת למבנה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 19 ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הכביש בחזית המבנה.

ב. הוראות כלליות:

- 1) גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים כגון: אבן, קרמיקה, פסיפס, בטון חשוף מעובד או בגמר חלק, וכן גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי בגוונים באישור מהנדס הועדה המקומית. הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון, או צבוע בתנור.
- 2) באזור מגורים א' גגות המבנים יהיו גגות רעפים. במגרשים מס' 30, 31 באזור מגורים ב' מיוחד (דירות גן/גג) שטח גג הרעפים לא יפחת מ-50% משטח הגג כולו. בשאר איזורי המגורים יהיו גגות המבנים שטוחים או גגות רעפים ששטחם לא עולה על 20% משטח הגג.
- 3) מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יוסתרו וישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. באיזור מגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר בעיצוב התואם את המבנה (מניעת מטרד רעש לשכנים). יש לצרף להיתר הבניה פרטי ניקוז מי המזגנים לצורך השקיית הגינות במגרש. הפרטים יוכנו ע"י מהנדס מים בתאום עם מתכנן ההשקיה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחם.
- 4) לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה משותפת אחת לכל כניסה או מבנה.
- 5) קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ו/או מהנדס הועדה המקומית. כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6) לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם גגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות. תותר הקמת פרגולות מבטון או מהחומרים המאושרים לפתחים, בהתאם לחוק.

18. הפקעות לצורכי ציבור:

- (א) שטחי הציבור הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה.
(ב) שטחי הציבור שאינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק.

19. תנאים למתן היתר בניה:

(א) הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית ושכלול גם שלבי ביצוע ופיתוח.

תכנית הפיתוח והבינוי תוכן בקני"מ 1:500 ותכלול חלוקה למגרשים, פיתוח שטחי ציבור ודרכים, בהתאם לשלבים ו/או מתחמים שיסוכמו בתכנית, פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים, פירוט חומרי גמר, דרכי גישה להולכי רגל, חניה ושטחים מגוננים וכו'.

כמו כן התכנית תכלול פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, פתרונות חדרי אשפה, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח נמוך), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות. מי הנגר העילי יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. בהיתר הבניה יש לצרף את פתרון לניקוז משמר נגר.

תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיריה.

תשתיות תת קרקעיות, פילרים וריצופים ציבוריים קיימים, ישונו בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לנספח התנועה לתכנית.

כל פיתוח ובניה יהיו בהתאם לשימושים המותרים והוראות טבלת ההוראות והזכויות בסעיף 22.

(ב) תנועה:

1) לא יינתנו היתרי בניה בטרם יתקבל אישור משרד התחבורה לתכנית פיתוח תחבורה לצפון ומזרח כרכור, כמפורט להלן:

א. התכנית תכלול את שלבי הביצוע והפיתוח התחבורתיים והתנועתיים לצפון ומזרח כרכור, בהתאם לקיבולת הבניה המרבית שיוגדרו בה. התכנית תקבע את התנאים למעבר משלב לשלב בהתאם למימוש קיבולת הבניה.

ב. התכנית תתבסס על תכנית האב לתחבורה של פרדס חנה – כרכור, ותתייחס לפיתוח וביצוע מערכת הדרכים בצפון כרכור, מערכת הדרכים העירונית והחיבור ביניהן.

ג. התכנית תכלול את שטח תכניות ש/מק/547א', ש/ד637', ש/24א', ש/24ב', ותכניות נוספות המשפיעות על המערכת התחבורתית.

2) המועצה המקומית, הועדה המקומית ומשרד התחבורה יקימו מנגנון מעקב אחרי שלבי פיתוח הבניה ושלבי הפיתוח התחבורתיים, והמעבר משלב לשלב, בהתאם להמלצות תכנית הפיתוח התחבורתית האמורה. המועצה המקומית תפעל בהתאם להמלצות התכנית להבטחת מימון הביצוע.

(ג) בעריכת תכנית בינוי ישולב סקר עצים וצמחיה קיימים בשטח השצ"פ והאב"צ המשולב, על מנת לאפשר שימור מרביתם.

(ד) לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים בשצ"פ.

(ה) האב"צ המשולב:

- היתר בניה יותנה בהגשת פרוגרמה לשימושים המבוקשים לוועדה המקומית.
- היתר הבניה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לכל שטח המגרש.

ו) ביוב:

1. תנאי להיתר בניה לתשתיות יהיה ביצוע התיקונים בקו המאסף הגרביטציוני הקיים בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות.
2. תנאי להיתר בניה במגרשים יהיה אישור משרד הבריאות לחיבור למערכת ביוב קיימת.

ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.

ח) תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט אישור וחלוקה והגשת תשריטים לצרכי רישום.

