

306738

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ועדה מקומית לתכנון והבניה
נת"כ-5
2012-01-04

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1384/חכ/156 ט'

שם תוכנית: פרדיס - שכונת מזרחנו

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
24-01-2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: שומרון וחוף כרמל
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-שומרון
ש"מ/1384
תכנית 306738
הומלצה לאישור
בישיבה מס' מיום
6-1-12
תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-שומרון
ש"מ/1384
תכנית 306738
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 654 מיום 28.07.12
תאריך 6-1-12 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז חיפה
הועדה לדיור לאומי החליטה ביום:
29.11.11
לאשר את התוכנית
התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
8.2.12
תאריך יו"ר הועדה לביאר לאומי

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1384/ש
פרסמה בילקוט הפירסומים מס. 6294
מיום 26-09-11 עמוד 62778

הודעה על אישור תכנית מס' ש/1384/חכ/156 ט'
פרסמה בילקוט הפירסומים מס' 6388
7.3.12 ביום

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית האב של פרידיס אשר אומצה על ידי הועדה המחוזית, הוצע פיתוח של שטחים בהיקף של כ- 615 ד' ברוטו, ממזרח לשוב לשכונות מגורים חדשות כמענה לגידול האוכלוסיה ולשיפור רווחת המגורים בשוב. השכונות החדשות משתרעות על שטח בהיקף של כ- 615 דונם, אשר כולו בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ורובו ביעוד חקלאי.

בשטח מוצע להקים שכונות מגורים בצפיפויות שונות בקיבולת של 811 יח"ד. התכנית נותנת מענה לחוסרים בשטחי ציבור מבונים ובשטחי ציבור פתוחים בשוב הקיים על ידי הקצאה של שטחים ציבוריים בשיעור של כ-50% משטח התכנית.

בתכנית כלולה חטיבת שטח חקלאית המיועדת בעתיד לאיחוד וחלוקה בתכנית מפורטת שמטרתה תהיה פינוי מתחם מגורים בראש הגבעה והפיכתו לשטח פתוח.

הגישה לשכונות המזרחיות תישען ברובה על הגשר המתוכנן מעל כביש מס' 70 ועל שיפור הכניסה מדרך מס' 4. מערכת הדרכים בשכונות החדשות יחוברו אל מערכות הדרכים הראשיות והמשניות בשוב. התכנית מציעה כינוי בצפיפות ממוצעת של 4.35 יח"ד לדונם נטו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פרדיס - שכונות מזרחיות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ש/1384/חכ/156 טי	מספר התוכנית	
615.08 דונם	שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
11.12.2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
לייר	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	שומרון וחוף כרמל 196.750 722.500
1.5.2 תיאור מקום		שטח התכנית נמצא במורדות המזרחיים של הישוב פרידיס מצפון לכביש 70 וממזרח לגבעת פרידיס
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	פרידיס וחוף כרמל חלק מתחום הרשויות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	פרידיס לי"ר לי"ר לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11289	-	חלק	4,5,6,7,8,9,10,11	3,12,13
10964	-	חלק	-	23,24,25,28
11288	-	חלק	-	1,10,24,28,42,43,45
11332	-	חלק	-	11,12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חוף כרמל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/11	שינוי	שינוי יעוד אזור חקלאי	1082	09/04/1964
ש/391	שינוי	שינוי תוואי דרך מאושרת והגדלת שטח למבנה חינוך ושטח לספורט	4212	05/05/1994
ש/במ/558	שינוי	שינוי יעודי קרקע: מגורים ב' 1, אזור לבנייני ציבור, שטח ציבורי משולב, שצי"פ, שביל ודרך	6302	30/04/1995
ש/מק/800	שינוי	ביטול קטע דרך	4708	08/12/1998
ש/מק/1087	שינוי	הרחבת דרך על חשבון שטח למבנה חינוך	5661	09/05/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		גורדון אדריכלים	01.12.2011	-	41	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גורדון אדריכלים	01.12.2011	1	-	1:2000	מחייב	תשריט התוכנית
		גורדון אדריכלים	01.12.2011	1	-	1:1250 1:500	מנחה	נספח בינוי מנחה
		ש. קרני מהנדסים	01.12.2011	1	-	1:1250 1:100	מנחה	נספח תנועה וחניה
		יעד אדריכלים	01.12.2011	1	12	1:2500 1:200	מנחה	נספח נוף וסביבה
		תל"מ חג"מ	01.12.2011	2	13	1:1250 1:10000	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
		ש. קרני מהנדסים	01.12.2011	1	11	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
		סיטלינק גורדון אדריכלים	01.12.2011	1	6	1:2000	מחייב	נספח שלביות
		ש. קרני מהנדסים	06.2010	1	27	1:1250	רקע	נספח בחינת השלכות החברתיות (בה"ית)
		סיטלינק	12.2008	-	5	-	רקע	תסקיר מיצוי עתודות קרקע
		סיטלינק	08.2008	-	8	-	רקע	פרוגרמה לשטח ציבור

כל מסמכי התוכנית מחוייב חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תנכרנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	שם פרטי / תואר
		04-8630970		04-8630860	רחוב פלגים 15, חיפה					

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	שם פרטי / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	שם פרטי / תואר
	04-8630970		04-8630860	רחוב פלגים 15, חיפה			מינהל מקרקעי ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	שם פרטי / תואר
office@gordon-ld.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן חסוד 15, טירת כרמל	51-2222-738	6661	גורדון אדר' בע"מ	006277214	עוזי גורדון	אדריכל
same_ya@metvision.net.il	03-5599407	050-5267903	03-5599405	המנוחה 5, אזור	51-1580-912	362	שריג מיטרי ממוחשב בע"מ	000770636	גורסמן שמואל	מודד
office@karmi-eng.co.il	04-8251095	050-5233488	04-8244468	רח' דווראלי 46, חיפה	51-0799-893	12449	קרני מתנדסים	005754072	שמוליק קרני	מהנדס
nathan@yead-arc.co.il	04-9909990	052-3733723	04-9902215	מושב יעד	51-1525-305	24388	יעד אדריכלים	05070454	נטון קמיור	אדריכל
nana@telem.co.il	04-8509596	050-2002345	04-8509578	היוזמה 2, טירת כרמל	51-2691-254	91210	תגימ תלימ תכנון תשתיות	303895106	חודרובס נאורה	יועץ תשתיות
amnoni@ix.technion.ac.il	04-9532229	054-5552999	04-9532228	קרית טבעון 2, הרמון	511951063	-	סיטלינק-מזאור	010676591	אמנון פרנקל	פינורמה
citylink@citylink.co.il	04-9532229	054-5502575	04-9532228	קרית טבעון 2, הרמון	511951063	-	סיטלינק השקעות בע"מ	05998356	קלמן דינס	ניהול כלכלן

11.12.2011

558-takanon 4

עמוד 6

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
טיפוס בניין יורד	בניין אשר חלק משטחיו העיקריים נמצאים במפלסים הנמוכים ממפלס הרחוב.
טיפוס בניין עולה	מבנה אשר מפלס הכניסה שלו אינו נמוך ממפלס הרחוב, וכל שטחיו העיקריים הם במפלס הרחוב ו/או מעליו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהוצקו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 811 יחידות דיור והקצאת שטח למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מסחריים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח מגורים, שצ"פ, מוסדות ציבור ומסחר.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- הנחיה להגשת תכנית איחוד וחלוקה לשטחים חקלאיים הכלולים בתכנית.
- התווית צירי תחבורה ורחובות וחיבורם למערכת דרכים קיימת בישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	615.08 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	0	+90,000	81,300	8,700	
	מס' יח"ד	0	+468	416	52	
מגורים ב'	מ"ר	0	+51,500	51,500		
	מס' יח"ד	0	+295	295		
מגורים משולב מסחר	מגורים מ"ר	0	+7,060	+7,060		
	מסחר מ"ר	0	+1,940	+1,940		
	מס' יח"ד	0	+48	48		
מבני ציבור	מ"ר	0	+ 50845	50845		
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0	+ 850	850		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגרש המחולק לשני תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים א'	2001-2019, 1001-1133				
מגורים ב'	3001-3020, 4001-4026				
מגורים נמסחר	5002, 5003, 5001A, 5004A	5001A, 5004A		5001A, 5004A	
אתר למבנים ומוסדות ציבור	001-006				
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	801-802				
שטח ציבורי פתוח	101, 102, 104, 106, 108-113, 116, 118, 121-125, 103A, 105A, 107A, 114A, 115, 117A, 119A, 120A	103A, 105A, 107A, 114A, 117A, 119A, 120A			
שטח פרטי פתוח	5001B, 5004B	5001B, 5004B			
אזור ספורט ונופש	901				
יער	601-602				
דרך מאושרת	401-403				
דרך מוצעת	301-309				
תונון	501-502				
שביל	6001-6006				
רצועת תשתיות	701-707				
מתקנים הנדסיים	103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 119B, 120B, 7001	103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 119B, 120B			
קרקע חקלאית	201				

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

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
20.8%	128,012	0.05%	130
8.3%	51,046	0.5%	3,230
1.0%	6,420	1.2%	8,100
9.1%	56,116	0.1%	780
0.4%	2,320	0.05%	350
20.6%	126,741	0.2%	1,280
0.2%	1,060	0.9%	5,850
0.2%	1,240	97%	595,360
4.6%	28,000	-	-
0.8%	4,970	-	-
22.8%	139,976	-	-
0.3%	2,170	-	-
0.1%	824	-	-
0.8%	4,701	-	-
0.2%	1,375	-	-
9.8%	60,109	-	-
100.0%	615,080	100%	615,080



4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א', מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע טיפוסים A עולים : תאי שטח 1045-1049, 1055-1058 טיפוסים A1 יורדים : תאי שטח 1050-1054, 1059-1061
------------	--

4.1.1	שימושים מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.
--------------	---

4.1.2	הוראות
--------------	---------------

- א.** שטחי בניה בכל מגרש יבנו 2 יח"ד.
אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונים.
השטחים שיחושבו כשטחי שירות :
מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד
מחסן ביתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד
חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד
- ב.** קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט. ובנוסף תותר חניה מקורה במרווח קדמי - 0 בכפוף לאמור בסעיף ד(1) להלן.
- ג.** גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג.
- ד.** חזות הבנינים (1) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 עפ"י פרט אחיד שיאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. לא תותר סגירת החניה על ידי קירות צדדים. לא תותר התקנת שער שפתיחתו תהיה לכיוון המדרכה או אל שטח ציבורי גובל.
(2) לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
(3) במרווח הקדמי יוקצה שטח לחניה. יתרת השטח במרווח הקדמי תגונן. לפחות 30% משטח המגרש יהיה מגונן.
- ה.** חניה מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד.

4.2	שם ייעוד: מגורים א' – מבני מגורים בני 3 יח"ד למגרש טיפוסים B עולים: תאי שטח: 1028-1038,1062-1064,1094-1099,1112-1119,1127-1133 טיפוסים B1 יורדים: תאי שטח: 1039-1044,1069-1077,1100-1111,1121-1126
------------	---

4.2.1	שימושים
מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.	

4.2.2	הוראות
--------------	---------------

- א. שטחי בניה ומספר יח"ד**
 בכל מגרש יבנו 3 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד חניה מקורה בשטח של עד 70 מ"ר למגרש חדרי מדרגות משותפים בטיפוסים היורדים, יותר ניוד שטחי שירות ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ שטח השירות לא יגדל מזה האמור בסעיף 5.0 להלן.
- ב. קווי בנין**
 קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. גובה הבנינים**
 גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5 וימודד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג.
- ד. חזות הבנינים**
 תותר הקמת קומת עמודים מפולשת חלקית בקומת הכניסה לבנין, כחלק מקומות הבנין המותרות, אשר תשמש רק לחניה מקורה. בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלן. שטח מירבי במרווח הקדמי יגונן
- ה. חניה**
 מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד.

שם ייעוד: מגורים א' – מבני מגורים טוריים בני 4 יח"ד למגרש	4.3
טיפוסים C, תאי שטח: 1065-1067	

שימושים	4.3.1
מיועד להקמת מבני מגורים צמודי קרקע טוריים ולחניה.	

הוראות	4.3.2
א. שטחי בניה ומספר יח"ד	בכל מגרש יבנו 4 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד חדרי מדרגות משותפים

ג. קווי בנין
קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. בנוסף, תותר חניה מקורה במרות קדמי - 0 בכפוף לאמור בסעיף ד(1) להלן.

ג. גובה הבנינים
מספר הקומות המותר יהיה 4 קומות. גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג.

ד. חזות הבנינים
(1) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 עפ"י פרט אחיד שיאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. לא תותר סגירת החניה על ידי קירות צדדים. לא תותר התקנת שער שפתיחתו תהיה לכיוון המדרכה או אל שטח ציבורי גובל.
(2) לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ה. חניה
מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי תבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד.

4.4	שם ייעוד: מגורים א' – מבני מגורים בני 4 יח"ד למגרש טיפוסים D עולים: תאי שטח 1001-1013, 1026-1027, 1078-1087 טיפוסים D1 יורדים: תאי שטח 1014-1025, 1068, 1088-1093, 1120
4.4.1	שימושים א. מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.
4.4.2	הוראות
א. שטחי בניה ומספר יח"ד	בכל מגרש יבנו 4 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד חניה מקורה בשטח של עד 90 מ"ר למגרש חדרי מדרגות משותפים בטיפוסים היורדים, יותר ניווד שטחי שירות ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ובתנאי ששה"כ שטח השירות לא יגדל מזה האמור בסעיף 5.0 להלן. ב. קווי בנין קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
ג. גובה הבנינים	גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג.
ד. חזות הבנינים	תותר הקמת קומת עמודים מפולשת חלקית אשר תשמש לחניה מקורה. בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלן. רצועה ברוחב של 1.0 מ' בחזית המגרש תגונן.
ה. חניה	מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. בנוסף יוקצו ברחוב 0.5 מקומות חניה ליח"ד עבור אורחים.
ו.	תאי שטח 1001-1013 כפופים לתכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 6.1 א' להלן.

<p>שם ייעוד: מגורים א' - מבני מגורים דו משפחתיים טיפוסים E עלים: תאי שטח 2007-2011, 2015-2019 טיפוסים E1 יורדים: תאי שטח 2001-2006, 2012-2014</p>	4.5
<p>שימושים א. מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.</p>	4.5.1
<p>הוראות א. שטחי בניה ומספר יחיד בכל מגרש יבנו 2 יחיד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליחיד מחסן ביתי בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד</p>	4.5.2
<p>ב. קווי בנין קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. ובנוסף תותר חניה מקורה במרווח קדמי – 0.</p>	
<p>ג. גובה הבנינים גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג.</p>	
<p>ד. חזות הבנינים בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלך. שטח מירבי במרווח הקדמי יגונן.</p>	
<p>ה. חניה מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יחיד.</p>	

שם ייעוד: מגורים ב' – מבני מגורים בני 3 יח"ד למגרש	4.6
טיפוסים F עולים: תאי שטח 4018-4026	
שימושים	4.6.1

מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.

