

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0207779

שינוי הוראות ומגבלות בניה בתחום עוספיא

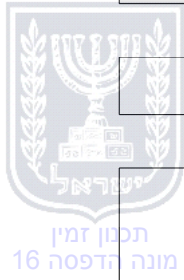
מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במרחב התכנון של הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה 'רכס הכרמל' קיימים מבני מגורים המצויים בשטחים מאושרים לבניה למגורים (בהתאם לתכניות בנין עיר בתוקף), אך ללא אפשרות הוצאת היתרי בניה לאור אי-ההתאמה בין הבנוי בפועל לבין הוראות ומגבלות הבניה עפ"י התכניות התקפות. תכנית זו מאפשרת הסדרת הבניה הנ"ל, אשר משנה באופן מדוד ומבוקר את הוראות ומגבלות הבניה בתכניות תקפות בתחום התכנית (בין ליח"ד במבנים קיימים ובין ליח"ד במגרשים פנויים). בתכנית תוספת של זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות תוך שמירה על שטחי בניה למטרות שירות כפי שנקבעו בהחלטות הומו"ק ו/או בתכניות בסמכות מקומית.

בקביעת תוספות הבניה נבדקו זכויות בניה מאושרות בכל התכניות הכלולות בתחום התכנית, כמו כן נותחו זכויות בניה לשטחי שירות בהתאם להחלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל תוך ביסוס הניתוח תכנון זמין על הנחות עבודה באשר למס' יח"ד לדונם בכל ייעוד קרקע בכל תכנית ולגודל יח"ד ממוצע במגרש מינימאלי מונה הדפסה 16 בנוסף, נבדקו מדגמית מס' רב של בקשות להיתרי בניה שהוגשו בתחום התכנית והשכונות/התכניות המפורטות בתחומה ונלמדו תוספות הבניה המבוקשות בד"כ בתחום האזורים השונים בעיר. לצורך ביסוס הבדיקה, התקיימו ישיבות עבודה עם מהנדסי הרשויות ומהנדסת הוועדה המקומית ואנשי המקצוע לצורך לימוד הצרכים והשינויים העיקריים המבוקשים בתחום התכנית להסדרת המצב הקיים. התכנית חלה על שטחים בייעוד מאושר למבני ציבור ולמגורים בלבד, היא איננה משנה ייעודי קרקע ו/או התוויה של דרכים.

כמו כן, התכנית מסדירה את קווי הבנין לאורך כביש 672 המהווה רחוב ראשי בעיר באופן בו מתאפשר הסדרת בניה בקו בנין אפס לדרך במבנים קיימים שלא חורגים לתחום הדרך ולחניה. באזור שאיננו בנוי קו הבנין יהיה עפ"י הקבוע בתכנית המאושרת הקודמת כאשר תתאפשר בניה בקו בנין אפס לקומות מעל ומתחת לק"ק באזור פנויים כאמור.

קיבולת הבניה במצב המאושר נקבעה ע"ס של 3,329 יח"ד (אופן החישוב: צפיפות בניה למגורים בתכניות מאושרות שנעה בין 4-6 יח"ד/ד' X שטח למגורים).

קיבולת הבניה במצב המוצע נקבעה ע"ס של 8,943 יח"ד (לפי צפיפות בניה ממוצע למגורים לפי 6 יח"ד/ד' X שטח למגורים).

התכנית מגדילה את פוטנציאל קיבולת יח"ד בתחומה בשטחי המגורים וכן בשטח בייעודים מעורבים הכולל מגורים הוראות התכנית תקפות לתוספת בניה למגורים בלבד בייעוד המעורב.

זכויות הבניה בתחום מגורים במצב המוצע נעות בין 95% - 115% תלוי במצב התכנוני המאושר ובתוספות המבוקשות בכל אזור.

בתוספת זכויות הבניה בתכנית נלקח בחשבון זכויות הבניה המאושרות, הביקוש לשטחי בניה בפועל לפי המידע הקיים בוועדה המקומית וכן התרשמות בשטח. תוספת הזכויות בתכנית הביאה בחשבון הצורך בהסדרת מרבית הבניה הקיימת ותוספת בניה של קומה מעבר למאושר במצב הקודם.

על מנת להתאים את קיבולת ואפשרויות הבניה למוסדות ציבור לתוספות ולהסדרות המוצעות בתכנית זו, הוגבר % הבניה למוסדות ובנייני ציבור בתחום שטחי ציבור מאושרים לבניה למבני ציבור ל-120%.

תכנית זו איננה משנה את הוראות הבניה בכל הקשור לקווי בנין של מבנים קיימים (כמשמעותם בתכנית ענ/מק/304/ב') כפי שאלה נקבעו בתכנית ענ/מק/304/ב'. כך, ביחס שבין שתי התכניות, ובמקרה של סתירה ביניהן, הוראותיה של האחרונה גוברות.

כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות הקיימות: פעם בחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדוח אשר יוגש לה ע"י הרשות המקומית בו יבחן כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות הקיימות, בין היתר, מערכות המים, הביוב, מערכת הדרכים והחניות ומבני הציבור. זאת בהתייחס למס' יח"ד החדשות שניתן להן היתר מכח תכנית זו.

