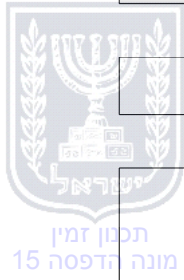


הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0210583

שינוי הוראות ומגבלות בניה בתחום העיר דאלית אלכרמל



מחוז
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
סוג תכנית
תכנית מפורטת
חיפה

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 הוומ"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 על הנחות עבודה באשר למס' יח"ד לדונם בכל ייעוד קרקע בכל תכנית ולגודל יח"ד ממוצע במגרש מינימאלי. 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 12,395 יח"ד (אופן החישוב: צפיפות בניה למגורים בתכנית מאושרות שנעה בין 4-6 יח"ד/ד' X שטח למגורים).

קיבולת הבניה במצב המוצע נקבעה ע"ס של 17,712 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 בד"כ בין 90% - 140% תלוי במצב התכנוני המאושר ובתוספות המבוקשות בכל אזור. במס' מצומצמם של מקרים נקבעו ז"ב בהיקף של 140%-180%.

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

שינוי הוראות ומגבלות בניה בתחום העיר דאלית אלכרמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

356-0210583

מספר התכנית

4,047.307 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
	X קואורדינאטה	206000
	Y קואורדינאטה	731800
1.5.2 תיאור מקום	דאלית אל-כרמל	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11499	מוסדר	חלק		31
11501	מוסדר	חלק		38-43, 87
11502	מוסדר	חלק	16, 31, 40, 45, 58-229, 233-279, 282-283, 287-305, 307-310, 312, 317, 321	2-3, 5-11, 22-25, 29, 32-39, 44, 47, 55-56, 230-232, 280-281, 284-285, 306, 311, 313-314, 316
11504	מוסדר	חלק		1, 6, 60, 64, 66, 68
11505	מוסדר	חלק		14-15
11506	מוסדר	חלק	33-39, 48, 61, 65-66, 88, 93-94, 138-139, 141, 153-207, 209-220, 222-225, 228-229, 231, 233-258, 260-323, 325-333, 337-342, 344-361, 367-374, 376, 379-382, 384-391, 393-394, 502, 508, 546, 566, 602, 752, 761, 817	26-27, 31-32, 40-42, 62-64, 67-69, 76, 86, 89-90, 92, 106, 112, 118, 127, 129, 133, 142, 144, 148, 334-336, 362-366, 377, 392

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11508	מוסדר	חלק	8-10, 12, 18-40, 42, 44-51, 53-73, 75-76, 81, 83, 87-89, 95, 98, 100-114	5, 7, 11, 13, 15-17, 41, 43, 52, 74, 77-80, 82, 84-86, 92-94, 96-97, 99
11509	מוסדר	חלק	7-8, 10, 18-29, 35-37, 44, 47-49, 51-58, 70-72, 75-76, 78-110, 115-121, 130, 134-135, 137, 139-178	3-6, 9, 11-17, 30, 33-34, 38-43, 45-46, 50, 60, 66, 68-69, 73-74, 77, 111, 113, 122, 124-128
11510	מוסדר	חלק	6, 15-20, 24-25	1, 5, 7-14, 21-23, 26-29, 52
11511	מוסדר	חלק	1, 9, 18, 88, 91	2-3, 10-17, 19-22, 73-80, 82-83, 86-87, 89-90, 92, 94
11514	מוסדר	חלק	36, 43, 53	35, 37-38, 40-42
11519	מוסדר	חלק	1, 3, 5, 8-10	2, 4, 6-7, 11-15, 50
11520	מוסדר	חלק	4-6, 81	2, 7-8, 15, 27, 78-79
11521	מוסדר	חלק	3, 5-8, 10, 12-23, 29, 32-38, 40-71, 73-78	9, 11, 24-28, 30-31, 39, 72
11522	מוסדר	חלק	1-21, 23-35, 37-41, 45-75, 77-101, 103-105	22, 36, 42-44, 76
11523	מוסדר	חלק	1-160, 162-164	
11524	מוסדר	חלק	1-39, 41-51, 56-61, 76-77	40, 52-55, 62-64
11526	מוסדר	חלק	1-4	5, 12-13, 29
12652	מוסדר	חלק	4-75, 77, 79-83	76, 78
17134	מוסדר	חלק		1, 47
1	לא מוסדר	כל הגוש	9999	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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.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
18/01/2016	2717	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0144261 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0144261
01/12/1977	478	2390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 792 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 792
24/07/2001	3445	5006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 110 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 110
08/10/1992	67	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 111 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 111
16/05/1991	2558	3879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 112 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 112
12/12/1991	1057	3953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 113 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 113