הוראות	4.6.2
---------------	--------------

- א. שטחי בניה ומספר יח"ד**
 בכל מגרש יבנו 3 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד מתסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד חניה מקורה בשטח של עד 70 מ"ר למגרש חדרי מדרגות משותפים
 בטיפוסים היורדים, יותר ניווד שטחי שירות ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ שטח השירות לא יגדל מזה האמור בסעיף 5.0 להלן.
- ב. קווי בנין**
 קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. גובה הבנינים**
 גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג.
- ד. חזות הבנינים**
 (1) תותר הקמת קומת עמודים מפולשת חלקית בקומת הכניסה לבנין, כחלק מקומות הבנין המותרות, אשר תשמש רק לחניה מקורה.
 (2) בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלן. שטח מירבי במרווח הקדמי יגונן.
- ה. חניה**
 מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד.

4.7	שם ייעוד: מגורים ב' - מבני מגורים בני 6 יח"ד למגרש בשדרה הראשית טיפוסים G1 יורדים: תאי שטח 4014-4001
4.7.1	שימושים א. מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.
4.7.2	הוראות
	א. שטחי בניה ומספר יח"ד ככל מגרש יבנו 6 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: <ul style="list-style-type: none"> • מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד • מחסן ביתי בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד • תניה מקורה בשטח של עד 300 מ"ר למגרש • חדרי מדרגות משותפים עד 180 מ"ר למגרש לא יותר ניוד שטחי שירות של חדרי מדרגות לשימושי שירות אחרים קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
	ב. קווי בנין גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג, חדר מכוונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.
	ג. גובה הבנינים החניה תמוקם בחזית האחורית של המבנה בקומת עמודים מפולשת אשר תשמש רק לחניה. בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלן.
	ד. חזות הבנינים מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
	ה. חניה שלביות בניה במגרש 1. שלביות בניה במגרש נתאי שטח 4006-4001, תותר בניית המבנה במגרש בשני שלבים ובתנאי שזכויות הבניה יחולקו שוות בשווה בין שני חלקי הבניין, שני המבנים יפנו חזית לכיוון השדרה הראשית (דרך מס' 102), והמרווח המינימאלי בין המבנים יהיה 5 מ'. בכל מקרה תכנון המבנים יעשה במשותף ובתיאום בין כל חלקיו. פרטי הגימור וחומרי הגמר של הבניין יהיו אחידים.

4.8	שם ייעוד: מגורים ב' - מבני מגורים בני 8 יח"ד למגרש בשדרה הראשית טיפוסים H עולים - תאי שטח - 4015-4017
4.8.1	שימושים א. מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.
4.8.2	הוראות
	א. שטחי בניה בכל מגרש יבנו 8 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב ומספר יח"ד שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות: <ul style="list-style-type: none"> • מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד • מחסן ביתי בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד • חניה מקורה בשטח של עד 440 מ"ר למגרש • חדרי מדרגות משותפים עד 180 מ"ר למגרש לא יותר ניווד שטחי שירות של חדרי מדרגות לשימושי שירות אחרים
ב.	קווי בנין קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
ג.	גובה הבנינים גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.
ד.	חזות הבנינים (1) החניה תמוקם בחזית המגרש לדרך מס' 21 בקומת עמודים מפולשת אשר תשמש רק לחניה. לא תותר קומת עמודים פתוחה בחזית הבנין לשדרה הראשית דרך מס' 102.
	(2) למגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. הכניסה תהיה מדרך מס' 21, ותקבע במדויק בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלן.
ה.	חניה מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.

4.9 שם ייעוד: מגורים ב' - מבני מגורים בני 8 יח"ד למגרש בשדרה הראשית
טיפוסים I עולים: תאי שטח 3001-3020

4.9.1 שימושים:

א. מיועד להקמת מבני מגורים ולחניה.

4.9.2 הוראות:

א. שטחי בניה בכל מגרש יבנו 8 יח"ד. אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב

ומסכר יח"ד שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם.

• השטחים שיתושבו כשטחי שירות:

• מרחב מוגן – עד 12 מ"ר ליח"ד

• מחסן ביתי בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד

• חניה מקורה בשטח של עד 300 מ"ר למגרש

• חדרי מדרגות משותפים עד 180 מ"ר למגרש

לא יותר ניוד שטחי שירות של חדרי מדרגות לשימושי שירות אחרים.

ב. קווי בנין קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

ג. גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.

ד. חזות הבנינים (1) לא תותר קומת עמודים פתוחה לכיוון השדרה הראשית כביש מס' 102.

(2) בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.4 א' להלן.

ה. חניה מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. החניה תמוקם בחזית האחורית של המבנה בקומת עמודים מפולשת אשר תשמש רק לחניה.

ו. חלוקת משנה בתאי שטח- 3001-3003, 3015-3020 תותר בניית המבנה במגרש בשני שלבים ובתנאי שזכויות הבניה יחולקו שווה בשווה בין שני חלקי הבניין, שני המבנים יפנו תזית לכיוון השדרה הראשית (דרך מס' 102), והמרווח המינימאלי בין המבנים יהיה 5 מ'. בכל מקרה תכנון המבנים יעשה במשותף ובתאום בין כל חלקיו. פרטי הגימור וחומרי הגמר של הבניין יהיו אחידים.

**4.10 מגרשים מחולקים לשני יעודי קרקע - שפ"פ
מגרשים עולים: תאי שטח 5004 B, 5001 B**

4.10.1 שימושים

ישמש לרחבה מרוצפת לשהייה, לריהוט גן ולשטחים מגוננים. תותר בניה בתת הקרקע של השפ"פ לשטחי שירות. לא תותר בניה על קרקעית בשטח השפ"פ.

4.10.2 הוראות

א. השפ"פ ומגרש המגורים והמסחר הצמוד לו יהוו יחידת רישום אחת אשר תתוכנן, תפותח ותרשם כחטיבת קרקע אחת. שפ"פ 5001 B, יהיה צמוד למגורים ומסחר 5001 A. שפ"פ 5004 B יהיה צמוד למגורים ומסחר 5004A.

**4.11 שם ייעוד: מגורים ומסחר
טיפוסים J עולים: תאי שטח 5002, 5003
טיפוסים K עולים: תאי שטח 5001 A, 5004 A**

4.11.1 שימושים

א. מגורים ומסחר - מיועד להקמת מבנים בייעוד משולב הכולל מגורים ומסחר (מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, משרדים, עסקים משרתי קהל, חניה ושרותים נלווים)

4.11.2 הוראות

א. שטחי בניה ומספר יח"ד אופן חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונים. חישוב השטחים יהיה משטח המגרש המיועד למסחר ומגורים.

בתאי שטח 5002 ו-5003 - מתוך שטחי הבניה העיקריים המפורטים בסעיף 5.0 להלן, ייועד שטח בהיקף מקסימאלי של 210 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים (על פי האמור בסעיף 4.11.1 לעיל).

בתאי שטח 5001A ו-5004A - מתוך שטחי הבניה העיקריים המפורטים בסעיף 5.0 להלן, ייועד שטח בהיקף מקסימאלי של 760 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים (על פי האמור בסעיף 4.11.1 לעיל).

השטחים שיחושבו כשטחי שירות:

- מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד ועוד שטח הנדרש על פי תקנות הג"א לשימושים האחרים.
- מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.
- חניון מקורה:
- בתאי שטח 5002 ו-5003 - שטח כולל של 600 למגורים ולמסחר.
- בתאי שטח 5001A ו-5004A - שטח כולל של 2075 מ"ר למגורים ולמסחר.
- חדרי מדרגות משותפים ארקדות ומעברים.