כמו כן יבחן הצורך בשדרוג תשתיות אלו ויקבעו יעדים לשדרוגן בד בבד עם הגידול ביח"ד החדשות הנבנות מכח תכנית זו. העמידה ביעדים שיקבעו תהווה תנאי להמשך מתן היתרים ליח"ד חדשות מכוח התכנית. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לא לאשר היתרי בניה לתוספות יח"ד למגורים במידה והיא תיווכח כי אין תשתית נאותה לתוספת יח"ד המבוקשת. כגון: דרכים, תשתיות ומבני ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות ומגבלות בניה בתחום עוספיא

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

356-0207779

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

2,388.042 דונם

סיווג התכנית

1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

206240 קואורדינאטה X

735950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום תכניות מאושרות בעוספיא.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עספיא - חלק מתחום הרשות: עספיא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17130	מוסדר	חלק	2-3, 5-9, 15-27, 35-41, 43, 46-53, 55-56, 58	1, 4, 10, 13-14, 28-34, 42, 44-45, 54
17131	מוסדר	חלק	2-9, 11-14, 17-18, 20-21, 30-31, 41, 45-47, 200-201	1, 10, 15-16, 22, 29, 32, 42-43
17132	מוסדר	חלק	2-3, 8, 11	1, 4, 7, 9-10, 12-13, 15-16, 20
17133	מוסדר	חלק	1-4, 14, 28-31, 33, 36-37, 40	5, 7-9, 11-13, 15, 17-27, 34, 39, 41-43
17134	מוסדר	חלק		42, 44, 58
17142	מוסדר	חלק	4-5, 7-8, 14, 16-18, 22-23, 25, 27, 29, 37, 57, 66-74, 76, 80, 82, 87, 95, 104-130, 134-148, 154-156, 158-159, 163, 165-166, 168, 170-171, 177-194	1-3, 9-10, 15, 19-21, 24, 26, 31-32, 39-40, 60, 78, 84, 90, 92, 95, 97, 100, 131-133, 152-153, 157, 160-162, 164, 167, 169, 172-176, 196
17143	מוסדר	חלק	4, 39-46	1, 3, 5, 7, 14, 16, 32, 35-37, 48, 53-54
17146	מוסדר	חלק		122, 132, 134-135

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17149	מוסדר	חלק		8-12, 17, 19
17150	מוסדר	חלק	12-13, 20, 23-24, 33-34, 37-38, 41, 44-45, 62, 68-69, 82, 84-102, 107, 109-111, 116-124	6-8, 10-11, 14, 16-19, 25-26, 31-32, 35, 39-40, 42-43, 46-49, 52, 54, 57-61, 63-67, 70-71, 78-81, 83, 103-106, 108, 113-115, 125-127, 131-132
17151	מוסדר	חלק	20, 23, 37-38, 40	5-9, 12, 18-19, 21-22, 32-36, 42-45, 48, 50-52, 54-55
17153	מוסדר	חלק	3, 16-17, 22-26, 29-31, 34-56, 61-63	14-15, 19-21, 27-28, 33, 57, 59, 9991
17154	מוסדר	חלק	73-74, 76-81, 83-100	10, 23, 40-41, 43-44, 64-69, 72, 75, 82, 9992
17155	מוסדר	חלק	1-3, 10-12, 14-18, 20-21, 30, 39-75, 77-79	4-5, 7, 9, 13, 19, 22-23, 25-29, 32-33, 35-38, 76
17156	מוסדר	חלק	3, 7, 22-23, 30-36, 38	1-2, 4-5, 8-9, 21, 24-25, 29, 37, 39
17157	מוסדר	חלק	2, 4-9, 14-17, 21, 46, 48	1, 10, 12-13, 18-20, 22, 45, 47
17158	מוסדר	חלק	4-7, 9, 28	1-3, 8, 10-11, 18-21, 23-24
17159	מוסדר	חלק		24
17177	מוסדר	חלק	2-37, 41, 43-65, 67, 69-75, 77-78, 80-81, 83-85, 89	38-40, 42, 66, 68, 82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1991		3956	אישור הקלה בקו בנין מדרך 672 לפי סעיף 8.8 ג' בתמ"א	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 7 /3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
13/03/2012	3063	6390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1155 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1155
18/11/1982	262	2866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 102 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 102
29/12/1987	558	3513	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 104 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 104
06/06/1991	2686	3886	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 105 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 105
13/09/2001	4022	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 106 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 106
07/03/1988	1133	3534	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 107 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 107

