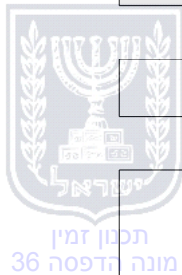


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0369827

שכונת אל נאתוש - ג'ת



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2018

לאשר את התוכנית

04/06/2018

יור"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית ג'ת ורשות מקרקעי ישראל יוזמות תכנית זו באדמות של רמ"י כדי לשנות יעוד הקרקע המיועדת למגורים בצפיפות נמוכה לפי תכנית ג/1009 ליעוד מגורים ב', על מנת להתאים את התכנון לתכנון עירוני תוך ייעול השימוש בקרקע והגדלת מספר יחידות הדיור ל-8 יחידות דיור לדונם, במגרשים בגדלים שונים וסה"כ תוספת של 154 יחידות דיור. מדובר בקרקע היחידה בג'ת בבעלות מדינה שניתן לשווק בה מגרשים עבור זוגות צעירים. במסגרת תכנית זו תוכנן מערך כבישים ודרכים לרווחת התושבים תוך מתן נגישות נוחה לכל מגרש. התכנית מייעדת בנוסף שטחי ציבור בהיקף נרחב למטרת שטח ספורט להקמת קריית ספורט ראשונה ביישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אל נאתוש - ג'ת

354-0369827

מספר התכנית

59.080 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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	עירון
קואורדינאטה X	203956
קואורדינאטה Y	699772

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בחלק הדרומי של הישוב ג'ת צמוד דופן לדרך מס 18

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית ג'ת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8827	מוסדר	חלק		22
8841	מוסדר	חלק	84-175, 211-214, 218	21, 23, 27, 44, 67, 176, 195, 198, 204, 206, 209, 211, 217, 221

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1986	352	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1009 ממשיכות לחול.	שינוי	1009 ג/
07/07/2016	8462	7299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0152355 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0152355
26/06/2011	5097	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1052 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1052
02/03/2017	4169	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1239/ חפאג/ 1377 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1239 / חפאג/ 1377



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיסאן עבד אלחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיסאן עבד אלחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עמודים: 4-5	22/07/2017	גיסאן עבד אלחי	22/07/2017			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב	10/08/2017	גיסאן עבד אלחי	10/08/2017		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	10/08/2017	גיסאן עבד אלחי	10/08/2017		1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10/08/2017	גיסאן עבד אלחי	10/08/2017		1: 500	מנחה	ניקוז
לא		10/08/2017	נדיר אבו עטא	10/08/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	01/07/2017	גיסאן עבד אלחי	01/07/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא		29/04/2018	גיסאן עבד אלחי	29/04/2018	1	1: 1000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6383201	04-6382775	abunaser.muni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6383201	04-6382775	abunaser.muni@gmail.com

(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630960	04-8625220	mmi@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6383201	04-6382775	abunaser.muni@gmail.com

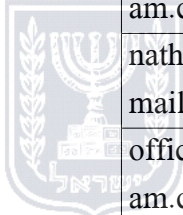
(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מודד	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)		04-6353298		natheer.ab@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מנהל פרוייקט	מתכנן	מחמוד עבד אלחי	114883		טירה	(2)				civil.eng.tea m@gmail.co m

(1) כתובת: כפר קרע.

(2) כתובת: ג'אבר בן ח'אן 1, טירה ת.ד. 4504.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 36



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

שינוי יעוד קרקע חקלאית למטרת מגורים ויצירת מערכת דרכים בהתאם. פיתוח שכונת מגורים הכוללת כ 230 יח"ד, דרכים ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים ב' ומסחר נלווה למגורים.
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרכים, ודרכים משולבות ושבילים.
3. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח ספורט ונופש ומסחר נלווה.
4. ביטול דרך
5. קביעת הוראות וזכויות בניה.

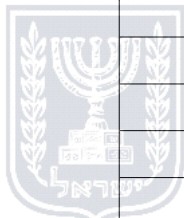


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	500 - 502
דרך מוצעת	503 - 506, 519 - 523
דרך משולבת	507 - 509
מגורים ב'	100 - 133, 135 - 153, 155 - 158
ספורט ונופש	4
שביל	520 - 522
שטח ציבורי פתוח	1 - 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	501
בלוק ביטול	דרך מוצעת	510, 512, 523
בלוק ביטול	דרך משולבת	507, 508
בלוק ביטול	מגורים ב'	100, 101, 103 - 132, 135 - 143
בלוק ביטול	שביל	520, 522
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	104
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	129, 123, 111, 108, 106
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	4
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	523, 514, 513
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	507
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	104 - 107, 111, 113, 119 - 121,
		125, 127, 129, 137, 139, 141, 143,
		152, 153