ב. קווי בנין

קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. יותר קו בנין 0 לחניון במרווחים הקדמי והצדיים.

ג. גובה

גובה הבניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה

- הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.
- הבנינים
- ד. חזות הבנינים
לא תאושר חזית קומת עמודים פתוחה לכיוון הרחוב.
- ה. חניה
מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
לדיירי המגרש תוקצה זכות מעבר וגישה אל החניות שיוקצו למגורים על פי התקן.
- ו. זיקת הנאה
בתחום תאי שטח 5001A ו-5004A תוקנה זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל לגישה מהשדרה הראשית (דרך 102) אל שטחים ציבוריים פתוחים בתאי שטח 110 ו-119A הגובלים במגרשם בהתאמה.
בתכנון קומת הקרקע של המבנים יושם דגש על זיקה תכנונית ותפקודית של הולכי רגל בין הקומה המסחרית ובין השצ"פ הצמוד.
שטחי המסחר יבנו בנפרד משטחי המגורים באופן בו יופרדו הכניסות, שירותי הבית, פחי האשפה וכד' מקומות החניה המיועדים למסחר יסומנו בנפרד מהחנויות הפרטיות.
תאי שטח 5001A ו-5004A – יהוו יחידת תכנון ורישום אחת עם תאי שטח 5001B ו-5004B הגובלים בהם בהתאמה, אשר תתוכנן, תפותח ותרשם כחטיבת קרקע אחת.
- ז. ערוב שימושים
שטחי המסחר יבנו בנפרד משטחי המגורים באופן בו יופרדו הכניסות, שרותי הבית, פחי האשפה וכד'. מקומות החניה המיועדים למסחר יסומנו בנפרד מהחניות הפרטיות.

4.12 אתר למבנים ומוסדות ציבור: תאי שטח 1-6**4.12.1 שימושים**

מיועד להקמת מבני ציבור, למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה כחתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה. בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.

4.12.2 הוראות

- א. גובה הבניין**
גובה הבניין יהיו כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה.
גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הסמוך ועד מפלס גג הרצפה האחרונה.
גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרים טכניים, חדרי מכונות, מבני שילוט וכד'.
קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. יותרו קווי בנין אפס למרתפים.
יותר קו בנין אפס לחדרי טרנספורמציה ובתנאי שישולבו בפיתוח המגרש.
- ב. קווי בנין**
גובה הבנינים יהיה כהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.
- ד. חזות הבנינים**
כל שטח החזיתות וכל המסדים יחופו בחיפוי קשיח ועמיד באישור מהנדס הרשות המקומית.
גגות הבנינים יטופלו כחזית חמישית. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים אמידים על פי אישור מהנדס הרשות המקומית.
- ה. חניה**
תקן החניה החל על תכנית זו הינו לפי תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 (להלן "התקן הארצי").
על היתרי הבניה על פי תכנית זו יחולו הוראות התקן הארצי. יחד עם זאת תקן החניה לא יפחת ממקום חניה אחד לכיתה במעון יום ו/או בגן ילדים. למסגד יוקצה מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר בנוי.

4.13 יעוד מתקן הנדסי תא שטח 103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 7001, 119B, 120B

4.13.1 שימושים

- א. תא שטח 7001 - מיועד למתקני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, מתקני מים וביוב וכד', ולגינון.
- ב. תאי שטח: 103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 119B, 120B – מיועדים למתקני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, מתקני מים וביוב וכד'.

4.13.2 הוראות

- א. השטח יגודר ויגונן על פי תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה כתנאי להיתר בניה.
- ב. בתכנון המתקנים ההנדסיים יושם דגש על שילוב המבנים בפיתוח ובקירות התומכים באופן בו לא יותירו שטח פתוח רחב ולא יעיל. קירות המתקנים יחופו בחיפוי אבן. המבנים יכול שיבנו בקו בניין אפס במידה וישולבו בקירות תומכים.
- ג. תאי שטח: 103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 119B, 120B - יהוו יחידת תכנון ורישום אחת עם שטח השצי"פ הסמוך אליהם (המסומן אליהם המסומן באותו מספר עם האות A). המגרש הכולל שני יעודי קרקע יתוכנן ויפותח כחטיבת קרקע אחת.

4.14 יעוד שטח ציבורי פתוח: תא שטח 121 - פארק יישובי

4.14.1 שימושים

- א. ישמש כשטח פארק יישובי אשר יכלול: מתקני משחק, מתקני ספורט פתוחים, שבילים, רחבות, אזורי התכנסות, פינות ישיבה, מצללות, מסלולי אופניים, מבנה שירותים סניטאריים ושטחים שיפוחו.
- ב. לא תותר כל בנייה מסחרית, סחירה לרבות חניה תת קרקעית.
- ג. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה.

4.14.2 הוראות

- א. שטח הפארק יפותח בשלבים על פי נספח שלביות הביצוע של התכנית. הגבולות המדויקים של שלבי הביצוע ומועדים יקבעו בתכנית הפיתוח כאמור בסעיף ב' להלן. גבולות אלה יתבססו על הגבולות המסומנים בנספח השלביות המצייב לתכנית זו, וישמר העקרון על פיו ייתקיים רצף בין שני חלקי השצי"פ המוצעים בשלבים 1 ו-2.

- ב. טרם פיתוח הפארק תאושר על ידי הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח הפארק. תכנית הפיתוח תהיה בק"מ 1:250 או 1:100 ותכלול: סימון גבהים סופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, מיקום מתחמי חניה לצרכי הפארק, מיקום מבנים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצי"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- ג. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה מעל 3 מ' יש לפצל את התמיכה.
- ד. העצים הקיימים בתחום שטח זה הינם לשימור ולא תותר כריתתם או העתקתם,

4.15 יעוד שטח ציבורי פתוח - אינטנסיבי
תאי שטח 104, 108, 109, 112, 113, 117, 124, 125, 103A, 105A, 107A, 114A, 117A, 119A, 120A

4.15.1 שימושים

- א. ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים לגני משחקים, פינות שהיה, מדשאות, שטחי גינון, מערכות תשתית ות קרקעיות.
- ב. לא תותר כל בנייה מסחרית, סחירה לרבות חניה תת קרקעית.
- ג. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה.

4.15.2 הוראות

- א. השטחים יפותחו בשלבים בד בבד עם הקמת יחידות מגורים הסמוכות אליהם ובהתאם לאמור בנספח השלכיות המצורף לתכנית זו. גבולות שלבי הביצוע המדויקים של השצי"פ בתא שטח 124 יקבעו בתכנית הפיתוח כאמור בסעיף ב' להלן.
- ב. לכל תא שטח תוגש תכנית פיתוח שתהיה בק"מ 1:250 או 1:100 ותכלול: סימון גבהים סופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, מיקום מתחמי חניה לצרכי השצי"פ, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצי"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- ג. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה מעל 3 מ' יש לפצל את התמיכה.
- ד. בתחום שטח זה העצים הקיימים הינם לשימור ולא תותר כריתתם או העתקתם
- ה. הוראות לשצי"פ 112 ו-125.
- ו. השצי"פ בתא שטח 125 יפולס ככל הניתן למפלס הרחוב הגובל באופן שישתלב ויעקוב אחרי מפלסי שטחי המסחר בתאי שטח 5002 ו-5003.
- ז. במגרשים הכוללים שני יעודי קרקע של שצי"פ ומתקן הנדסי, שטחי השצי"פ יופקעו ע"פ סעיף 6.2

**4.16 יעוד שטח ציבורי פתוח - אקסטנסיבי
תאי שטח 110-111, 115, 118, 122**

4.16.1 שימושים

- א. ישמש לשטחים כשטחים אקסטנסיביים, לגינון, לחורש ולשבילי אופניים
ב. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה

4.16.2 הוראות

- א. השטחים יפותחו בשלבים בד בבד עם סלילת הדרכים הגובלים בהם ובהתאם לאמור בנספח השלבויות המצורף לתכנית זו.
ב. בתחום שטח זה העצים הקיימים הינם לשימור ולא תותר כריתתם או העתקתם

**4.17 יעוד שטח ציבורי פתוח - שיקום
תאי שטח 101, 102, 106, 116, 123**

4.17.1 שימושים

- א. ישמש לשיקום נופי של כבישים ומגרשים אחרים, לקירות תמך, לעבודות עפר, להעברת תשתיות
ב. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה
ג. בתא שטח 101, בנוסף לאמור לעיל, יותר פיתוח שביל הולכי רגל שיעבור בבקעת הטוף ויתחבר בהמשך לאתרי עתיקות מצפון וממזרח.