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עד / 114	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 114 ממשיכות לחול.	3907	3278	28/07/1991
עד / 1154 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עד / 1154 / א. הוראות תכנית עד / 1154 / א תחולנה על תכנית זו.	6751	3619	05/02/2014
עד / 120	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 120 ממשיכות לחול.	3187	1899	18/04/1995
עד / 120 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 120 / א ממשיכות לחול.	3674	3462	29/06/1989
עד / 120 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 120 / ב ממשיכות לחול.	3798	3829	09/09/1990
עד / 120 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 120 / ג ממשיכות לחול.	3824	792	13/12/1990
עד / 120 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 120 / ד ממשיכות לחול.	3841	1210	31/01/1991
עד / 152	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 152 ממשיכות לחול.	4295	2726	06/04/1995
עד / 156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 156 ממשיכות לחול.	4065	613	10/12/1992



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
202 /עד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 202 ממשיכות לחול.	4646	3737	20/05/1998
245 /עד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 245 ממשיכות לחול.	5597	573	20/11/2006
356-0075135	ללא שינוי		7477	4777	02/04/2017
356-0107151	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 356-0107151. הוראות תכנית 356-0107151 תחולנה על תכנית זו.	7050	6270	02/06/2015
6 /עד /2008	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 6 /2008 ממשיכות לחול.	6135	23	16/09/2010
253 /עד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 253 ממשיכות לחול.	5409	3120	23/06/2005
עד/ מק/ 304 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ מק/ 304 /א ממשיכות לחול. 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.	5771	1711	29/01/2008
1154 /ג/ במ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 1154 ממשיכות לחול.	4190	2055	06/02/1994



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עד/ במ/ 129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 129 ממשיכות לחול.	4978	2232	16/04/2001
עד/ במ/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 130 ממשיכות לחול.	4794	5130	12/08/1999
עד/ במ/ 131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 131 ממשיכות לחול.	5079	2515	30/05/2002
עד/ במ/ 132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 132 ממשיכות לחול.	5076	2415	21/05/2002

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.
 "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."



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-גליון מזרחי	25/09/2017	מועתז כילאני	25/09/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר-גליון מערבי	25/09/2017	מועתז כילאני	25/09/2017	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, וועדה מקומית רכס הכרמל			דאלית אל- כרמל	(1)		04-8399383	04-8399384	ezdehar.reches@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, רכס הכרמל וועדה מקומית			דאלית אל- כרמל	מעל הכביש הראשי (1)		04-8399383	04-8399384	ezdehar.reches@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	דאלית אלכרמל מועצה מקומית			דאלית אל- כרמל	מעל הכביש הראשי (1)		04-8395333	04-8394301	ezdehar.reches@gmail.com
אחר	ואחרים בעלים פרטיים			דאלית אל- כרמל	מעל הכביש הראשי		04-8399383	04-8399384	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

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		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		יפיע	(2)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il
	מודד	לביב חלבי	808	פרטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: בניין עואד את עפיפי ת.ד. 50505 נצרת 16163.

(2) כתובת: ת.ד. 304 כפר יפיע מיקוד 16955.

(3) כתובת: רחוב ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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 15

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 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4,047.307

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
<p>הערה מס' 1 :</p> <p>התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד.</p>	198,579		+45,485	153,094	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
<p>הערה מס' 1 :</p> <p>התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד.</p> <p>הערה מס' 2 :</p> <p>לעניין חישוב מספר יחידות הדיור מדובר באומדן/הערכה כלליים המבוססים על הנחות עבודה, ייתכנו סטיות באומדן.</p>	17,712		+5,317	12,395	יח"ד	מגורים (יח"ד)
<p>הערה מס' 1 :</p> <p>התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד.</p> <p>הערה מס' 2 :</p> <p>לעניין חישוב מספר יחידות הדיור מדובר באומדן/הערכה כלליים המבוססים על הנחות עבודה, ייתכנו סטיות באומדן.</p>	2,714,401		+934,727	1,779,674	מ"ר	מגורים (מ"ר)
<p>הערה מס' 1 :</p> <p>התכנית מתייחסת לשטחי מגורים ומבני ציבור בלבד. על כן החישוב נערך לזכויות בניה בשני ייעודים אלה בלבד.</p> <p>הערה מס' 2 :</p> <p>לעניין חישוב מספר יחידות הדיור מדובר באומדן/הערכה כלליים המבוססים על הנחות עבודה, ייתכנו סטיות באומדן.</p>	301,600		+103,858	197,742	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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	458,448,445,437,432,429,428
דרך מאושרת	900 - 811,809 - 797
דרך משולבת	1011,1009,1008,1006 - 994,992 - 989,987 - 947,942 - 939,937 - 923,921 - 901 - 1053 - 1046,1043 - 1041,1034,1024 - 1021,1019 -
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	486,484,483,481 - 479,474,472 - 470,466,465,456,446,403,402,400,97,87
מבנים ומוסדות ציבור	538,536,535,532 - 527,525,524,522,517,516,513,511 - 509,507 - 505,501 572 - 568,565 - 561,559,557,556,554,552,549,546,541,540
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1701,1700
מגורים ב'	425,421,419,417 - 415,413 - 411,409,408,310 - 286,283 - 98,96 - 88,86 - 10 485,482,478 - 475,473,469 - 467,464 - 461
מגורים ג'	442,433,427,426,424,414,410,407 - 404
מגורים ומסחר	1221 - 1213,1209,459,457,455,453 - 451,449,443,439,435,431
מגורים ותיירות	460,454,450,447,444,440,438,436,434,430,423,422,420,418,401
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1900
מתקנים הנדסיים	1300
שביל	1572 - 1560,1558 - 1528,1526,1524,1522 - 1518,1515 - 1500
שטח ציבורי פתוח	- 697,694 - 690,687 - 647,643,641,639,636,629,627 - 625,623,610,604,603 743,742,740,738 - 736,734 - 722,720 - 718,716 - 714,712,710 - 708,703,701 9031,785 - 776,773,772,770,763,759,757 - 749,747
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1266 - 1263,1261

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	458,445,429
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	- 878,874,838,836,835,818,817 880
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	929
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	456,446,400
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	412,169,127,125,121
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	407
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	1221 - 1213,1209
הנחיות מיוחדות	מגורים ותיירות	447,440
הנחיות מיוחדות	שביל	1569,1531 - 1528

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	780,663,648,647
חזית מסחרית	דרך מאושרת	880,817
חזית מסחרית	מגורים ב'	138,125,121
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1221,1219,1217 - 1213,1209
חזית מסחרית	שביל	1530,1528
להריסה	דרך מאושרת	801,803,806,809,812,822 - 825,827,831,839,847,850,852,855,857,859,861,863,866,870,875,877,880,890
להריסה	דרך משולבת	902,906,908,911,912,914,916,924,933,935,939,948,949,963,966,967,1000,1002,1012,1015,1024,1034,1051
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	403,402,97
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	561,554,538,516
להריסה	מגורים ב'	10,11,14,15,21,22,27,30,31,33,36,38,45,47,48,52,53,57,59,64,67,69,71,73,74,77,79,81,84,85,88,89,91,96,100,107,109,112,113,120,123,126,128,131,133,135,139,142,144,145,147,150,151,155,156,157,159,161,164,166,167,171,172,175,176,180,181,187,189,191,192,202,214,223,224,226,228,229,234,237,240,242,244,246,249,250,252,254,256,258,260,261,263,265,267,271,276,278,280,281,283,290,291,297,299,300,306,411,412,415,419,482
להריסה	מגורים ג'	433,414,404
להריסה	מגורים ומסחר	1219 - 1217,1215,1209
להריסה	שביל	1538,1535,1534,1531,1520,1569,1539
להריסה	שטח ציבורי פתוח	776,710,683,626
קו בנין עילי	דרך מאושרת	809,816,819,821,822,825,829,832,837,839,868,874,880,890,896
קו בנין עילי	דרך משולבת	908,917,918,925,929,934,978,979
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	536

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	184, 181, 180, 175, 163, 145, 138 186 - 188, 195, 203, 205, 211, 219 225, 227, 232, 233, 239, 247 - 250 253, 257, 261, 304, 306, 408, 409 417, 419, 421, 425
קו בנין עילי	מגורים ג'	404 - 406, 414, 426, 433
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1218 - 1214, 1209, 459, 455
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	401, 454
קו בנין עילי	שביל	1522, 1569
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	639, 641