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,899	23.53
מגורים	15,768	26.69
מסחר	609	1.03
קרקע חקלאית	20,972.56	35.50
ש.ב.צ	851	1.44
שביל	269.3	0.46
שטח פרטי פתוח	6,713	11.36
סה"כ	59,081.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,309.63	14.07
דרך מוצעת	7,459.05	12.63
דרך משולבת	3,300.1	5.59
מגורים ב'	28,926.33	48.97
ספורט ונופש	8,901	15.07
שביל	692.39	1.17
שטח ציבורי פתוח	1,481.99	2.51
סה"כ	59,070.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתים רב משפחתיים .</p> <p>ב. משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים וזאת בתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש, אבק, ריח, עשן, או כל מטרד סביבתי אחר.</p> <p>ג. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ד. חנויות לסיפוק צרכי היום-יום של התושבים, וזאת בתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש, אבק, ריח, פסולת, עשן, או כל מטרד סביבתי אחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנית פתוח המגרש :</p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש , כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר</p> <p>2. תכנית פיתוח המגרש תכלול תכנון הפיתוח, החניה, מקום פחי אשפה, בלוני גז, אשר תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר .</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פיתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה.</p> <p>ב. מעקות על גגות שטוחים :</p> <p>1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ 110 ס"מ.</p> <p>ג. מתקנים על הגג :</p> <p>1. לא יוצב על כל גג שום מתקן , דוד וקולט שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. על בית אחד תותקן אנטנה/ צלחת לוין אחת בלבד אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שימושים :</p> <p>שטח מיועד לגנים ציבוריים חורשות ושדרות.</p> <p>מגרשי ספורט ומשחקים</p> <p>רחבות ושבילים להולכי רגל</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תוגש תכנית פיתוח כחלק מהיתר הבניה מראה מפלסים סופיים של פיתוח, כניסה רגלית ורכב , גידור, מיקום אשפה, פילר חשמל, תקשורת והתחברות לקוי מים וקוי ניקוז מיקומיים.</p>

<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>ב עיצוב אדריכלי הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנת עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תיאום תכנית פי פתוח לרבות מבני עזר והחומרים בהם ישתמשו.</p>	<p>ב</p>
<p>4.3 ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים א. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, שירותים סניטריים, מתקנים למי שתייה, ביוב, תיעול וניקוז, מתקני חשמל וטלפון, מתקני תאורה, רחובות ושבילים להולכי רגל. ב. מרכזי ספורט ג. מועדוני ספורט ד. אולמות ספורט ה. אצטדיון ו. מסחר נלווה לשימושי הספורט</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א פיתוח סביבתי 1. שטחי ספורט מיועדים לפיתוח פעילויות ספורט ונופש, כולל מתקנים ומבנים הדרושים לכך, כגון: בריכות שחיה, מתקנים לשעשועים, וספורט מים, מתקני ספורט רגילים, מועדוני ספורט, פארק נופש. 2. פיתוח שטחים אלה ילווה בשטחים מגוונים פתוחים רחבי ידיים, והבינוי יתאפיין בבניה מתפרשת. 3. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל החלקה שתאושר על ידי הועדה המיקומית.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים תנועת כלי רכב והולכי רגל ותשתיות.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח 1. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 2. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים תנועת כלי רכב והולכת רגל, ותשתיות.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח 1. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 2. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 דרך משולבת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>

4.6	דרך משולבת
	תנועת כלי רכב והולכי רגל והנחת תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה למעט הנחת רשת ביוב ניקוז מים חשמל וטלפון.</p> <p>2. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחום הדרכים הקימות או המוצעות, מיועדים להריסה.</p>
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>ישמש למעברים ציבוריים מגוננים להולכי רגל שיהוו קשר בין יעודי קרקע ציבוריים ופרטיים.</p> <p>יותר: מעבר תשתיות תת קרקעיות, ריצוף, נטיעות, מדרגות, גדרות, מאחזי יד, ריהוט רחוב, מתקני הצללה.</p>
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3	3	3	13.5	8	232	45	140			20	(1) 120	400	100 - 133, 135 - 153, 155 - 158	מגורים	מגורים ב'
4	4	4	4	3	15			30	30				(2) 30	8901	4		ספורט ונופש

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
2. יותרו חניות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
3. יותר שטח 20% מסחר נלווה משטח הבניה של היעוד ספורט ונופש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. במדרכות שרוחבן 2.0 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ' יש לתאם כניסות לבתים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>א. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תותר בניה ירוקה בתחום התכנית בהתאם לת"י 5281.</p> <p>ב. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תותר בנייה של תאים פוטוולטאים, גגות ירוקים על גגות המבנה (בדגש על מבני הציבור).</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום תאושר ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תכ"ה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.5</p>

"מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורני מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'

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

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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

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

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

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

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




לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה."