4.17.2 הוראות

- א. שטחים אלו יתוכננו ויבוצעו כחלק מרצועות הדרכים או מגרשים הגובלים.
ב. בתחום שטחים אלו העצים הקיימים הינם לשימור ולא תותר כריתתם או העתקתם
ג. הוראות לשטח פתוח בהא שטח 101
שטח זה יפותח כמכלול אחד עם דרך 101 הגובלת, בהתאם לאמור בסעיף 4.20.2 (ח).
ד. לחלק מתא שטח 101, תוכן תכנית איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, כאמור בסעיף 6.1 להלן.

4.18 יעוד יער: תא שטח 601-602

4.18.1 שימושים

- א. ישמש ליער טבעי לטיפוח על פי תמ"א 22.
ב. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה

4.18.2 הוראות

- א. על שטח זה מתוכננת תכנית מסי חכ/600/ש/121/ג/1328 - יערות חוף הכרמל ביוזמת קק"ל.
שטח זה ישאר באופיו הקיים ותשמר בו הצמחיה הקיימת.
ב. לחלק מתאי שטח האלו, תוכן תכנית איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, כאמור בסעיף 6.1 להלן.

4.19 יעוד קרקע חקלאית: תא שטח 201

4.19.1 שימושים

- א. שטח זה ישאר כטבעו ולא תותר בו בניה. בשטח זה יותר עיבוד חקלאי.
ב. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה

4.19.2 הוראות להכנת תכנית מפורטת

לחלק מתא שטח זה, תוכן תכנית איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט

4.20 שטח דרכים: תאי שטח 301-309, 401-403**4.20.1 שימושים**

א. על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, ובתוספת תשתית תת קרקעית, מערכות, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

4.20.2 הוראות

- א. תכנון דרכים ייעשה בהתאם ל"הנחיות משרד התחבורה לתכנון אוור מיתון תנועה". כפי שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי עקרונות נספח התנועה והחניה ונספח הדרכים המצורפים לתכנית זו.
- ב. בכל הדרכים שבתחום התכנית למעט דרך מס' 101 ניתן יהיה לשלב אלמנטים ממתני תנועה.
- ג. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועות הדרך.
- ד. בהיתר הסלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר.
- ה. כחלק מתכנון מערכת הדרכים בתכנית ישולבו שבילי אופניים על פי המסומן בנספח הנופי המנחה. שביל זה יחובר לשביל ישראל העובר בסמוך.
- ו. פיתוח הדרכים ותשתיות בכל שלב בביצוע יעשה במלואו בטרם מתן היתר בניה, ופיתוח הדרכים יהיה מלכתחילה למלוא רוחבן המאושר.
- ז. דרך מס' 102 בקטע הגובל ביער (בגבול תאי שטח 1099-1094, 124, 3020-3015) תתוכנן באופן בו המדרכה תמוקם בצד הפונה ליער באופן שתשמש ציר תנועה נופי להולכי רגל תוך שילוב מצללות, וריהוט רחוב.
- ח. הנחיות בדבר הגנה על השטח הטבעי הפתוח שמצפון לקטע דרך 101 הגובל בבקעת הטוף, בעת עבודות ביצוע הדרך והשצי"פ הצמוד אליה בתא שטח 101.
- (1) התכנון המפורט יכלול תכנון נופי של הביצוע ושל שיקום השטח, שיערך ע"י אדריכל נוף ובתאום עם רשות הטבע והגנים.
 - (2) השיקום הצמחי יעשה במינים מקומיים בלבד וע"פ תכנון נוף כאמור לעיל.
 - (3) בקטעים בהם תידרש בניית קירות תומכים, יהיו הקירות בנויים אבן או מצופי אבן ולא יותרו קירות בטון חשופים.
 - (4) תיאסר גלישה של עודפי עפר, סלעים ופסולת אל מחשופי הטוף ומעבר לגבול התכנית במהלך ביצוע עבודות.
 - (5) לא יותרו שטחי התארגנות, דרכי גישה, עירום עודפי עפר, דרדרת עפר ואבנים מחוץ לתחום דרך 101 ושטחי הבינוי המוצעים מדרומה.

- (6) יבוצעו מעקה בטיחותי והפרדה פיסית (גידור) בין כביש 101 לכיוון השטחים החקלאיים שמצפון, על מנת להימנע משפיכת פסולת ודרדרת. עם זאת תובטח גישה כלי רכב לשטחים החקלאיים שמצפון, באמצעות שער.
- (7) הנגר העילי מהכביש יוסט מהשטח החקלאי שמצפון לדרך.
- (8) בעת תכנון הדרך יוצג פתרון חיבור באמצעות שביל הולכי רגל אל בקעת הטוף ובהמשך אל אתרי העתיקות מצפון וממזרח.

4.21 חניון: תא שטח 501

4.21.1 שימושים

מיועד לחניה, לפיתוח ולגינון.

4.21.2 הוראות

- א. שטחים אלו יפותחו בד בבד עם שטחי הדרכים המובילות אליהם.
- ב. החניונים בתכנון החניות ישולבו עצי צל בוגרים.

4.22 יעוד שביל: תאי שטח 6001-6006

4.22.1 שימושים

ישמש למעבר הולכי רגל, גינון וקווי תשתיות.

4.22.2 הוראות

- א. השבילים יפותחו בשלבים בד בבד עם הקמת יחידות המגורים הסמוכות אליהם.
- ב. תכנון השבילים יעשה ע"י אדריכל נוף ויכלול גבהים, פתרונות ניקוז, גדרות, מעקות גינון וכד'.

4.23 רצועת תשתיות: תאי שטח 701-707

4.23.1 שימושים

א. מיועד להעברת קווי ביוב ותשתית תת קרקעית אחרת.

4.23.2 הוראות

שטחים אלו יפותחו בד בבד עם פיתוח המגרשים הגובלים בהם.

4.24 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: תאי שטח 801-802 ושטחים לספורט ונופש: תא שטח 901

4.24.1 שימושים

א. על פי האמור בתכנית מאושרת ש/מק/1087.