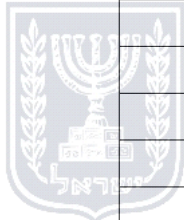
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.30	12,010.35	אזור מבנה ציבור משולב בשצ"פ
0.14	5,581.37	אזור מוסדות חינוך/ספורט משולב בשצ"פ
15.75	637,476.12	דרך מאושרת
1.76	71,367.75	דרך משולבת
4.32	174,637.32	מבנים ומוסדות ציבור
40.06	1,621,280	מגורים א
0.71	28,916.21	מגורים א מיוחד
20.19	817,297.36	מגורים ב'
7.33	296,515.51	מגורים ג
1.68	67,876.54	מגורים ומסחר
0.78	31,393.14	מגורים משולב בשפ"פ
1.78	72,157.03	מגורים משולב בתיירות
0.59	23,830.75	מגורים צפוף
0.54	21,730.15	שביל
4.08	165,237.13	שטח ציבורי פתוח
100	4,047,306.73	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.71	28,916.21	דיור מיוחד
15.75	637,229.17	דרך מאושרת
1.76	71,354.25	דרך משולבת
2.71	109,523.43	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.18	169,033.5	מבנים ומוסדות ציבור
0.20	8,289.84	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
64.85	2,624,515.93	מגורים ב'
1.13	45,848.18	מגורים ג'
1.68	67,876.54	מגורים ומסחר
1.78	72,157.03	מגורים ותיירות

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.05	2,171.77	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0	146.43	מתקנים הנדסיים
0.53	21,547.97	שביל
4.22	170,838.2	שטח ציבורי פתוח
0.43	17,591.72	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,047,040.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זו מהווה שינוי להם רק באותם נושאים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>ותור 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	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>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"> 1. שטחים המיועדים לבניה. 2. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים. 3. גובה מבנים מוצעים. 4. מיקום מכלי אשפה. 5. כניסה ויצאה למגרש. 6. משטח חניה. 7. סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'. 8. 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</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>- כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פריסת קירות ו/או גדרות מסביב למגרש סוגי הקירות, חומר ציפוי, גוון ופרטים אופייניים וכו'. 2. הנחיות והוראות בנושא עיצוב צמחיה לרבות סוגי צמחיה, נטיעות ותאורה, מערכת השקיה והוראות טיפול המדרונות במידה וקיים. 3. מיקומם של מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאיים תוך השתלבותם בפיתוח השטח. 4. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>- חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p>

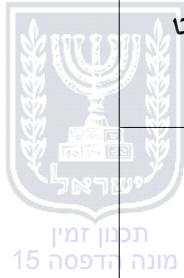
4.1	מגורים ב'
	<ul style="list-style-type: none"> - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה וכשטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. - בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכי' - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. - דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו 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>תשריט התכנית</p> <p>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.</p>
ו	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>כללי:</p> <p>תכנית זו משנה את זכויות הבניה, תכנית הבניה, וקווי בנין. הוראות ומגבלות הבניה בייעוד למגורים (עפ"י הסיווג בתכנית המאושרת החלה בשטח), שלא שונו מפורשות בתכנית זו, יהיו בהתאם לקבוע בתכניות המפורטות המאושרות החלה על השטח.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זו מהווה שינוי להם רק באותם נושאים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>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	<p>הוראות</p>
א	<p>תשריט התכנית</p> <p>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.</p>
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	<p>שימושים</p>

4.3	דיוור מיוחד
	<p>בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זו מהווה שינוי להם רק באותם נושאים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>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>
4.3.2	הוראות
א	תשריט התכנית
	<p>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.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעי' 188-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח ? 1965, לרבות בתי ספר או מוסד חינוך יישובי.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>בינוי ועיצוב בהתאם לנקבע בתכנית המפורטת המאושרת החלה על השטח.</p>
ב	תשריט התכנית
	<p>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.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעי' 188-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח ? 1965, לרבות בתי ספר או מוסד חינוך יישובי.</p>
4.6.2	הוראות
א	תשריט התכנית
	<p>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.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.2	הוראות
א	תשריט התכנית 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.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בהתאם לתכנית מאושרת החלה על השטח.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.8.2	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 בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ג	תשריט התכנית 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.
4.9	דרך משולבת
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 יפונו 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.

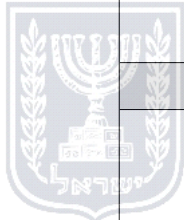
4.9	דרך משולבת
ג	<p>תשריט התכנית</p> <p>תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע מאושרים. בכל סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מאושרת קודמת, מבחינת ייעודי קרקע, התכנית המאושרת הקודמת גוברת על תכנית זו.</p>
4.10	שביל
4.10.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>תשריט התכנית</p> <p>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.</p>
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>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 חנייה.</p>
4.11.2	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>תשריט התכנית</p> <p>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.</p>
4.12	מגורים ומסחר
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים והתכליות באזור זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות עד/ 110. 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>
4.12.2	הוראות

4.12	מגורים ומסחר
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>תשריט התכנית</p> <p>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.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות בשטחים אשר הייעוד החל עפ"י תכנית מאושרת קודמת הינו ייעוד קרקע מעורב (המשלב שימוש למגורים עם שימוש נוסף אחד לפחות), יחול השינוי המוצע בזכויות ובהוראות הבניה עפ"י תכנית זו בשימוש למגורים בלבד. זכויות הבניה ליתר השימושים המותרים, שאינם מגורים, יהיו עפ"י התכנית המאושרת, ללא שינוי.</p>
ד	<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 המאושרות החלה על השטח. הוראות ומגבלות הבניה לשימושים אחרים יוותרו ללא שינוי למעט האמור בתכנית זו.</p>



4.13	מגורים ותיירות
4.13.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זו מהווה שינוי להם רק באותם נושאים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>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>
4.13.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תשריט התכנית</p> <p>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.</p>
4.14	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	<p>שימושים</p>
4.14.2	<p>הוראות</p>

4.15	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.15.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעי' 188-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח ? 1965, לרבות בתי ספר או מוסד חינוך יישובי.
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי בינוי ועיצוב בהתאם לנקבע בתכנית המפורטת המאושרת החלה על השטח.
ב	תשריט התכנית 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	(1)	(4) 4	14	(1)	(1)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(1)	(1)	,238 ,231 ,269 - 243 310		מגורים ב'
3	(5)	(4) 4	14	(5)	(5)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 104	(5)	(5)	,230 ,228 239		מגורים ב'
3	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(5)	(5)	427 ,426		מגורים ג'
3	(6)	(4) 4	14	(6)	(6)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(6)	(6)	,30 ,26 ,39 ,37 ,61 ,50 ,65 ,64 ,88 ,69 ,98 ,91 ,104 ,100 ,110 ,108 ,119 - 117 ,129 ,126 132		מגורים ב'
3	(6)	(4) 4	14	(6)	(6)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(6)	(6)	,137 - 135 ,146 ,143 ,152 - 150 ,159 ,155 ,165 ,160 ,176 ,173 ,183 ,182 ,190 ,189 ,194 ,193 196		מגורים ב'
3	(6)	(4) 4	14	(6)	(6)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(6)	(6)	,199 ,198 ,206 ,204 ,209 ,207 ,213 ,210 ,218 ,216 ,222 ,221 ,227 - 225 ,234 ,232 ,240 ,237 242		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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרכזי	גודל מגרש מזערי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	(6)	(4) 4	14	(6)	(6)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(6)	(6)	303		מגורים ב'
3	(7)	(4) 4	14	(7)	(7)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 104	(7)	(7)	- 13, 10 ,23, 21 ,27, 24 ,38, 31 ,63, 53 ,70, 64 ,81, 73 ,89, 82 ,100, 99 ,109, 102 ,123, 116 ,154, 142		מגורים ב'
3	(7)	(4) 4	14	(7)	(7)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 104	(7)	(7)	,170, 164 - 177, 172 ,185, 179 ,197, 186 ,219, 205 302		מגורים ב'
3	(8)	(4) 4	14	(8)	(8)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(8)	(8)	,12, 11 ,33, 29 ,36, 34 ,43, 40 ,59, 54 ,80, 71 ,94, 92 ,106, 105 ,121, 120 ,283 - 270 301 - 286		מגורים ב'
(10)	(9)	(4) 4	16	(9)	(9)	40	200	(3)	(2)	(2)	(2) 60	(2) 140	(9)	(9)	,1209 - 1213 1221		מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרכזי	גודל מגרש מזערי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- ימני (10)	מתחת לכניסה הקובעת (9)	מעל הכניסה הקובעת (4) 4	14	(9)	(9)	60	200	(3)	(2)	(2)	(2) 60	(2) 140	(9)	(9)	- 45, 22 ,51, 48 ,74, 56 ,90, 83 ,111, 93 ,124, 112 ,130, 127 ,148, 147 ,161, 156 ,169, 167		מגורים ב'
3	(11)	(4) 4	14	(11)	(11)	40	180	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 140	(11)	(11)	184		מגורים ב'
3	(12)	(4) 4	14	(12)	(12)	40	130	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 90	(12)	(12)	25		מגורים ב'
3	(13)	(4) 4	14	(13)	(13)	60	220	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 180	(13)	(13)	28		מגורים ב'
3	(14)	(4) 4	14	(14)	(14)	40	130	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 90	(14)	(14)	,35, 32 42, 41		מגורים ב'
3	(15)	(4) 4	14	(15)	(15)	40	130	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 90	(15)	(15)	44		מגורים ב'
3	(16)	(4) 4	14	(16)	(16)	40	130	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 90	(16)	(16)	55		מגורים ב'
3	(17)	(4) 4	14	(17)	(17)	40	158	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 108	(17)	(17)	,149, 133 ,174, 171 ,191, 188 ,195, 192 ,203 - 200 ,211, 208 ,214, 212 ,217, 215 ,223, 220 224		מגורים ב'
3	(17)	(4) 4	14	(17)	(17)	40	158	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 108	(17)	(17)	,233, 229 ,236, 235 - 304, 241 ,408, 309 - 411, 409 - 415, 413 ,419, 417 425, 421		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	מתחת לכניסה הקובעת (18)	מעל הכניסה הקובעת (4) 4	14	(18)	(18)	40	144	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 104	(18)	(18)	,68 ,60 ,79 ,77 ,114 ,103 ,128 ,125 ,138 ,131 ,144 ,141 ,158 ,145 ,181 ,163		מגורים ב'
3	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	40	(18)	(3)	(19)	(19)	(19)	(19)	(18)	(18)	403 ,402		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	(20)	(4) 4	14	(20)	(20)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(20)	(20)	,52 ,49 ,58 ,57 ,66 ,62 ,72 ,67 ,76 ,75 ,84 ,78 ,95 ,86 ,101 ,96 ,113 ,107 ,122 ,115 ,139 ,134 140		מגורים ב'
3	(20)	(4) 4	14	(20)	(20)	40	136	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 96	(20)	(20)	,157 ,153 ,166 ,162 ,175 ,168 187 ,180		מגורים ב'
(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(20)	(20)	,505 ,501 511 - 509		מבנים ומוסדות ציבור
(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(18)	(18)	513		מבנים ומוסדות ציבור
(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(17)	(17)	,516 ,506 522 ,517		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	40	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(1)	(1)	,525 - 524 528 - 527		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(5)	(5)	536		מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(6)	(6)	540, 538, 546, 541, 549		מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(7)	(7)	554, 552, 557, 556, 559		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(8)	(8)	563 - 561, 568, 565, 570		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(9)	(9)	564		מבנים ומוסדות ציבור
(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	50	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(21)	(21)	572		מבנים ומוסדות ציבור
(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	70	230	(3)	(2)	(2)	(2) 120	(2) 110	(22)	(22)	1700		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(23)	(23)	1261		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(24) 3	(24)	(24)	(24)	(24)	(24)	20	120	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 70	(24)	(24)	1263		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(6)	(6)	1264		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	50	150	(3)	(25)	(25)	50%	100%	(8)	(8)	1265		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 15