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עד/ 108	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 108 ממשיכות לחול.	4993	2946	12/06/2001
עד/ 109	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 109 ממשיכות לחול.	3691	3985	20/08/1989
עד/ 124	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 124 ממשיכות לחול.	3530	925	01/03/1988
עד/ 155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 155 ממשיכות לחול.	4342	268	26/10/1995
עד/ 156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 156 ממשיכות לחול.	4065	613	10/12/1992
עד/ 164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 164 ממשיכות לחול.	4303	3131	11/05/1995
עד/ 193	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 193 ממשיכות לחול.	6578	4243	18/04/2013
עד/ 224	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 224 ממשיכות לחול.	5166	1828	13/03/2003
356-0078378	ללא שינוי		6778	4684	01/04/2014
356-0096750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0096750 ממשיכות לחול.	7065	6918	28/06/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עד/ 260	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 260 ממשיכות לחול.	5189	2554	27/05/2003
עד/ 270	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 270 ממשיכות לחול.	5273	1916	18/02/2004
עד/ 285	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 285 ממשיכות לחול.	5500	2069	27/02/2006
עד/ 305 / א	ללא שינוי		6893	92	07/10/2014
עד/ מק/ 304 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עד/ מק/ 304 / ב. הוראות תכנית עד/ מק/ 304 / ב תחולנה על תכנית זו. בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לעניין קווי בנין לבניה קיימת (כמשמעותה בעד/מק/304/ב' או כל תכנית שתבוא במקומה) לבין הוראות עד/ מק/ 304 / ב', יגבר האמור בתכנית עד/ מק/ 304 / ב.	6551	2989	20/02/2013
עד/ במ/ 141	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 141 ממשיכות לחול.	5087	2983	20/06/2002
עד/ במ/ 142	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 142 ממשיכות לחול.	5087	2983	20/06/2002
עד/ במ/ 160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 160 ממשיכות לחול.	4157	435	04/11/1993

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע מאושרים. בכל סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מאושרת קודמת, מבחינת ייעודי קרקע, התכנית המאושרת הקודמת גוברת על תכנית זו.

הערה לטבלה:

"הוראות, תנאים, ומוגבלות שנקבעו בתכנית זו יחולו רק על בקשות להיתר המציעות ניצול זכויות שהוספו בתכנית זו. הוראות תכנית זו אינן חלות על בקשות להיתר העומדות בתנאים, בהוראות ובזכויות הבניה שנקבעו בתוכניות קודמות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז כילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מועתז כילאני			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר-חלק דרומי	15/03/2017	מועתז כילאני	09/03/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר-חלק צפוני	15/03/2017	מועתז כילאני	09/03/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, 0000 00000		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה רכס הכרמל	עספיה	(1)		04-8399383	04-8399384	ezdehar.rec hes@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 00000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, 0000 00000		הוועדה המרחבית לתכנון ובניה רכס הכרמל	עספיה	(1)		04-8399383	04-8399384	ezdehar.reches@gm ail.com

(1) כתובת : 00000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עוספיה מועצה מקומית		עוספיה	עספיה	(1)		04-8391678	04-8391455	reenah9@walla.co.il
בעלים	בעלים פרטיים ואח'		עספיה	עספיה	(2)		04-8399383	04-8399384	

(1) כתובת : רחוב ראשי, עספיה..

(2) כתובת : עספיה.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	עורך ראשי	ענאן סלאמה	1609	פסיפס - שמאות מקרקעין ותכנון ע	נצרת	איכסאל (1)	2	04-6551560	04-6452429	anan@pciphas.co.il
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(2)	3	04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: מרכז העיר, נצרת.

(2) כתובת: ת.ד. 304 מיקוד 16955.

(3) כתובת: רח' ראשי, דאלית אלכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 הסדרת בניה למגורים ע"י שינוי הוראות ומגבלות בניה עבור בניה למגורים בתכניות מאושרות.
2.1.2 הקלה מתמ"א/3 לקווי בנין לאורך דרך מס' 672.
2.1.3 תוספת זכויות בניה בשטחים מאושרים למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תוספת זכויות בניה עיקרי ושירות לבניה למגורים.
2.2.2 שינוי גובה הבניה ומספר הקומות.
2.2.3 שינוי תכסית בניה מקסימאלית.
2.2.4 שינוי בקווי הבנין.
2.2.5 קביעת תנאים ומגבלות למתן היתרי בניה למגורים.
2.2.6 קביעת תנאים ומגבלות לאישור תשריטי חלוקה.
2.2.7 תוספת זכויות בניה בשטח מאושר למבני ציבור.
2.2.8 תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע מאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2,388.042

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערה מס' 1 : התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד.	130,315		+33,333	96,982	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
הערה מס' 1 : התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד. הערה מס' 2 : לעניין חישוב מספר יחידות הדיור מדובר באומדן/הערכה כלליים המבוססים על הנחות עבודה, ייתכנו סטיות באומדן.	8,943		+3,329	5,614	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הערה מס' 1 : התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד. הערה מס' 2 : לעניין חישוב מספר יחידות הדיור מדובר באומדן/הערכה כלליים המבוססים על הנחות עבודה, ייתכנו סטיות באומדן.	1,536,510		+498,550	1,037,960	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הערה מס' 1 : לעניין חישוב זכויות הבניה ליעוד מעורב מגורים ומסחר מדובר באומדן/הערכה כלליים המבוססים על הנחות עבודה, ייתכנו סטיות באומדן.	32,960		+3,923	29,037	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1364 - 1362, 1360 - 1355, 1353 - 1320, 1318, 1317, 1315 - 1300, 383	דרך מאושרת
1414 - 1400	דרך משולבת
1700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
530 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
399 - 384, 382 - 193, 105 - 100	מגורים ב'
703 - 700	מגורים ומסחר
601	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
405 - 400	עירוני מעורב
1628 - 1581, 1579 - 1500	שביל
1202 - 1200	שטח פרטי פתוח
1140 - 1115, 1113 - 1100	שטח ציבורי פתוח
1801, 1800	שטחים פתוחים
651, 650	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1337, 1335, 1329, 1302	דרך מאושרת	חזית מסחרית
1413	דרך משולבת	חזית מסחרית
1700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חזית מסחרית
,220 - 217, 211, 210, 203, 202, 194	מגורים ב'	חזית מסחרית
323, 322, 320, 260, 259, 257		
702	מגורים ומסחר	חזית מסחרית
1569, 1557, 1541	שביל	חזית מסחרית
1351, 383	דרך מאושרת	חניה
384	מגורים ב'	חניה
,1313, 1306, 1305, 1302 - 1300 - 1331, 1329 - 1320, 1317, 1314 1351 - 1345, 1343	דרך מאושרת	להריסה
1409 - 1406, 1404	דרך משולבת	להריסה
1700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	להריסה
,523, 520, 517, 511, 509, 506, 500	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
524		