4.24.2 הוראות

- א. שטחים אלו יצטרפו לשטחי המגרשים המאושרים בתכנית ש/מק/1087 ויחולו עליהם כל הראות תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה בולטים (%)	תבליט (ג)	מספר יח"ד	צפיפות לידות (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		עפ"י המסומן בתשריט
			מסל לכניסה הקובעת	מסל לכוניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת						מסל לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	קווי בנין - אדרי- ימני	קווי בנין - אדרי- שמאלי	
מגורים א' למגרש 2 יח"ד	A 1045-1055-1058 (עולקה) 1049	630	440	105	0	0	35%	2	3.2	9.6	3	0	עפ"י המסומן בתשריט			
	A1 1050-1054 (יורד)	630	280	60	160	45	35%	2	3.2	6.4	2	1	עפ"י המסומן בתשריט			
	A1 1059-1061 (יורד)	770	315	60	190	45	35%	2	2.6	6.4	2	1	עפ"י המסומן בתשריט			
מגרש 3 יח"ד למגרש	B 1062-1028-1038 ,1064 1112-1094-1099 ,1119 (עולקה) 1127-1133	700	520	160	0	0	35%	3	4.3	9.6	3	0	עפ"י המסומן בתשריט			
	B1 1100-1039-1044 ,1111 (יורד) 1121-1126	670	170	105	340	55	100%	3	4.5	6.4	2	2	עפ"י המסומן בתשריט			
	B1 1069-1077 (יורד)	790	350	105	160	55	85%	3	3.8	6.4	2	1	עפ"י המסומן בתשריט			
מגרש 4 יח"ד למגרש	C 1065-1067 (עולקה)	1,130	740	190	0	0	35%	4	3.6	12.8	4	0	עפ"י המסומן בתשריט			
	D 1026-1001-1013 ,1027 (עולקה) 1078-1087	880	670	205	0	0	35%	4	4.6	12.8	4	0	עפ"י המסומן בתשריט			
	D1 ,1068,1014-1025, 1120,1088-1093 (יורד)	850	310	150	320	70	100%	4	4.7	6.4	2	2	עפ"י המסומן בתשריט			
מגרש 2 יח"ד למגרש	E 2015-2007-2011 (עולקה) 2019	760	440	105	0	0	35%	2	2.7	9.60	3	0	עפ"י המסומן בתשריט			

אחוזי שטחי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונ"מ)	מספר יח"ד	תכנית מ"ש (%)	אחוזי בנייה (%)	שטחי בניה	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' ותא שטח	יעוד
		מספר קומות	מספר קומות							מספר קומות	שטחי בנייה	שטחי בנייה			
עפ"י המסומן בתשריט	1	2	6.4	2.6	2	35%	75%	545	45	160	60	280	E1 2012-2001-2006 (יורד) 2014	2 יח"ד למגרש	
עפ"י המסומן בתשריט	0	5	18.5	6.4	3	35%	145%	680	0	0	160	520	F 4018-4026	מגורים ב' 3 יח"ד למגרש	
עפ"י המסומן בתשריט	1	3	12.1	5.1	6	50%	140%	1665	420	0	320	925	G1 4001-4006 (יורד)	6 יח"ד למגרש	
עפ"י המסומן בתשריט	1	3	12.1	5.9	6	50%	160%	1615	420	0	270	925	G1 4007-4014 (יורד)	8 יח"ד למגרש	
עפ"י המסומן בתשריט	1	7	23.5	7.6	8	45%	160%	2180	0	0	905	1275	I 4015-4017 (עולה)	8 יח"ד למגרש	
עפ"י המסומן בתשריט	0	4	15.3	6.1	8	55%	180%	2315	0	0	940	1375	I 3001-3016-3020 (עולה) 3003	8 יח"ד למגרש	
עפ"י המסומן בתשריט	0	4	15.3	5.5	8	55%	180%	2590	0	0	940	1650	I 3015 (עולה)		
עפ"י המסומן בתשריט	0	4	15.3	4.9	8	55%	160%	2650	0	0	905	1745	I 3014 (עולה)		
עפ"י המסומן בתשריט	0	4	15.3	6.2	8	55%	190%	2405	0	0	905	1500	I 3004-3013 (עולה)		
עפ"י המסומן בתשריט	1	5	22	8.8	6	40%	270%	1790	600	0	250	940	J 5002-5003 (עולה)	מגורים ומשרד	
עפ"י המסומן בתשריט	1	4	17	7.3	18	60%	270%	6495	2075	0	1120	3300	K A5004, A5001 (עולה)	(2)	

אזורי אחוזה	קוד בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד)	מספר יחידים (מטר)	תכנית תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח-בניה (מ"ר)		שטח-לכניסה (מ"ר)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	אזורי-שטחי	אזורי-יחידים	מתחת לבנייה	למעלה לבנייה						מתחת לבנייה	למעלה לבנייה	קובעת	מ"ר			
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	50%	110%	3520	0	0	640	2880	3,200	001	אזור למבנים ומסודות ציבור	
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	50%	110%	2615	0	0	475	2140	2,380	002		
עפ"י המסומן בתשריט	1	2	10	0	0	50%	110%	29975	2450	0	3000	24525	27,250	003		
עפ"י המסומן בתשריט	1	2	10	0	0	50%	110%	17015	1445	0	1650	13920	15,470	004		
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	50%	110%	4060	0	0	740	3320	3,690	005		
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	50%	110%	4960	0	0	900	4060	4,510	006		
עפ"י המסומן בתשריט	1	1	3	0	0	-	50%	50	0	0	0	50	0,100	103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 119B, 120B	מתקנים הנדסיים	
עפ"י המסומן בתשריט	1	1	5	0	0	-	85%	600	0	0	100	500	0,550	7001		
עפ"י המסומן בתשריט	0	1	3.5	0	0	3%	3%	130	0	0	30	100	43,450	121	שצ"פ	

(1) תכנית הבניין מעל מפלס הקרקע.

(2) בתאי שטח 5002 ו-5003 - מתוך שטחי הבניה העיקריים, יועד שטח בהיקף מקסימאלי של 210 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים. בתאי שטח 5001A ו-5004A - מתוך שטחי הבניה העיקריים, יועד שטח בהיקף מקסימאלי של 760 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים.

מבט"ת . הארץ ע"מ .

אחורי	צדדי- שמואל	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה			
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	0	0	0	110%	3520	0	0	2880	001	אתר למבנים ומוסדות ציבור	
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	0	0	0	110%	2197	0	0	1797	002		
עפ"י המסומן בתשריט	1	2	10	0	0	0	0	0	110%	29975	2450	0	24525	003		
עפ"י המסומן בתשריט	1	2	10	0	0	0	0	0	110%	17015	1445	0	13920	004		
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	0	0	0	110%	4060	0	0	3320	005		
עפ"י המסומן בתשריט	0	3	15	0	0	0	0	0	110%	4960	0	0	4060	006		
עפ"י המסומן בתשריט	1	1	3	0	0	0	0	-	50%	50	0	0	50	103B, 105B, 107B, 114B, 117B, 119B, 120B	מתקנים הנדסיים	
עפ"י המסומן בתשריט	1	1	5	0	0	0	0	-	85%	600	0	0	500	7001		
	0	1	3.5	0	0	0	0	3%	3%	130	30	100	43,450	121	שצ"פ	

(1) תכנית הבניין מעל מפלס הקרקע.

(2) בתאי שטח 5002 ו-5003 - מתוך שטחי הבניה העיקריים, ייועד שטח בהיקף מקסימאלי של 210 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים.

בתאי שטח 5004A ו-5004A - מתוך שטחי הבניה העיקריים, ייועד שטח בהיקף מקסימאלי של 760 מ"ר לשטחים עיקריים שאינם מגורים

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

- א. תכנית זו כוללת הנחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה בתכנית אחרת, לשטח חקלאי, לשטחי מגורים א' (תאי שטח 1013-1001), לשטח יער (תאי שטח 602-601) ולשטח שצ"פ (תא שטח 101) הכלול ומסומן בתכנית, כאמור בסעיפים 4.4.2 (ו'), 4.19.2, 4.17.2 (ד') ו-4.18.2 (ב') לעיל.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה למגורים אלו עד לאישור תכנית עפ"י פרק ג' סימון ז' כאמור לעיל.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום.