תכנון זמין מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרכזי	גודל מגרש מזערי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- ימני (8) 3			(8)	(8)	(8)		130	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 80	(8)	(8)	1266		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(23)	(23)	(23) 3	(23) 13	(23) 6	(23)	(23) 45	130	(3)	(2)	(2)	(2) 30	(2) 100	(23)	(23) 500	,429 ,428 ,437 ,432 ,448 ,445 458		דיור מיוחד
(23)	(23)	(23) 2	(23) 7	(23) 1.2	(23)	(23) 15	200	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 160	(23)	(23)	,446 ,400 456		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	(26)	4	14		(26) 3	50	170	(3)	(2)	(2)	(2) 30	(2) 140	(26)	(26) 400	,464 - 461 ,469 - 467 - 475 ,473 478		מגורים ב'
(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(3)	(2)	(2)	(27)	(27)	(17)	(17)	,407 - 404 414 ,410		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(6)	(6)	424		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(28)	(28)	(28)	(28)	(1)	(1)	433		מגורים ג'
(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(23)	(23)	442		מגורים ג'
(23)	(23)	(23) 3	(23) 13	(23) 6	(23)	(23) 45	180	(3)	(2)	(2)	(2) 40	(2) 140	(23)	(23) 750	,435 ,431 ,443 ,439 - 451 ,449 ,455 ,453 459 ,457		מגורים ומסחר
(23)	(23)	(23) 4	(23) 13	(23) 6	(23)	(23) 45	130	(3)	(2)	(2)	(2) 30	(2) 100	(23)	(23) 750	,418 ,401 ,422 ,420 ,430 ,423 ,436 ,434 ,440 ,438 ,447 ,444 ,454 ,450 460		מגורים ותיירות
(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(29)	(29)	,466 ,465 ,472 - 470 486 ,474		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