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	102, 103, 200, 202, 203, 207, 209 - 212, 215 - 223, 233, 235, 237, 238, 240, 242, 243, 248, 250 - 266, 267, 269 - 278, 280, 283, 287, 291, 295 - 299, 302, 303, 305 - 307, 311 - 315, 317, 318, 320 - 324, 326, 331, 332, 335 - 339, 341, 343, 344, 346, 347, 350 - 362, 365, 366, 370, 373, 375, 376, 378 - 382, 386, 389, 392, 396, 399
להריסה	מגורים ומסחר	702, 703
להריסה	עירוני מעורב	400, 401, 403, 405
להריסה	שביל	1505, 1507, 1510, 1511, 1514, 1516, 1517, 1527, 1528, 1530, 1540 - 1542, 1544, 1548, 1550 - 1553, 1555 - 1559, 1561, 1566, 1571 - 1573, 1576, 1577, 1581 - 1588, 1590, 1591, 1596, 1601, 1610, 1611, 1618, 1622, 1624
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1105, 1108, 1118, 1120, 1122, 1127
להריסה	שטחים פתוחים	1800
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1300 - 1302, 1329, 1335 - 1337, 1339, 1340, 1341, 1351, 1360
קו בנין עילי	דרך משולבת	1413
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1700
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	500, 514
קו בנין עילי	מגורים ב'	104, 109, 194, 202, 203, 210, 211, 216, 221, 222, 225 - 227, 239, 240, 243, 244, 248, 250 - 253, 257, 259, 260, 284, 285, 300, 302, 303, 306 - 309, 314, 315, 318, 320, 322, 323, 359 - 361, 366, 367, 374, 375, 379
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	701 - 703
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	601
קו בנין עילי	עירוני מעורב	401, 403 - 405
קו בנין עילי	שביל	1506, 1508, 1509, 1539, 1541, 1557, 1590 - 1592, 1597, 1610, 1611, 1613, 1615, 1620
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	1113, 1118

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
46.29	1,025,770.2	אזור מגורים א'
4.47	99,113.8	אזור מגורים ב'
3.42	75,891.1	אזור מגורים ב' (עד/106)
11.53	255,446.97	אזור מגורים ג'
1.55	34,351.22	אזור מגורים משולב במסחר
0.50	11,160.99	אתר למבנה ציבור משולב במסחר
0.04	824.58	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה (לפי עד/305/א)
0.45	9,969.47	דרך גישה/דרך משולבת
20.04	444,142.59	דרך קיימת/מאושרת
4.90	108,595.23	מבנה ציבור
1.28	28,445.2	מרכז עירוני
2.73	60,562	שביל
0.05	1,196.09	שטח פרטי פתוח
0.47	10,320.93	שטח פרטי ציבורי מיוחד
2.22	49,235.57	שטח ציבורי פתוח
0.05	1,101.19	שטחים פתוחים
100	2,216,127.13	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.06	444,655.68	דרך מאושרת
0.45	9,969.47	דרך משולבת
0.04	824.58	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.90	108,595.23	מבנים ומוסדות ציבור
65.69	1,455,709	מגורים ב'
1.55	34,351.22	מגורים ומסחר
0.50	11,160.99	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1.28	28,445.2	עירוני מעורב
2.73	60,562	שביל
0.05	1,196.09	שטח פרטי פתוח
2.22	49,235.57	שטח ציבורי פתוח
0.05	1,101.19	שטחים פתוחים
0.47	10,320.93	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,216,127.15	סה"כ