6.2 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.3 הוראות לפיתוח שטח ולפיתוח נופי**הנחיות לפיתוח מגרשים – תמיכות, קירות תומכים, מסלעות**

- א. יותר לבנות קירות תמך נגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה מעל 3.0 מ' יש לפצל את הקיר ולהשאיר מרווח רחב מספיק בין שני הקירות לצורך גינון ושטילה.
- ב. הקירות יבנו עם חזית אבן לקט מקומית. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי – שקוף – מפרופילים או רשתות מתכת.
- ג. ארונות חבי' החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש, באמצעות פרט אחיד שיקבע במסגרת תכנית הבינוי כתנאי להיתר בניה, כאמור בהוראות התכנית.
- ד. ביצוע תמיכה בין מגרשים במקרה שאחד המגרשים מפותח ראשון ופיתוח המגרש השני מתעכב, או במקרה של אי הסכמה בין המגרשים:
- התמיכה המשותפת תפוצל לשתים, תמיכת המגרש הראשון תבוצע עד לקרקע טבעית, במרחק אופקי של 1.0 מ' לפחות מגבול המגרש, ובאופן שלא יימנע מהמגרש השני אפשריות לפיתוח. תמיכת המגרש השני תבוצע אף היא במרחק זהה מגבול המגרש.
- כל אחד מבעלי המגרשים יגיש במסגרת הבקשה להיתר בניה חישובים הנדסיים להוכחה כי התכנון המבוקש על ידו אינו פוגע ו/או מסכן את יציבות התמיכה הגובלת במגרשו.
- גינון – מרווח קדמי**
- הגינון בחזית הרחוב יכלול לפחות – רצועת גדר חיה ברוחב 1.0 מ', עצים בוגרים בכמות של 1 עץ לכל 7 מ"א חזית לרחוב ובכפוף לאמור בהוראות התכנית.

6.4 תנאים להיתר בניה ולאיכלוס

- א. תנאים להיתר בניה ראשון**
- (1) תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע בפועל של תגבור קו ביוב מאסף אזורי וחיבור שטח התכנית אליו.
- ביצוע מרכיבי מערכת הביוב, על פי החלופה שתבחר, כמפורט בנספח תשתיות, מים וביוב.
- (2) תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום לכל שטח התכנית.
- (3) תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית זו יהיה הקמת בריכת אגירת מים בנפח של 1000 מ"ק שתיבנה בצמוד לבריכת המים הקיימת במגרש המיועד למתקנים הנדסיים בשטח גבעת פרידיס בתכנית ש/במ/558, שנמצא מחוץ לגבולות התכנית, כמפורט בנספח המים המצורף לתכנית.
- (4) תנאי לקבלת היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (5) תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית שבמסגרתה יערך סקר עצים מפורט שיובא להתייעצות פקיד היערות. התכנית תערך על ידי אדריכל ואדריכל נוף. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח הנ"ל ניתן יהיה לבחון פרטנית את שימור העצים שבתחום השצ"פים. תכנית הבינוי תכלול את כל שלבי הביצוע, בהתאם לנספח שלבי הביצוע המצורף לתכנית זו ותתיחס אל הנושאים המפורטים להלן:
- (5.1) מפלסי הכבישים, הכניסות, מפלסי המגרשים, ומערך התשתיות וכד'.
 (5.2) עקרונות אדריכליים לעיצוב המבנים והאזורים הציבוריים כגון:
 גבהי המגרשים ומפלסי הפיתוח הסופיים של הרחובות והמגרשים. גבהים אלו יחייבו את מגישי ובעלי היתר הבניה.
- כמן כן בתכנית הבינוי יקבעו: מיקום הכניסות למגרשים, מיקום שטחי החניה במגרשים, עיצוב הגדרות בגבולות המגרשים, גגות הבניינים, פתרונות התשתיות.
- (5.3) הוראות לבחינת הטיפול בחומרי חפירה ומילוי טרם הוצאת היתרים, בהתאם להוראות סעיף 6.12.3. ובתאום עם לשכת התכנון.
- (5.4) תכנית הבינוי שתוכן למתחם השדרה, (שלב א בנספח שלביות הביצוע) תקבע הוראות לעיצוב אדריכלי לבינוי לאורך השדרה, תוך שימת דגש על נפחי הבניה, אחדות של פרטי הגמר, חומרי הגמר, אופי המבנים וכד'. לא יוצא היתר בניה לבניין לאורך השדרה הראשית טרם אישור תכנית בינוי זו על ידי הוועדה המקומית ובהתאמה לאמור בה.
- (6) תנאי להיתר לתחילת ביצוע התשתיות בשכונה יהיה תחילת ביצוע גשר הכניסה לישוב מכביש 70. המאושר בתכנית ש/935.
- תנאי להיתר בניה למגורים יהיה השלמת ביצוע בפועל של גשר הכניסה כאמור.
- (9) תנאי להיתר בניה ראשון יהיה גריעת שטח התכנית משמורת יער מוכרזת.

ב. תנאים כלליים לכל תאי השטח בתכנית

- (1) תנאי להעסקת או עקירת עצים יהיה קבלת האישורים הנדרשים ע"פי תקנות התכנון והבניה.
 - (2) תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הבטחת ביצוע תשתיות.
 - (3) תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה תיאום התכנון המפורט לתשתיות מים וביוב ולבריכות המים בתיאום עם משרד הבריאות.
 - (4) הבטחת פיתוח הדרכים והתשתיות בכל שלב יעשה במלואו בטרם מתן היתרי בניה. פיתוח הדרכים יהיה מלכתחילה למלא רוחבן המאושר.
 - (5) תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - (6) **תנאי להיתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח** לכל מגרש בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250. התכנית תכלול התיחסות לנושאים הבאים:
 - (6.1) מערך הבינוי ופתרונות החניה לכל שטח המגרש תוך הצגת מיצוי מלא של יחיד וזכויות הבניה בו.
 - (6.2) פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
 - (6.3) חזיתות המבנים מכיוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את המבנים הסמוכים כמו כן יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגוונים וכן תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.
 - (7) תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה יהיה הצגת הפתרונות למיקום מתקני מזוג האוויר, הדודים, חדר מעלית וכו', ובאופן שהמתקנים הטכניים לא יותקנו על קירות חיצוניים, אלה יוסתרו ויוצנעו ויהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
 - (8) בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים

ג. תנאים לתאי שטח מובחנים

- (1) תנאי להיתר בניה בשטח ללא שיפוט (גלילי) יהיה העברת השטח לתחום שיפוט פרדיס.
- (2) תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשי המגורים 1001-1013 הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה בתשריט יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- (3) תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים ביעוד מגורים ומסחר יהיה תיאום עם איגוד ערים חדרה לאיכה"ס לענף הפתרונות למניעת מטרדים סביבתיים.
- (4) תנאי למתן היתרי בניה לשלב 3 המסומן בנספח השלכיות המצורף לתכנית זו, יהיה ביצוע רמזור בכביש מס' 4 בצומת הכניסה הצפונית הקיימת.

ד. תנאים לאיכלוס

- (1) תנאי לאיכלוס למבנים בכל שלב יהיה ביצוע מבני הציבור והשצ"פים שנקבעו לאותו שלב כאמור בנספח השלכיות המחייב המצורף לתכנית זו.
- (2) תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, נישא לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.

6.6 עיצוב הבנינים

א. חתך הבנינים ועיצוב הגגות

- (1) תחול חובת דירוג מבנים ביחס לשיפוע המדרון. במטרה לדרג את בניני המגורים, יבנו הבנינים באופן מדורג על פי האמור להלן:

בנינים יורדים, הקומה העליונה תדורג ביחס לקומה שמתחתיה באופן הבא:

חזית אחורית- הקומה העליונה תיבנה בנסיגה של לפחות 4 מ'.

חזית צידית - הקומה העליונה תדורג כך שחלקה הקרוב לחזית האחורית יבנה בנסיגה של 2 מ' מחזית הקומות שמתחתיה. במקומות בהם ימוקמו מרחבים המוגנים לא תחויב הנסיגה.

בבנינים עולים, הקומה העליונה תדורג ביחס לקומה שמתחתיה באופן הבא:

חזית קדמית - הקומה העליונה תיבנה בנסיגה של לפחות 4 מ'.

חזית צידית - הקומה העליונה תדורג כך שחלקה הקרוב לחזית הקדמית יבנה בנסיגה של 2 מ' מחזית הקומות שמתחתיה. בחזיתות הצידיות בהן ימוקמו מרחבים המוגנים לא תחויב הנסיגה.
- (2) שטחה המינימאלי של הקומה העליונה לא יפחת מ-40 מ"ר, ותותר בנית פרגולה בהיקפה בנסיגה של 1.0 מ' מחזיתות הבנין
- (3) גגות הבנינים יהיו שטוחים ותינתן התייחסות לעיצובם כחזית חמישית.
- (4) לא תותר הצבת דודי שמש על הגגות אלא אם יבנה להם מסתור.

- (5) על מגרשים 1065-1067 לא יחול סעיף (1) לעיל. חתך הבניינים במגרשים אלה ידורג כלפי רחובות מס' 20, 23, 28 ו-29 באופן בו הקומה העליונה תיסוג ב-4 מ' ביחס לקומה שמתחתיה בחזיתות הבניין המופנים לרחובות הנ"ל.
- (6) על מגרשים 4015-4017 לא יחול סעיף (1) לעיל. הבניינים במגרשים אלה ידורגו בין רחובות 102 ו-21 כל שתי קומות בנסיגה מינימאלית של 4 מ' לכיוון המורד.
- (7) במגרשים 5002-5003, למרות האמור בסעיף (1) לעיל, הקומה העליונה תדורג רק במרווח הצדי לכיון השצ"פ (תא שטח 125)

ב. חומרי גמר

- (1) כל חזיתות הבניינים שלאורך השדרה הראשית (דרך מס' 102) יחופו בחיפוי קשיח ועמיד באישור מהנדס הרשות המקומית.
- (2) במטרה ליצר חזית אחידה ומעוצבת, ישולבו ככל הניתן במסדי הבניין ובחלקי הבניין הנמוכים קירות מחופים באבן.

ג. הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא של הבניין.

במגרשי המגורים יבנה בניין אחד ושטחי השירות יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין באופן שכל מבנה יהיה בניין אחד שיתוכנן בו זמנית ויתואם כך שיראה כבניין אחיד בצורתו, תומריו וצבעיו. שטחי השירות יהיו חלק אינטגרלי מנפח הבניין ולא יבנו בנפרד ממנו. יושלמו כל חזיתות הבניין בגימור סופי, כולל דלתות וחלונות על פי תכנית אדריכלית שתואשר על ידי מהנדס הרשות המקומית. מסתורי כביסה לא יכלטו מגוף הבניין ויסמנו בתכניות הבקשה היתר כחלק אינטגרלי של הבניין. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. לא תותר התקנת דודים על הגג. על הפתרון האדריכלי הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנים.

ד. הוראות לחלקי בניין

- (1) בללי הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- (2) חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגונוניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורזיצים.
- (3) צנרת
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכוניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- (4) חצרות שרות
הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

(5) דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג."

(6) מזגנים

מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבנייה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית וכולל פרט להסתרת המזגנים.

(7) שילוט

בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
שילוט הרחובות יתבצע ע"י הקבלן כמקובל במועצה המקומית פרדיס ועל פי חוק השילוט.

(8) ארובות

לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

(9) ניקוז גגות

אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

6:7 תשתיות**א. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כחלק משלב אי המפורט בנספח השלבויות המצורף לתכנית זו תיבנה בריכת אגירה בכפוף לאמור בסעיף 6.4 א (3).

ב. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ג. ביוב

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 א. (1) לעיל.

ב. מערכת הביוב השכונתית תהיה מערכת גרביטציונית שתונח לאוך כבישים, מעברים ציבוריים וצמוד לגבולות המגרשים, בהתאם לשלבי פיתוח ותאפשר חיבור למערכת הביוב הקיימת.

ג. קווי ביוב ציבוריים של גבעת פרידיס העוברים בשטח השכונה המזרחית, יועתקו וישולבו עם קווי הביוב השכונתיים כך שהזרמת השפכים מגבעת פרידיס תימשך ללא הפרעה בכל צלבי הפיתוח.

ד. איסוף אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.

ה. הוראות בנושא תקשורת וחשמל

(1) מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.

(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מהתיל
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לפני העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(3) קווי חשמל ותאורה

מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

(4) חדרי טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים ו/או בשצ" ו/או במגרשים למבנים ומוסדות ציבור בכפוף לאמור בסעיף 4.12 ו-4.13 לעיל.

על הזמים להקצות, אם ידרש לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

6.8 הוראות הג"א

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.9 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבנים ציבוריים, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.11 ניקוז ובניה משמרת נגר

א. לא תותר חציית תשתיות ניקוז את שטח החורש במדרון המזרחית
 ב. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- (1) במגרשי המגורים (למעט במגרשים 5002-5003) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- (2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- (3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- (4) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- (5) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
 ה. לא תותר חציית תשתיות ניקוז את שטח החורש במדרון המזרחי.

6.12 סילוק פסולת עפר ובניה

6.12.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון

והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.12.2 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.12.3 חציבה ומילוי:

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.12.4 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.

6.12.5 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.13 עתיקות

אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תחיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.15 חניה

מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהקבוע בסעיפים 4.1 עד 4.12 לעיל.

מס' תשס"ו

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

- א. התכנית תבוצע בארבעה שלבים המפורטים בנספח שלביות הביצוע המחייב המצורף לתכנית זו. ניתן יהיה להקדים את שלב 2 ולחברו עם שלב מסי 1.
- ב. בכל שלב פיתוח של מגורים יבוצעו מטלות ציבוריות, כמפורט בנספח שלבי הביצוע.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יחל תוך 5 שנים מיום אישורה.

1

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כמנאי שזו תחיה שתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, ואיטתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליישם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תישקף הסכמת רגמתם עצמו הסכם מתאים בגובהו, ואין תתימחזנו זו בא הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל מה שישנו רל בין

8. חתימות

למסן הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכמי בגין השטח הכולל בתכנית, אין במחויבתנו על התכנית הכרה או אישור בקיום הסכם כאסור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הטרדתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או, על כל זכות אמרת העוסדת לנו פכת השטח באסור ועמ" כל דיון, שכן תתימחזנו ייתנה אך ורק תאריך מתה התכנית.

Handwritten signature and date: 23.11.15

יזם התוכנית	שם:	חתימה:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל	
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:
	תאריך: מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:
	תאריך: מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:
	פרטים אחרים: תאריך: מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם:	חתימה:
	עוזי גורדון תאריך: 11.12.2011 מספר תאגיד: 51222273	
יזם בפועל	שם:	חתימה:
	לי"ר: תאריך: מספר תאגיד:	

Handwritten text and signature:
 חתימה גורדון בע"מ
 ק"ו היסוד 15, סוכה הכרמל
 טל. 04-8580077
 עוזי גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב"עמ

Official stamp:
 مجلس القريه بلديات
 مكنون