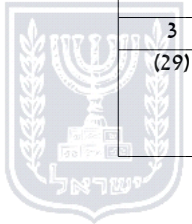


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מגרש מזערי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- ימני (30)	מתחת לכניסה הקובעת (30)	מעל הכניסה הקובעת (30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(3)	(31)	(31)	(31)	(31)	(30)	(30)	481 - 479 484 ,483	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3 (32)	(32)	(32)	(32)	(32)	(32)	50 (32)	(32)	(32)	(32)	(32)	(32)	(32)	(32)	(32)	97 ,87	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3 (24)	(24)	(24)	(24)	(24)	(24)	40	150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(24)	(24)	507	מבנים ומוסדות ציבור
(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26) 150	(34)	(33)	(33)	(2) 50	(2) 100	(26)	(26)	532 - 530 535	מבנים ומוסדות ציבור
3 (35)	(35)	(35)	(35)	(35)	(35)	(35)	(35) 150	(3)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(35)	(35)	571	מבנים ומוסדות ציבור
(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	150	(34)	(2)	(2)	(2) 50	(2) 100	(29)	(29)	1701	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3 (29)	(8) (29)	(4) 4 (29)	14 (29)	(8) (29)	(8) (29)	40 (29) 50	136 150	(3) (34)	(2) (2)	(2) (2)	(2) 40 (2) 50	(2) 96 (2) 100	(8) (29)	(8) (29)	485 ,482 1900	מגורים ב' מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



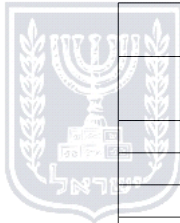
תכנון זמין
ההדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		
3	3	3	310,269 - 243,238,231	מגורים ב'
3	3	3	239,230,228	מגורים ב'
3	3	3	427,426	מגורים ג'
3	3	3	,65,64,61,50,39,37,30,26, 108,104,100-98,91,88,69 132,129,126,119-117,110	מגורים ב'
3	3	3	,152-150,146,143,137-135 176,173,165,160,159,155 194,193,190,189,183,182 196	מגורים ב'
3	3	3	,209,207,206,204,199,198 222,221,218,216,213,210 240,237,234,232,227-225 242	מגורים ב'
3	3	3	303	מגורים ב'
3	3	3	,38,31,27,24,23,21-13,10 89,82,81,73,70,64,63,53 123,116,109,102,100,99 154,142	מגורים ב'
3	3	3	,185,179-177,172,170,164 302,219,205,197,186	מגורים ב'
3	3	3	,43,40,36,34,33,29,12,11 106,105,94,92,80,71,59,54 301-286,283-270,121,120	מגורים ב'
3	3	(10)	1221-1213,1209	מגורים ומסחר
3	3	(10)	,90,83,74,56,51,48-45,22 130,127,124,112,111,93 169,167,161,156,148,147	מגורים ב'
3	3	3	184	מגורים ב'
3	3	3	25	מגורים ב'
3	3	3	28	מגורים ב'
3	3	3	42,41,35,32	מגורים ב'
3	3	3	44	מגורים ב'
3	3	3	55	מגורים ב'
3	3	3	,191,188,174,171,149,133 211,208,203-200,195,192 223,220,217,215,214,212 224	מגורים ב'
3	3	3	-304,241,236,235,233,229 -415,413-411,409,408,309 425,421,419,417	מגורים ב'