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ביוב :</p> <p>- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום</p> <p>- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום</p> <p>- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</p> <p>תנאים להיתר בנייה :</p> <p>- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ניקוז :</p> <p>- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית מים :</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית.</p> <p>תברואה :</p> <p>- בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לא תותר אחסנה של חומ"ס או חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע בכלל שטח התכנית.</p>	
<p>6.8</p> <p>תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובאישור חברות התקשורת והכבלים. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p> <p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4 להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי בתחום שטח מבנה המועצה :</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים .</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p> <p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" שטח "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון 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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים .</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p style="text-align: right;">6.11</p> <p style="text-align: center;">אקוסטיקה</p> <p>קיר אקוסטי :</p> <p>יבוצע קיר אקוסטי בגבול מגרש הספורט שחופף למגורים מעל לקירות הפרדה הקיימים ; גובה, אורך, וסוג הקירות האקוסטיים הדרושים ייעשו בהתאם להנחיות וחוות הדעת של היועץ אקוסטי, כך שלא תיווצר חריגה מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. כמפורט להלן :</p> <p>1- קיר ירוק אקוסטי בגבול מגרש הספורט שחופף למגורים.</p> <p>2- צמחיה בדפנות : שכבה גבוהה - שימוש בעץ זקוף כגון : מילה ירוקת עד וזן מורכב "אויילסק". ושכבה נמוכה- שימוש בשיח צפוף עלווה. או לחלופין שימוש בקיר אקוסטי.</p>

פסולת בניין	6.12
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות מקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p> <p>ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.</p> <p>ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה תנאים למתן היתר בנייה:</p> <p>1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט.</p> <p>3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.</p> <p>4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הוועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת.</p> <p>התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)</p> <p>1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל.</p> <p>3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבנייה.</p>	



פיקוד העורף	6.13
<p>תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
פיתוח סביבתי	6.14
<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>ג. נגר עילי - לפי סעיף 6.9 בתכנית זו.</p>	

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.15</p>
<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 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. 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. ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.17</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. מתן היתר בניה ראשון בכל מגרש בהצגת תכנית בינוי המאפשרת מימוש של כלל יחידות הדיור המאושרות במגרש ובהתאמה לצפיפות של 8 יח"ד לדונם. 2. א. היתר הבניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאישרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב ויושלם עד לגמר הבניה. היתרי בניה ינתנו בחיבור השכונה למט"ש"ב. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום. שיערך על ידי הרשות המקומית. 4. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות מונה התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה. 2005. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 6. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 7. תנאי להיתר בניה יהיה רישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית. 8. תנאי להיתר בניה יהיה פינוי ערימות פסולת הבניין ופסולת מעורבת בכל השטח המיועד לפיתוח למגורים לאתר מורשה, וזאת טרם תחילת עבודות לפיתוח השטח. 9. יבוצע קיר אקוסטי בגבול מגרש הספורט שחופף למגורים מעל לקירות ההפרדה הקיימים ; גובה, אורך, וסוג הקירות האקוסטיים הדרושים ייעשו בהתאם להנחיות וחוות הדעת של היועץ אקוסטי, כך שלא תיווצר חריגה מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. 	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תנאי להיתר בניה :</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד"ו) הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

מעליות	6.19
<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכול בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	



היטל השבחה	6.20
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.21
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	

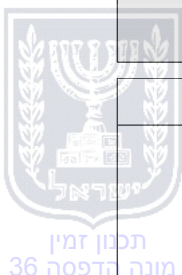


הריסות ופינויים	6.22
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. יפונו ערימות פסולת הבניין ופסולת מעורבת בכל השטח המיועד לפיתוח למגורים לאתר מורשה, וזאת טרם תחילת עבודות לפיתוח השטח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית. פינוי ערימות פסולת הבניין ופסולת מעורבת בכל השטח המיועד לפיתוח למגורים לאתר מורשה, וזאת טרם תחילת עבודות לפיתוח השטח.	
2	א. היתר הבניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאישרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וכן	



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב ויושלם עד לגמר הבניה. היתרי בניה ינתנו בחיבור השכונה למט"ש.</p> <p>ב. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p>	
3	<p>מתן היתר בניה ראשון בכל מגרש מותנה בכך שתוגש תכנית בינוי המאפשרת מימוש כל זכויות יחידות הדיור המאושרות במגרש בהתאמה לצפיפות 8 יח"ד לדונם.</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא כ- 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36