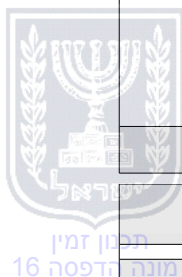
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>ותר הקמת מגורים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זאת מהווה שינוי להם. כמו כן יותרו יחידות אירוח (צימרים). יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שכתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חנייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי:</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי על רקע תוכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים המיועדים לבניה. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים. גובה מבנים מוצעים. מיקום מכלי אשפה. כניסה ויצאה למגרש. משטח חניה. סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'. לבקשות להיתר בניה לבניה בחזית לדרך 672 יצורף נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך המציג שטחי החניה לפי התקן, תכנון כניסות ויציאות מהדרך הראשית למגרש, הפרדת כניסות בין שימושים מסחריים לשימושים אחרים באות מבנה, ככל שמוצעים.
ב	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח:</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> פריסת קירות ו/או גדרות מסביב למגרש סוגי הקירות, חומר ציפוי, גוון ופרטים אופייניים וכו'. הנחיות והוראות בנושא עיצוב צמחיה לרבות סוגי צמחיה, נטיעות ותאורה, מערכת השקיה והוראות טיפול המדרונות במידה וקיים. מיקומם של מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאיים תוך השתלבותם בפיתוח השטח. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.
ג	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - השטחים הפנימיים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה וכשטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינות וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.

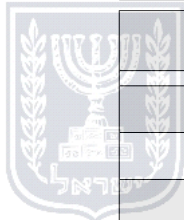
4.1	מגורים ב'
	<p>- בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכי'</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>- דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוו בנין לבניה בחזית לדרך 672 :</p> <p>קווי הבנין בשטחי בחזית לכביש 672 יהיו עפ"י המסומן בתשריט התכנית (ראה פירוט בפרק 6 לתכנית "הוראות נוספות").</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כללי</p> <p>תכנית זו משנה את זכויות הבניה, תכסית הבניה, וקווי בנין. הוראות ומגבלות הבניה בייעוד למגורים (עפ"י הסיווג בתכנית המאושרת החלה בשטח), שלא שונו מפורשות בתכנית זו, יהיו בהתאם לקבוע בכניות המפורטות החלחה על השטח.</p>
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	<p>השימושים והתכליות באזור זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות עד/ 106 ו-עד/107. תותר הקמת מגורים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זאת מהווה שינוי להם. כמו כן יותרו יחידות אירוח (צימרים). יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שכתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חנייה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קוו בנין לבניה בחזית לדרך 672 :</p> <p>קווי הבנין בשטחי בחזית לכביש 672 יהיו עפ"י המסומן בתשריט התכנית (ראה פירוט בפרק 6 לתכנית "הוראות נוספות").</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כללי:</p> <p>תכנית זו משנה את זכויות הבניה, תכסית הבניה, וקווי בנין עבור שימוש למגורים בלבד. הוראות ומגבלות הבניה בייעוד למגורים (עפ"י הסיווג בתכנית המאושרת החלה בשטח), שלא שונו מפורשות בתכנית זו, יהיו בהתאם לקבוע בכניות המפורטות החלחה על השטח. הוראות ומגבלות הבניה לשימושים אחרים יותרו ללא שינוי למעט האמור בתכנית זו.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעי' 188-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח ? 1965, לרבות בתי ספר או מוסד חינוך יישובי.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי בינוי ועיצוב: בהתאם לנקבע בתכנית המפורטת המאושרת החלה על השטח.
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.
4.5.2	הוראות
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפונו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית .
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי: עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגווני ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.8	דרך משולבת
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות פיתוח: בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי: המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות פיתוח: בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי: המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף.
4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.10.1	שימושים תותר הקמת מגורים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זאת מהווה שינוי להם. כמו כן יותרו יחידות אירוח (צימרים). יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שכתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חנייה.
4.10.2	הוראות
4.11	מגורים ומסחר
4.11.1	שימושים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זו מהווה שינוי להם רק באותם נושאים המפורטים בתכנית זו. תותר הקמת מגורים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זאת מהווה שינוי להם. כמו כן יותרו יחידות אירוח (צימרים). יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שכתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי



4.11	מגורים ומסחר
	חנייה.
4.11.2	הוראות
4.12	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.
4.12.2	הוראות
4.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.
4.13.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

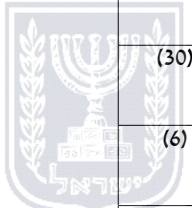
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבני			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	(1)	(4) 4	14	(1)	(1)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(1)	(1)	,281 - 278 209 - 208	מגורים ב'
3	(5)	(4) 4	14	(5)	(5)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 49	(2) 95	(5)	(5)	318 - 305	מגורים ב'
3	(6)	(4) 4	14	(6)	(6)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 49	(2) 95	(6)	(6)	,202 - 200 ,210 ,207 - 274 ,211 - 282 ,277 303	מגורים ב'
(11)	(6)	(10)	(9)	(6)	(6)	40	(8)	(7)	(2)	(2)	(7)	(7)	(6)	(6)	703 ,702	מגורים ומסחר
3	(12)	(4) 4	14	(12)	(12)	40	165	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 115	(12)	(12)	,219 - 212 ,341 - 320 389	מגורים ב'
(17)	(12)	(16)	(15)	(12)	(12)	40	(14)	(13)	(2)	(2)	(13)	(13)	(12)	(12)	,401 - 400 405	עירוני מעורב
(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(18)	(18)	193	מגורים ב'
3	(19)	(4) 4	14	(19)	(19)	40	165	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 115	(19)	(19)	,203 ,194 ,263 - 249 273 - 265	מגורים ב'
(24)	(19)	(23)	(22)	(19)	(19)	40	(21)	(20)	(2)	(2)	(20)	(20)	(19)	(19)	404 - 402	עירוני מעורב
3	(25)	(4) 4	14	(25)	(25)	40	165	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 115	(25)	(25)	- 342 ,220 360	מגורים ב'
(26)	(26)	(4) 4	14	(26)	(26)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 49	(2) 95	(26)	(26)	361	מגורים ב'
3	(27)	(28) 3	11	(27)	(27)	40	132	(3)	(2)	(2)	(2) 36	(2) 96	(27)	(27)	104 - 100	מגורים ב'
(29)	(29)	(4) 4	14	(29)	(29)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(29)	(29)	,224 - 221 ,229 - 227 248 - 233	מגורים ב'
(30)	(30)	(4) 4	14	(30)	(30)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(30)	(30)	378 - 362	מגורים ב'
(31)	(31)	(4) 4	14	(31)	(31)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(31)	(31)	,226 - 225 ,232 - 230 - 379 ,319 - 384 ,382 388	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(5)	(5)	521 ,520	מבנים ומוסדות ציבור
3	(32)	(32)	(32)	(32)	(32)	40	136	(3)	(2)	(2)	36%	100%	(32)	(32)	,196 ,195	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
														197, 198, 199, 398, 399		
(33)	(33)	(4) 4	14	(33)	(33)	40	132	(3)	(2)	(2)	(2) 36	(2) 96	(33)	(33)	304	מגורים ב'
(34)	(34)	(4) 4	14	(34)	(34)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 36	(2) 100	(34)	(34)	206 - 204	מגורים ב'
3	(35)	(4) 4	14	(35)	(35)	40	165	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 115	(35)	(35)	264	מגורים ב'
3	(36)	(28) 3	11	(36)	(36)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 36	(2) 100	(36)	(36)	105	מגורים ב'
3	(37)	(4) 4	14	(37)	(37)	40	132	(3)	(2)	(2)	(2) 36	(2) 96	(37)	(37)	314, 306	מגורים ב'
3	(38)	(4) 4	14	(38)	(38)	40	132	(3)	(2)	(2)	(2) 36	(2) 96	(38)	(38)	296	מגורים ב'
3	(25)	(4) 4	14	(25)	(25)	40	165	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 115	(25)	(25)	392, 391	מגורים ב'
(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(30)	(30)	393	מגורים ב'
(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	40	136	(3)	(2)	(2)	36%	100%	(39)	(39)	395, 396, 397	מגורים ב'
(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(31)	(31)	500 - 502	מבנים ומוסדות ציבור
(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(29)	(29)	503	מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(12)	(12)	504, 508 - 514	מבנים ומוסדות ציבור
(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(30)	(30)	505	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(6)	(6)	515, 517 - 519, 522, 530	מבנים ומוסדות ציבור
(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(19)	(19)	516	מבנים ומוסדות ציבור
(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(27)	(27)	523 - 524	מבנים ומוסדות ציבור
(32)	(32)	4	16	(32)	(32)	40	130	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 110	(32)	(32)	525 - 526, 529	מבנים ומוסדות ציבור
(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(34)	(34)	527	מבנים ומוסדות ציבור
(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(39)	(39)	528	מבנים ומוסדות



תכנון זמין מונה הדפסה 16



תכנון זמין מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- ימני (31)	מתחת לכניסה הקובעת (31)	מעל הכניסה הקובעת (31)	(31)	(31)	(31)	40	140	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 120	(31)	(31)	601	ציבור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(44)	(34)	(43)	(42)	(34)	(34)	40	(41)	(40)	(2)	(2)	(40)	(40)	(34)	(34)	700	מגורים ומסחר
(49)	(33)	(48)	(47)	(33)	(33)	40	(46)	(45)	(2)	(2)	(45)	(45)	(33)	(33)	701	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



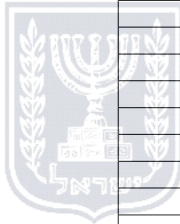
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח		יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי		
3	3	3	209 - 208, 281 - 278	מגורים ב'
3	3	3	318 - 305	מגורים ב'
3	3	3	200 - 202, 207, 210, 211, 274 - 277, 303 - 282	מגורים ב'
(11)	(11)	(11)	703, 702	מגורים ומסחר
3	3	3	389, 341 - 320, 219 - 212	מגורים ב'
(17)	(17)	(17)	405, 401 - 400	עירוני מעורב
(18)	(18)	(18)	193	מגורים ב'
3	3	3	273 - 265, 263 - 249, 203, 194	מגורים ב'
(24)	(24)	(24)	404 - 402	עירוני מעורב
3	3	3	360 - 342, 220	מגורים ב'
3	3	(26)	361	מגורים ב'
3	3	3	104 - 100	מגורים ב'
(29)	(29)	(29)	248 - 233, 229 - 227, 224 - 221	מגורים ב'
(30)	(30)	(30)	378 - 362	מגורים ב'
(31)	(31)	(31)	226 - 225, 230 - 232, 319, 382 - 379, 388 - 384	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	521, 520	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	399, 398, 199, 198, 197, 196, 195	מגורים ב'
(33)	(33)	(33)	304	מגורים ב'
(34)	(34)	(34)	206 - 204	מגורים ב'
3	3	3	264	מגורים ב'
3	3	3	105	מגורים ב'
3	3	3	314, 306	מגורים ב'
3	3	3	296	מגורים ב'
3	3	3	392, 391	מגורים ב'
(30)	(30)	(30)	393	מגורים ב'
(39)	(39)	(39)	397, 396, 395	מגורים ב'
(31)	(31)	(31)	502 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
(29)	(29)	(29)	503	מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(12)	(12)	514 - 508, 504	מבנים ומוסדות ציבור
(30)	(30)	(30)	505	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	530, 522, 519 - 517, 515	מבנים ומוסדות ציבור
(19)	(19)	(19)	516	מבנים ומוסדות ציבור
(27)	(27)	(27)	524 - 523	מבנים ומוסדות ציבור
(32)	(32)	(32)	529, 526 - 525	מבנים ומוסדות ציבור
(34)	(34)	(34)	527	מבנים ומוסדות ציבור
(39)	(39)	(39)	528	מבנים ומוסדות ציבור
(31)	(31)	(31)	601	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(44)	(44)	(44)	700	מגורים ומסחר
(49)	(49)	(49)	701	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות כלליות ברמת הטבלה:

(1) מותר לוועדה המקומית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך.

(2) תכנית זו מאמצת את קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית עד/מק/304ב המאושרת. בכל סתירה בין הוראות תכנית עד/מק/304ב לבין האמור בתכנית זו לעניין קווי הבנין, יגבר האמור בתכנית עד/מק/304ב. בכל מקום בו מתאפשר עפ"י תכנית מאושרת קודמת קו הבנין מצומצם יותר מהקבוע בתכנית זו, יגבר האמור בתכנית הקודמת.

(3) בעניין קו בניין קדמי למעט:

(א) בתכנית מאושרת בה נקבע קו בנין קדמי קטן מהקבוע בתכנית זו (לדוגמא: עפ"י המסומן בתשריט התכנית המאושרת), יגבר האמור בתכנית המאושרת.

(ב) על בניה בשטחים עם חזית לדרך 672 - הדרך הראשית, יחולו ההוראות כלהלן:

1. קו בנין של 0 מטר לבתים הקיימים משולי זכות הדרך.

2. באזורים שאינם בנויים, יהיה קו הבניין על פי התכנית המאושרת במקום. בניה מעל קומת הקרקע ובתת הקרקע תוכל להתקרב עד קו בניין של 0 מטר משולי זכות הדרך.

3. קו בניין של 0 מטר משולי זכות הדרך לחניה.

(ג) הוועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה לאשר תוספת בניה בהתאם לקונטור הבנין הקיים בתנאי שהבניה לא חורגת לתחום דרך ו/או שטח ציבורי.

(4) בסמכות הוועדה המקומית לאשר בקשות להיתרי בניה בקו בנין צידי קטן מהקבוע בתכנית זו ובתנאי שיוותר מרווח בניה בין המבנים שלא יפחת מ-2 מ' ובתנאי הגשת נספח בינוי המציג תכנון

הבנין המוצע ומבנים שכנים. נספח הבינוי יציג חזיתות המבנה המבוקש וחזיתות מבנים שכנים. כמו כן, בסמכות הוועדה המקומית יהא לאשר תשריטי חלוקת קרקע בהתאם לקווי הבנין הקבועים בתכנית

זו הכל בכפוף לביצוע ההליכים לפי סעי' 149 לחוק.

(5) בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית: זכויות והוראות הבניה לבניה למגורים יהיו לפי הקבוע למגורים א' / ב' הכל בהתאם לתאי השטח בתחום התכנית המאושרת החלה ערב אישור תכנית זו. ליתר

השימושים בהתאם לתכנית המאושרת החלה ערב אישור תכנית זו.

(6) בתחום תכנית מאושרת עד/156 כל זכויות והוראות הבניה, למעט קווי בנין קדמי וצידי, יהיו עפ"י התכנית המאושרת. קו בנין צידי בתחום תכנית זו יהיה 3 או אפס בהסכמת השכן. קו בנין אחורי יהיה

3 מ'. קו בנין קדמי יהיה 3 או עפ"י המסומן בתשריט התכנית המאושרת.

(7) זכויות הבניה בתאי שטח הנכללים בתחום שתי תכניות מפורטות חופפות יחשבו בהתאם לתכנית המטיבה יותר מבין שתי התכניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/102) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ראה הערה כללית מספר 1 ברמת הטבלה.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לא רלוונטי.

(4) 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- (5) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/104) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (6) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/105) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 200-202. יתר השימושים, ללא שינוי..
- (8) זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 200-202. יתר השימושים, ללא שינוי..
- (9) במבנה מעורב: 14 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/105) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (10) במבנה מעורב: 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/105) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (11) במבנה מעורב: 3 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/105) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (12) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/106) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 219-212. יתר השימושים, ללא שינוי..
- (14) זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 219-212. יתר השימושים, ללא שינוי..
- (15) במבנה מעורב: 14 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/106) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (16) במבנה מעורב: 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/106) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (17) במבנה מעורב: 3 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/106) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (18) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (356-0078378) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (19) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/107) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 263-249. יתר השימושים, ללא שינוי..
- (21) זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 263-249. יתר השימושים, ללא שינוי..
- (22) במבנה מעורב: 14 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/107) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (23) במבנה מעורב: 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/107) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (24) במבנה מעורב: 3 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/107) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (25) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/108) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (26) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/109) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (27) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/124) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (28) 2 קומות מעל קומת עמודים, או 3 קומות ללא קומת עמודים.
- (29) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/141) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (30) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/142) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (31) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/155) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (32) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/160) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (33) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/164) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (34) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/193) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (35) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/224) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (36) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/260) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (37) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/270) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (38) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/285) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(39) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (ג/1155) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(40) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 204-206. יתר השימושים, ללא שינוי..

(41) זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 204-206. יתר השימושים, ללא שינוי..

(42) במבנה מעורב : 14 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/193) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(43) במבנה מעורב : 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/193) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(44) במבנה מעורב : 3 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/193) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(45) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתא שטח 304. יתר השימושים, ללא שינוי..

(46) זכויות הבניה לבניה למגורים, לפי הקבוע בייעוד מגורים ב' בתא שטח 304. יתר השימושים, ללא שינוי..

(47) במבנה מעורב : 14 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/164) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(48) במבנה מעורב : 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/164) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(49) במבנה מעורב : 3 מ'. במבנה שאינו כולל שימוש למגורים, בהתאם לתכנית (עד/164) המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית לעיצוב אדריכלי תכלול, ככל שידרוש מהנדס הוועדה המקומית, תיאור חזיתות וחתכים של המבנה הקיים/החדש ו/או התוספת וכן חזיתות וחתכים (לפי העניין) של מבנים גובלים.</p> <p>ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	פיתוח סביבתי
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.3	פיתוח תשתית
<p>א. 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
6.4	חניה
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ולפי התקן החל ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. בשטחים בהם מתאפשרת בניית חניה תת-קרקעית, תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה</p>	

<p style="text-align: right;">חניה</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<p>והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו קבלת מפת מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך המעידה על קיום/העדר עצים בוגרים לשימור בתחום המגרש. ככל שעפ"י המפה המצבית יוכח כי קיימים בשטח עצים בוגרים (כהגדרת מונח זה בחוק), יחולו בשלב רישוי בקשת הבניה ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו נמצא עפ"י מפת המודד כאמור כי קיים "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו בו נמצא עפ"י מפת המודד כאמור "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים במיקום כפי שאושר ע"י הרשות ו/או פקיד היערות.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p style="text-align: right;">היטל השבחה</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p style="text-align: right;">הריסות ופינויים</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p style="text-align: right;">עתיקות</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים</p>	

על עמודי חשמל.

ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 6.50 מ' 5.00 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ' -

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי 13.00 מ' 9.50 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים

בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' -

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' -

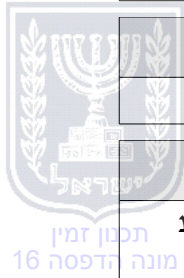
* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.10
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.	

6.11 פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.12 הוראות מתאריות	6.12
תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע מאושרים. בכל סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מאושרת קודמת, מבחינת יעודי קרקע, תגבר התכנית המאושרת הקודמת.	

6.13 קווי בנין	6.13
קווי הבניין בתחום התכנית יהיו עפ"י הקבוע בטבלת הזכויות למעט בבניה בשטחי עם חזית לדרך מס' 672 - הדרך הראשית. על בניה בשטחים עם חזית לדרך 672 יחולו ההוראות כלהלן: 1. קו בנין של 0 מטר לבתים הקיימים משולי זכות הדרך. 2. באזורים שאינם בנויים, יהיה קו הבניין על פי התכנית המאושרת במקום. בניה מעל קומת הקרקע ובתת הקרקע תוכל להתקרב עד קו בניין של 0 מטר משולי זכות הדרך. 3. קו בניין של 0 מטר משולי זכות הדרך לחניה.	

6.14 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.14
תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם מעל 24 מ' קבלת אישור משרד הביטחון.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>פעם בחמש שנים מיום אישור תכנית זו תדון הוועדה המקומית בדוח אשר יוגש לה ע"י הרשות המקומית בו יבחן כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות הקיימות, בין היתר, מערכות המים, הביוב, מערכת הדרכים והחניות ומבני הציבור. זאת בהתייחס למס' יח"ד החדשות שניתן להן היתר מכח תכנית זו. כמו כן יבחן הצורך בשדרוג תשתיות אלו ויקבעו יעדים לשדרוגן בד בבד עם הגידול ביח"ד החדשות הנבנות מכח תכנית זו. העמידה ביעדים שיקבעו תהווה תנאי להמשך מתן היתרים ליח"ד חדשות מכוח התכנית. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לא לאשר היתרי בניה לתוספות יח"ד למגורים במידה והיא תיווכח כי אין תשתית נאותה לתוספת יח"ד המבוקשת. כגון: דרכים, תשתיות ומבני ציבור.</p>

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16