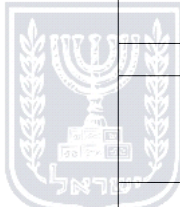


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

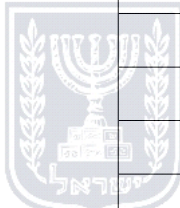


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			
3	3	3	,125 ,114 ,103 ,79 ,77 ,68 ,60 ,145 ,144 ,141 ,138 ,131 ,128 181 ,163 ,158		מגורים ב'
3	3	3	403 ,402		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3	3	,72 ,67 ,66 ,62 ,58 ,57 ,52 ,49 ,101 ,96 - 95 ,86 - 84 ,78 ,76 ,75 ,139 ,134 ,122 ,115 ,113 ,107 140		מגורים ב'
3	3	3	,175 ,168 ,166 ,162 ,157 ,153 187 ,180		מגורים ב'
(20)	(20)	(20)	511 - 509 ,505 ,501		מבנים ומוסדות ציבור
(18)	(18)	(18)	513		מבנים ומוסדות ציבור
(17)	(17)	(17)	522 ,517 ,516 ,506		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	528 - 527 ,525 - 524		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	536		מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	549 ,546 ,541 ,540 ,538		מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	559 ,557 ,556 ,554 ,552		מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	570 - 568 ,565 ,563 - 561		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	564		מבנים ומוסדות ציבור
(21)	(21)	(21)	572		מבנים ומוסדות ציבור
(22)	(22)	(22)	1700		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(23)	(23)	(23)	1261		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(24)	(24) 5	(24) 3	1263		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	1264		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	1265		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8) 4	(8) 3	1266		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(23)	(23)	(23)	,448 ,445 ,437 ,432 ,429 ,428 458		דיור מיוחד
(23)	(23)	(23)	456 ,446 ,400		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	3	- 475 ,473 ,469 - 467 ,464 - 461 478		מגורים ב'
(17)	(17)	(17)	414 ,410 ,407 - 404		מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	424		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	433		מגורים ג'
(23)	(23)	(23)	442		מגורים ג'
(23)	(23)	(23)	- 451 ,449 ,443 ,439 ,435 ,431 459 ,457 ,455 ,453		מגורים ומסחר
(23)	(23)	(23)	,430 ,423 ,422 ,420 ,418 ,401 ,447 ,444 ,440 ,438 ,436 ,434 460 ,454 ,450		מגורים ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			
(29)	(29)	(29)	486,474,472 - 470,466,465		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(30)	(30)	(30)	484,483,481 - 479		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(32) 3	(32) 3	(32) 3	97,87		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(24)	(24) 5	(24) 3	507		מבנים ומוסדות ציבור
(26)	(26)	(26)	535,532 - 530	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(35) 4	(35)	(35) 3	571	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(29)	(29)	(29)	1701	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3	3	3	485,482		מגורים ב'
(29)	(29) 5	(29) 5	1900	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/3304ב המאושרת. בכל סתירה בין הוראות תכנית עד/מק/3304 לבין האמור בתכנית זו לעניין קווי הבנין, יגבר האמור בתכנית עד/מק/3304. בכל מקום בו מתאפשר עפ"י תכנית מאושרת קודמת קו הבנין מצוצמם 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) זכויות הבניה בתאי שטח הנכללים בתחום שתי תכניות מפורטות חופפות יחשבו בהתאם לתכנית המאושרת האחרונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- (1) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/132) 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.
- (5) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/113) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (6) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/131) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (7) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/114) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (8) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/130) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (9) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/110) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (10) 3 או אפס בהסכמת השכן.

בתחום תכנית מאושרת קודמת עד/110 באזור בייעוד "מגורים בלתי מחולק" הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה בקו בנין צידי 0 בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת החלה על השטח ובכפוף לקבלת הסכמת השכנים..

- (11) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/152) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (12) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/202) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (13) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/6/2008) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (14) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/120) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (15) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/120/ב) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (16) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/120/ד) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (17) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/111) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (18) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/112) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/112) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (20) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/129) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (21) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/153) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (22) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/253) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (23) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/245) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (24) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (356-0144261) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (25) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/130) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (26) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (ג/במ/1154) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/111) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/במ/132) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (29) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/1154/א) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (30) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (356-0107151) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (31) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (356-0107151) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..
- (32) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (356-0075135) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..

(33) ראה הערה כללית מספר 1 ברמת הטבלה.

(34) לא רלוונטי.

(35) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת (עד/120ג) החלה על השטח ערב אישור תכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות מתאריות</p> <p>תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע מאושרים. בכל שתירה בין תכנית זו לבין תכנית מאושרת קודמת, מבחינת יעודי קרקע, יגבר האמור בתכנית המאושרת הקודמת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קווי בנין</p> <p>א. בהתייחס לתוואי הקיים שעובר במרכז היישוב: קווי הבנין בתחום התכנית יהיו עפ"י הקבוע בטבלת הזכויות למעט בבניה בשטחי עם חזית לדרך מס' 672 - הדרך הראשית.</p> <p>על בניה בשטחים עם חזית לדרך 672 יחולו ההוראות כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> קו בנין של 0 מטר לבתים הקיימים משולי זכות הדרך. באזורים שאינם בנויים, יהיה קו הבנין על פי התכנית המאושרת במקום. בניה מעל קומת הקרקע ובתת הקרקע תוכל להתקרב עד קו בנין של 0 מטר משולי זכות הדרך. קו בנין של 0 מטר משולי זכות הדרך לחניה. <p>ב. בהתייחס לתוואי החדש של 672 יחולו ההקלות שהתקבלו בתכנית ואדי אל-פש 356-0144261.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</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>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי 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 והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי 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).

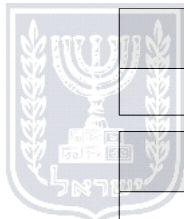
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב</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;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.9</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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p>	<p style="text-align: right;">6.11</p>
<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>	
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p>	<p style="text-align: right;">6.12</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>	



תכנון זמין
הדפסה 15

6.12 פיתוח תשתית	6.12
<p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם מעל 24 מ' קבלת אישור משרד הביטחון.</p>	
6.14 היטל השבחה	6.14
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		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.

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15