ט) הבטחת ביצוע תשתיות.

י) תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע הדרכים החדשות מס' 2, 3 ו-5 והבטחת התחברותן למערך הדרכים הקיים.

יא) רישום זכות מעבר לציבור בשפ"פ.

20. תנאים למתן היתר איכלוס:

- א. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקני בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבניין ומערכותיו.
- ב. הבטחת רישום השטח לפי התכנית לצרכי רישום.
- ג. גמר פיתוח ציבורי עפ"י מתחמים/שלבנים שאושרו בתכנית הבינוי.
- ד. התחברות בפועל למערכת הביוב האזורית ע"פ תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

21. תשתיות:

- א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- ב. תחנות הטרנספורמציה יהיו בנויות בשטח מבני הציבור או כחלק מן המבנים במתחם.
- ג. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תותקן בהתקנה תת קרקעית כולל החיבורים למבנים ותהיה לפי דרישות הגופים המוסמכים.
- ד. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק – לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה.
- ה. מערכת החשמל לצורך התאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הכיכרות והמעברים. תכנית העמודים והפנסים יוגשו לאישור מהנדס הרשות המקומית.
- ו. מערכת התקשורת תותקן לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית על פי הנחיותיו.
- ז. אנטנות טלוויזיה, תותקן אנטנה משותפת לכל כניסה או מבנה.

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'.
 2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
 3. ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
 4. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו.
 5. בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.
- ב. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
1. מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 2. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 3. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

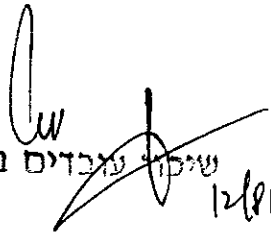
הערות	קווים בניה		גובה מינימלי ב-3%	בניה מקסימלית ב-3%	זכויות הבניה						מספרי המגורשים	האזור			
	צדדי	אחורי			קדמי	טכני	מקורה יחיד	קומת מפלגות	מרחבים	מרחבים (8)			מרחבים + מעברים	מבד	עיקרי ב-3%
(1) (4)	3	5	30	50	15 מ"ר לח	-	60 מ"ר לח	6 מ"ר לחיד	-	7.5 מ"ר לחיד	36%	2	8.5 / 2	155-150	מגורים 'א'
(2) (3) (4) (5)	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	30	40	-	-	-	6 מ"ר לחיד	30 מ"ר לקומה	7.5 מ"ר לחיד	115%	32	15 / 4	30,31	מגורים 'ב' מיוחד
(2) (3) (4) (5)	3	5	30	50	15 מ"ר לחיד	-	60 מ"ר לחיד	6 מ"ר לחיד	-	7.5 מ"ר לחיד	48%	2	8.5 / 2	149-147	מגורים 'ב'
(3) (4) (5)	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	20	50	-	400 מ"ר לבסחה	-	6 מ"ר לחיד	30 מ"ר לקומה	7.5 מ"ר לחיד	120%	48	6+ / 25	59,58	מגורים 'ג'
(3) (4)	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	20	50	-	40% משטח המגורש	-	עפ"י תקנות ת"מ	-	עפ"י תקנות ת"מ	100%	-	12 / 3	92 94	מבני ציבור

הערות לטבלה:

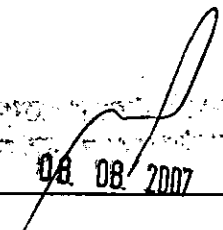
- (1) המרתף לא יחורג מקווי הבנין וממסגרת המבנה שמעליו. גובה המרתף לפי הוראות החוק והתקנות. שטח הבניה (עיקרי או שרות) יהיה לפי השימוש.
- (2) גודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 85 מ"ר לשטח עיקרי. הקמת מרתף תותר בתחום קוי המבנה ללא כניסה חיצונית נוספת. קו בניין מינימלי לשביל 3 מ'.
- (3) כפוף להגשת תכנית בנינו לועדה המקומית.
- (4) שטח הגינון המינימלי ישאר פנוי מכל ריצוף ופיתוח לצורך ניקוז משמר נגר.
- (5) ניתן להקים מספר מבנים במגרש, ובלבד שיישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ'.
- (6) במקרה של סתירה בקווי הבניין בין הטבלה לתשריט, יגבר המסומן בתשריט.
- (7) גובה מקסימלי לא כולל חדר מעלית, חדרים טכניים, מסתורים ומעקות.
- (8) מחסנים בקומת קרקע או בקומות.
- (9) תוספת קומות, גובה ויחיד תהווה סטייה ניכרת.

24. היטל השבחה:
יוטל ויגבה כחוק.

25. חתימות:


שיקו עובדים בע"מ
12/8/07

יוזם התכנית:


08.08.2007

עורך התכנית:

