

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0982652

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בגוש 20340 חלקה 53



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה החלה על חלקה 53 בגוש 20340 הנמצאת בשכונת אלבאטן מזרח בתחום עיר אום אל פחם. תכנית זו נגזרת מהתכנית המאושרת מס' ענ/במ/297 אלבאטן מזרח. התכנית יזומה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - עירון ועיריית אום אל פחם לצורך רי-תכנון והסרה תכנונית חדשה בתחום תכנית זו, מכיוון שצורתם וגודלם של המגרשים בתכנית המאושרת (ענ/במ/297) אינם מאפשרות עתודות קרקע כל עוד אין חלוקה מוסדרת תכנונית וגם קניינית בהתאם לבינוי הקיים ולבעלות בקרקע ע"פ נוסח הטאבו, כך כן אנו מגישים תכנית זו.. התכנית המוצעת זו משנה הגבלות וזכויות הבנייה אך ורק בתחום התכנית, ואינה משנה הגבלות וזכויות הבנייה המאושרות מעבר לגבול תכנית זו.

תכנית המאושרת החלה על המתחם התכנוני המוצע אושרת למתן תוקף בתאריך 03/11/1996. ובתאריך 17/09/2002 אושר תשריט חלוקה שמספרו 162900 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - עירון. תשריט חלוקה זו חל על החלק הצפוני של החלקה הרשומה מס 53 אשר כלל השטח המסחרי בנוסף לשטחי ציבורי. ס"ה שטח תשריט החלוקה זו הינו: 18.138 דונם. שאר שטח החלקה נשאר בבעלות משותפת (מושעה) בין כל הבעלים הרישומים ולא רישומים בטאבו.

הערות: 1- הרחבת/צמצום הדרכים במסגרת תשריט מצב מוצע הינם על פי השרטוט (התוואי) ולא על פי נתוני הרוזטות על גביהן.

2- קיים הפרשים בין ס"ה שטח במצב המאושר לבין ס"ה שטח במצב מוצע, וזה נובע מההפרשים בין השטח הגרפי (מדידה דיגיטציה) לבין השטחים הרישומים בנסחי טאבו (מדידה אנליטית), בתכנית זו בוצעה מדידה אנליטית, לכן השטח במצב המוצע מחושב ע"פ מדידה אנליטית ונסחי טאבו הינו: 141,246 מ"ר ולא לפי השטח הגרפי אשר הוא: 140,937.81 מ"ר (הפרש של 0.003%).

עיקרי הוראות תכנית זו הם:

- 1- איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
- 2- הרחבת דרך וכן הארכתה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2
- 3- הגדלת שטחים לצורכי ציבור לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 3
- 4- ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 (מ-3 מטר לפי תכנית הניבוי המצורפת)
- 5- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5
- 6- שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 7 (הקטנת גודל מגרש מ- 500 מ"ר ל- 300 מ"ר)
- 7- הגדלת מספר יחידות דיוור לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 (הגדלה מ- 6 יח"ד /ונם ל- 8 יח"ד / דונם)
- 8- שינוי בתכנית קרקע מ-40% ל- 50% ומה שניתן לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9
- 9- הוספת שימושים למשרדים או מלונאות במגרש המיועד למגורים, בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקיימות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 11
- 9- הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15
- 10- הוספת 20% זכויות בניה לשטח עיקרי במגרש בבנייה רוויה או במגרש לבנייה שאינו למגורים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16
- 11- הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות + קומות עמודים ל- 4 קומות + קומות עמודים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9
- 12- קביעת הוראות בנושאים: זכות מעבר, זכות להעברת תשתיות, הפקעה, הריסת מבנים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בגוש 20340 חלקה

53

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0982652

מספר התכנית

141.246 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62

(א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5),

א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום

התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	214900
קואורדינאטה Y	715200

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בצד הצפוני של עיר אום אל פחם מזרחה לרחוב מסי 34 (רחוב שכונת אלבאטן מזרח) ודרומית לכביש הכניסה הראשית ליישוב שמספרו 2 (כביש כניסה ראשית לעיר אום אל פחם)

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אלבאטן מזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20340	מוסדר	חלק	53, 188-189, 212	51, 54-58, 63, 171, 180, 199

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/2006		3420	5534	תכנית זו לא משנה את הוראות וזכיות בנייה בתכנית ען/524	ללא שינוי	ענ/ 524
26/08/2004		3804	5324	תכנית זו לא משנה את הוראות וזכיות בנייה בתכנית ען/576	ללא שינוי	ענ/ 576
17/04/2005		2408	5391	תכנית זו משנה את הוראות וזכיות הבנייה בתכנית ען/ 622	שינוי	ענ/ 622
03/05/2018		7460	7785	תכנית זו משנה את הוראות וזכיות הבנייה בתכנית מס' 354-0492173	שינוי	354-0492173
21/08/1997		5308	4561	תכנית חופפת, ללא שינוי בהוראות וזכיות הבנייה בתכנית ען/217/במ	ללא שינוי	ענ/ 217/ במ
11/01/1998		1291	4606	תכנית חופפת, ללא שינוי בהוראות וזכיות הבנייה בתכנית ען/251/במ	ללא שינוי	ענ/ 251/ במ
03/11/1996		368	4453	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 297/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 297/ במ

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קאסם אגבאריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קאסם אגבאריה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 53 09/01/2024	עומר מטר	04/04/2023	38	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חתכים לאורך	14: 40 06/08/2021	קאסם אגבאריה	07/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכים לרוחב	14: 42 06/08/2021	קאסם אגבאריה	07/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תכנית תנוחה לכבישים	14: 39 06/08/2021	קאסם אגבאריה	07/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב קיים	10: 51 09/01/2024	קאסם אגבאריה	06/08/2021	1	1: 1250	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, עירון הוועדה המקומית (1)			ערערה	ערערה	1 צ	04-6351789	04-6358293	adv.mohamad@wadi-ara.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית (2)			אום אל- פחם	אום אל- פחם	1 צ	04-6351789	04-6358293	adv.mohamad@wadi-ara.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ערערה - עארה.

(2) כתובת: אום אל פחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עירון הוועדה המקומית			ערערה	ערערה (1)	1 צ	04-6351789	04-6358293	adv.mohamad@wadi-ara.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית, אום אל פחם עיריית			אום אל- פחם	אום אל- פחם (2)	1 צ	04-6351789	04-6358293	adv.mohamad@wadi-ara.co.il

(1) כתובת: כפר ערערה - עארה.

(2) כתובת: אום אל פחם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ותכנון	עורך ראשי	קאסם אגבאריה	32028	פרטי	אום אל- פחם	אום אל-פחם (1)		04-6315372	04-6315372	egbariakas@yahoo.com

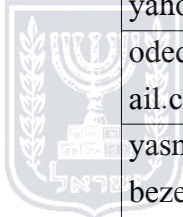
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון והנדסה	יועץ תחבורה	קאסם אגבאריה	32028		אום אל- פחם	שכ עין גיראר (2)	1 מ	04-6315372	04-6315372	egbariakas@ yahoo.com
מוד מומסך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	שכ עין גיראר (3)	1 צ	04-6310021	04-6310021	oded882@gm ail.com
שמאי	שמאי	עומר מטר	489703		דבוריה	דבוריה (4)	1 צ	04-6702609	04-6702609	yasmenm1@ bezeqint.net

(1) כתובת : אום אל פחם.

(2) כתובת : שכי עין גיראר, אום אל פחם.

(3) כתובת : שכונת עין גיראר.

(4) כתובת : כפר דבוריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים רק בחלקה 53
- 2- ריתכנון והסדרה תכנונית חדשה
- 3- שינוי בהוראות וזכויות בנייה ופיתוח
- 4- קביעת הוראות למתן היתרי בנייה
- 5-- נייד שטחים ושינוי בתאויי דרכים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 11- איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
- 2- הרחבת דרך וכן הארכתה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2
- 3- הגדלת שטחים לצורכי ציבור לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 3
- 4- ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 (מ-3 מטר לפי תכנית הניבוי המצורפת)
- 5- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5
- 6- שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 7 ( הקטנת גודל מגרש מ- 500 מ"ר ל- 300 מ"ר)
- 7- הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 (הגדלה מ- 6 יח"ד / ונס ל- 8 יח"ד / דונם)
- 8- שינוי בתכנית קרקע מ-40% ל- 50% ומה שניתן לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9
- 9- הוספת שימושים למשרדים או מלונאות במגרשים המיועדים למגורים, בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקיימות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 11
- 10- הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15
- 11- הוספת 20% זכויות בניה לשטח עיקרי במגרש למגורים בבנייה רוויה או במגרש שאינו למגורים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16
- 12- הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות + קומת עמודים ל- 4 קומות + קומת עמודים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9
- 13- קביעת הוראות בנושאים: זכות מעבר, זכות להעברת תשתיות, הפקעה, הריסת מבנים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 19

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
16A, 16B, 17 - 19, 2A, 2B, 2C, 20, 21, 22A, 22B, 22C, 23 - 29, 3, 30 - 15 - 10, 1	מגורים א'
39, 4, 40 - 47, 48A, 48B, 49, 5, 50A, 50B, 50C, 6A, 6B, 6C, 7 - 9	מסחר
305 - 301	מבנים ומוסדות ציבור
405 - 401	שטח ציבורי פתוח
509 - 501	דרך מאושרת
608 - 601	דרך מוצעת
656 - 651	דרך משולבת
707 - 701	שביל
803 - 801	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
603	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
656, 654	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
704	דרך משולבת	דרך / מסילה לביטול
2A, 22B, 4, 45 - 47, 48A, 15, 14, 5, 6A, 6B	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
304, 301	מסחר	דרך / מסילה לביטול
802	שביל	דרך / מסילה לביטול
508, 504, 503	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
16B, 2A, 2C, 22C, 4, 48B, 50B, 6A, 6C	מגורים א'	זיקת הנאה
608 - 601	דרך מאושרת	להריסה
656 - 653	דרך מוצעת	להריסה
707 - 703, 701	דרך משולבת	להריסה
405 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
16A, 2A, 22B, 24 - 15 - 13, 11, 1, 26, 28 - 33, 38, 39, 4, 42, 43, 45, 47, 48A, 49, 5, 50A, 50B, 50C, 6B, 7 - 9	מגורים א'	להריסה
305 - 301	מסחר	להריסה
803 - 801	שביל	להריסה
509 - 507, 505 - 503, 501	שטח ציבורי פתוח	להריסה
607 - 601	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
656, 654 - 651	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
707 - 701	דרך משולבת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
405 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	16A, 16B, 17 - 19, 2A, ,15 - 10 ,1 2B, 2C, 20, 21, 22A, 22B, 22C, 23 - 29, 3, 30 - 39, 4, 40 - 47, 48A, 48B, 49, 5, 50A, 50B, 50C, 6A, 6B, 6C, 7 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	305 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	803 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	509 - 501
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	603 - 601
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	653 - 651
תיחום מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	403
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים א'	50A
תיחום מתוכנית קודמת	מסחר	305 - 301
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	504 - 501

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	3,838	2.72
דרכים וכבישים	22,678	16.06
מגורים	76,960	54.49
מסחר	12,697	8.99
שביל הולכי רגל	498	0.35
שטח למוסדות ציבור וחינוך	17,711	12.54
שטח ציבורי פתוח	6,864	4.86
<b>סה"כ</b>	<b>141,246</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,548.36	14.58
דרך מוצעת	3,165.29	2.25
דרך משולבת	4,252.4	3.02
מבנים ומוסדות ציבור	17,676.38	12.54
מגורים א'	76,033.31	53.95
מסחר	12,669.01	8.99
שביל	629.23	0.45
שטח ציבורי פתוח	5,963.7	4.23
<b>סה"כ</b>	<b>140,937.66</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתי מגורים עד 4 קומות, בנוסף, תותר הקמת קומות עמודים מפולשת. שטח מזערי למגרש - 300 מ"ר או כפי שנקבע בתשריט. שטח עיקרי מותר בשיעור של 100% משטח המגרש. אחוז בנייה מותר בקומה בשיעור לפי 50% משטח המגרש. הכל במסגרת זכויות הבנייה המפורטת בטבלה 5.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי במגרשים:</p> <p>מספר מבנים מותר במגרש:</p> <p>על כל מגרש תותר הקמת מבנה מגורים אחד. במגרשים ששטחם 500 - 600 מ"ר ומעלה תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ללא צורך בחלוקת המגרש, אך תוך שמירה על יחס צפיפות לשטח המגרש ע"פ טבלת זכויות הבניה ומרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. במגרשים ששטחם גדול מ- 600 מ"ר תורשה בנייתם של שלוש מבנים נפרדים או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן:</p> <p>א- סך של שטחי הבנייה של כל המבנים לא יעלה על המותר בתכנית.  ב- המרחק בין שני בנינים במגרש יהיה לפחות 6.0 מטרים.  ג- המרווחים מדרך גובלת יהיו כמסומן בתשריט (לפי המצב הקיים) או ע"פ לוח האיזורים, בבניה חדשה או תוספת המרווח יהיה ע"פ המסומן ברוזיטה.  ד- המרווחים הצידיים יהיה 3.0 מטרים או כפי שקיים בתשריט. בבנייה חדשה או תוספת המרווחים הצדדיים יהיו 3.0 מטר.  ה- המרווח האחורי יהיה 3.0 מטרים או כפי שקיים בתשריט. בנייה חדשה או תוספת המרווחים הצדדיים יהיו 3.0 מטר.  ו- כל בקשה להיתר בנייה תחמם ע"י בעל הנכס המחזיק בקרקע.  ז- מתן היתר בנייה למבנה שלישי או יותר מותנה באישור תכנית חלוקה כחוק.  ח- מספר יחידות בנייה המותרות 8 יח"ד/דונם באזור מגורים א'.</p> <p>הוועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית לאשר קווי בנין למבנים הקיימים לפי קונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:</p> <p>1- המבנה או חלק ממנו אינו חודר לדרכים ולשטחים ציבוריים.  2- כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p> <p>יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, מבנה עזר, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>1- חובת התקנת גדר קו רחוב:</p>

4.1

מגורים א'

א- על מבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת, ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר ע"פ תכנית זאת. הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ- 0.60 מטרים

ב- בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבניין ציבורי אן שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם בקו הרחוב המאושר.

ג- בסמכותה של הוועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' דלעיל במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חניות.

2- גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים:

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מטר. הם יכללו במסגרת הבקשה להיתרי בנייה.

3- הרחקת אשפה:

מיקום המיכלים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו

מקלטים

ג

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלטים או ממ"ד/ים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

מרתפים

ד

תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, בשטח של כפל תכסית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות. קומת המרתפים תשמש לאחסנה, חניה, מתקנים למיזוג אויר, קירור או חימום מתחת לבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 120 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.60 מ'. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר.

עיצוב פיתוח ובינוי

ה

מבנה עזר:

השימושים המותרים במבנה עזר לאחסנה וחניה לרכב פרטי

א- גודל מבנה עזר הנפרד ונבנה בתחום המגרש לא יעלה על 20.0 מ"ר ליח"ד, גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר.

ב- יותר הקמת מבה עזר במבנה נפרד בתחום המרווח הצדדי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן, ולא יותר בתחום המרווח הקדמי, הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן. שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.

ג- אפשר למקם מבנה העזר בקומת העמודים של המבנה העיקרי.

זיקת הנאה

ו

4.1	מגורים א'
	<p>תאי שטח שמספרם: 2C, 6C, 16B, 22C, 48B, 50B ישמשו כזכות מעבר למגרשים המסומנים בתשריט, ותיאסר בנייה כלשהי בתחום התאים המסומנים לזיקת הנאה. שטחי זיקת הנאה יתווספו לשטחי המגרשים השייכים לאותם בעלי המגרשים.</p>
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1- אחוזי הבנייה יחושבו משטח המגרש נטו, דהיינו משטח המגרש לאחר הפרשות לצורכי ציבור.</p> <p>2- בחישוב שטחי הבנייה העיקריים המותר יכללו כל חלקי המבנה למעט שטח של מרחב מוגן דירתי, חנייה מקורה (שטח החנייה יהיה עד 13 מ"ר ליחידת דיור), מחסן דירתי, קומת עמודים מפולשת, מבנה עזר כמפורט בסעיף "עיצוב פיתוח ובנייה" לעיל, מרפסות גג בלתי מקורות, ושטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של כפל תכסית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות.</p> <p>3- ניתן לאשר שימושים מסחריים בקומת קרקע בהיקף עד 25% משטח המבנה כשימוש חורג בתנאי אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. השימושים המסחריים המותרים בסעיף זה: שירותים אישיים וציבוריים, סופר-מרקטים, מיני-מרקטים, משרדים, מסעדות וקיוסקים, בתי קפה, בתי עסק שלא מהווים מטרדים סביבתיים, אולמות וחללים לתצוגה.</p> <p>4- יותרו שימושים למשרדים או מלונאות במגרשים המיועד למגורים, בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקיימות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 11</p>
4.2	<b>מסחר</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור מותנה במסחר לסוגיו: משרדים, שירותים אישיים, בתי עסק ומסעדות, אולמי תצוגה, מסחר סיטונאי, מרכז קניות, שוק סגור. בתכנון השטח המסחרי יושם דגש על חניה נפרדת, על סידור פריקה וטעינה, על כלי אצירה נפרדים ועל טיפול ארכיטקטוני לכל חזיתות המבנה, כמובן יוקפד על מניעת מטרדים לדיירי מגורים הנובעים מפעילות המסחרית, כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בנייה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבניין אם התנאים יהיו דרושים, למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומרי עבודה, גרימת אבק עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש. כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.</p> <p>גודל מגרש מזערי: 700 מ"ר  אחוז בנייה מרבי מותר במגרש: 150%  שטח בנייה מרבי מותר בקומה: 50%  מספר קומות מרבי מותר: 3 קומות  גובה מבנה שלא יעלה מעל 12 מטר משפת המדריכה.  באזור מסחר, מתן היתר בנייה יותנה בתכנית בינוי לכל השטח התכנית תוגש ע"י העיריה ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.2	<b>מסחר</b>
	<p>1. רחבות פריקה וטעינה או שטחים ושימושים אחרים הגורמים מטרד חזותי יופרדו מחזית רחוב.</p> <p>2. שימושים מסחריים פתוחים לציבור ימוקמו בחזית הרחוב בקומת הקרקע.</p> <p>3. לאורך החזית המסחרית תישמר מדריכה ברוחב של 1.5 מטר לפחות.</p> <p>4. פירוט בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים (רעש, ריחות, אשפה, אוורור, הפרעות תנועתיות וכדו') ע"פ תקנות הסביבתיות.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושטחים פתוחים. גודל מגרש מזערי לא יפחת מ (1) דונם במבנים בני עד שלוש קומות. אחוז בנייה מותר בשיעור של 100% משטח המגרש במגרשים ששטחם עד 2500 מ"ר. ובמגרשים ששטחם מעל 2500 מ"ר תותר בנייה בסך של 80% משטח המגרש + 500 מ"ר אחוז בנייה מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש. תותר בנייתם של מבנים נפרדים על מגרש, בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מטר. תכנית בינוי לכל א.ב.צ. תוגש ע"י העירייה ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה).</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר.</p> <p>3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול בעלי חיים וגינות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעיצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p> <p>6. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ או ע"פ הת"י.</p> <p>7. הוועדה המקומית תדרוש, בקשר לכל בקשה להיתר בניה, הסדר לחניית כלי רכב, שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, החניה תיפתר בתחומי המגרשים על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקנים, בהם לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבוריים.</p> <p>א- אזור ציבורי פתוח ע"י צמתות: באזור זה ניתן לנטוע צמחיה שטיחה שלא תסתיר שדי ראייה.</p> <p>ב- באזור ציבורי פתוח אחרים: בנוסף לסעיף (א) ניתן לתכנן מגרשי משחקים שכונתיים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים או קירות/מסלעות או כל אלמנט אחר הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות מיועדים להריסה.</p> <p>א-הדרכים הכללות בתחום התכנית בגזרת השטחים הכוללים חלוקה יבוצעו ע"י מבקש ההיתר, יעל חשבונו עפ"י תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבר קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת קווי וקולטני מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.</p> <p>ג- בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.</p> <p>ד- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8.0 מטרים.</p> <p>ה- לא יותר הקמת בניין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה.</p> <p>ו- חרף האמור בסעיף ה' לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>ז- חרף האמור בסעיף ה' לעיל, יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, טלפון וכדו') בשטח דרכים כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטוענים היתר) תשכ"ז 1967.</p> <p>ח- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה.</p> <p>ט- דרך קיימת המיועדת עפ"י תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.</p> <p>י- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר המוכר עפ"י חוק לגבי קווי שירות תת-קרקעיים תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק, ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>יא- עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו ע"י הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.</p> <p>יב- במגרשים פינתיים אשר הבנייה גורמת למניעת שדי ראייה יש לקבוע שקו בניין מקצה הדרך יהיה עד 10 מטר.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



4.6	<b>דרך מוצעת</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים או קירות/מסלעות או כל אלמנט אחר הנמצאים בתחומי הדרכים המוצעות מיועדים להריסה.</p> <p>א-הדרכים הכללות בתחום התכנית בגזרת השטחים הכוללים חלוקה יבוצעו ע"י מבקש ההיתר, יעל חשבוננו עפ"י תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת קווי וקולטני מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.</p> <p>ג- בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.</p> <p>ד- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8.0 מטרים.</p> <p>ה- לא יותר הקמת בניין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה.</p> <p>ו-חרף האמור בסעיף ה' לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>ז- חרף האמור בסעיף ה' לעיל, יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, טלפון וכדו') בשטח דרכים כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטוענים היתר) תשכ"ז 1967.</p> <p>ח- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה.</p> <p>ט- דרך קיימת המיועדת עפ"י תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.</p> <p>י- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר המוכר עפ"י חוק לגבי קווי שירות תת-קרקעיים תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק, ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>יא- עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו ע"י הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.</p> <p>י"ב- במגרשים פינתיים אשר הבנייה גורמת למניעת שדי ראייה יש לקבוע שקו בניין מקצה הדרך יהיה עד 10 מטר.</p>
4.7	<b>דרך משולבת</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה. רוחב מזערי מותר 6.0 מטר, שיפוע מותר 15%. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים או גדרות /סלעיות או כל אלמנט אחר הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות מיועדים להריסה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל ציבורי מותר להולכי רגל, כניסת רכב אסורה בהחלט, רוחב מזערי מותר (3) מטר. בהתחברות בין שביל הולכי רגל לבין דרך כלשהי חייב להתקין מעקות בטיחות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים או גדרות/סלעיות או כל אלמנט אחר הנמצאים בתחומי השבילים הקיימים מיועדים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוצע	גודל מגרש מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
											(1)	דרך מאושרת	601 - 608	דרך מאושרת		
											20593	ס"ה דרך מאושרת		דרך מאושרת		
											(2)	דרך מוצעת	651 - 656	דרך מוצעת		
											(3) 3172	ס"ה דרך מוצעת		דרך מוצעת		
											(4)	דרך משולבת	701 - 707	דרך משולבת		
											4262	ס"ה דרך משולבת		דרך משולבת		
	4 (10)	4 (10)	4 (10)		3	15	40 (9)	100 (8)	7	%	6	100 (5)	5202.41 (4)	מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4		3	15	40	100	%	%	%	100%	7452.95	מבנים ומוסדות ציבור	402	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4		3	15	40	100	%	%	%	100%	223.88	מבנים ומוסדות ציבור	403	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4		3	15	40	100	%	%	%	100%	825.37	מבנים ומוסדות ציבור	404	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4		3	15	40	100	%	%	%	100%	4010.41	מבנים ומוסדות ציבור	405	מבנים ומוסדות ציבור
									%	%	%	%	17715	ס"ה מבנים ומוסדות ציבור		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 21

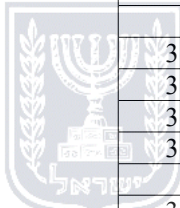


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט			
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
3 (22)	3 (22)	3 (22)	1 (21)	5 (20)	18.5 (19)	8 (18)	50 (17)	150 (16)	50 (15)	100 (12)	1818.77 (11)	מגורים א'	1	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	998.94	מגורים א'	10	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1205.6	מגורים א'	11	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1131.53	מגורים א'	12	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	832.75	מגורים א'	13	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	608.3	מגורים א'	14	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1054.16	מגורים א'	15	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1045.9	מגורים א'	16A	מגורים א'	
							50	150	50%	100%	63.03	זיקת הנאה	16B	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	503.52	מגורים א'	17	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	424.33	מגורים א'	18	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1032.16	מגורים א'	19	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1826.1	מגורים א'	2A	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	735.35	מגורים א'	2B	מגורים א'	
						8		150	50%	100%	388.79	זיקת הנאה	2C	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1128.5	מגורים א'	20	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	661.34	מגורים א'	21	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1093.57	מגורים א'	22A	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	688.47	מגורים א'	22B	מגורים א'	
							50	150	50%	100%	256.04	זיקת הנאה	22C	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	422.13	מגורים א'	23	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	570.04	מגורים א'	24	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	333.5	מגורים א'	25	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	686.58	מגורים א'	26	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	405.48	מגורים א'	27	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	483.31	מגורים א'	28	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	459.09	מגורים א'	29	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	1020.35	מגורים א'	3	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	940.36	מגורים א'	30	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	495.72	מגורים א'	31	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	605.18	מגורים א'	32	מגורים א'	
3	3	3	1	5	18.5	8	50	150	50%	100%	435.1	מגורים א'	33	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות מקסימום		קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	34	מגורים א'	595.91				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	35	מגורים א'	593.83				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	36	מגורים א'	477.44				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	37	מגורים א'	507.7				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	38	מגורים א'	1024.44				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	39	מגורים א'	535.22				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	4	מגורים א'	1034.96				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	40	מגורים א'	760.76				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	41	מגורים א'	730.76				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	42	מגורים א'	536.7				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	43	מגורים א'	689.81				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	44	מגורים א'	1051.34				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	45	מגורים א'	1103.77				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	46	מגורים א'	412.02				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	47	מגורים א'	744.36				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	48A	מגורים א'	6566.28				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	48B	זיקת הנאה	86.15				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	49	מגורים א'	8743.91				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	5	מגורים א'	6405.87				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	50A	מגורים א'	11916.11				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	50B	זיקת הנאה	238.67				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	50C	מגורים א'	500				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	6A	מגורים א'	2073.32				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	6B	מגורים א'	1114.09				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	6C	זיקת הנאה	212.39				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	7	מגורים א'	803.46				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	8	מגורים א'	1745.41				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'	9	מגורים א'	641.65				100%	50%	150	8	18.5	5	1	3	3	3
מגורים א'		ס"ה	76200				%	%								
מסחר	301	מסחר	2069						150	25	27	3		4	4	4
מסחר	302	מסחר	723						150	25	27	3		4	4	4

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(33) 4	(32) 4	(33) 4		(31) 3	(30) 12		(29) 50	(28) 150	(27)		(26)	(25) 150	1991	מסחר	303	מסחר	
(33) 4	(32) 4	(33) 4		(31) 3	(30) 12		(29) 50	(28) 150	(27)		(26)	(25) 150	7296	מסחר	304	מסחר	
(33) 4	(32) 4	(33) 4		(31) 3	(30) 12		(29) 50	(28) 150	(27)		(26)	(25) 150	618	מסחר	305	מסחר	
									%		%	%	12697	ס"ה מסחר		מסחר	
													(35)	שביל	- 801 803	שביל	
													630	ס"ה שביל		שביל	
													289.25 (36)	שצ"פ	501	שטח ציבורי פתוח	
													200.3	שצ"פ	502	שטח ציבורי פתוח	
													1634.04	שצ"פ	503	שטח ציבורי פתוח	
													195.36	שצ"פ	504	שטח ציבורי פתוח	
													569.54	שצ"פ	505	שטח ציבורי פתוח	
													48.53	שצ"פ	506	שטח ציבורי פתוח	
													1174.06	שצ"פ	507	שטח ציבורי פתוח	
													255.66	שצ"פ	508	שטח ציבורי פתוח	
													1610.06	שצ"פ	509	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											שטח ציבורי פתוח	
												5977	ס"ה שצ"פ			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



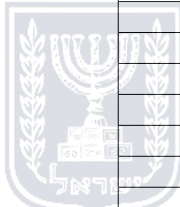
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

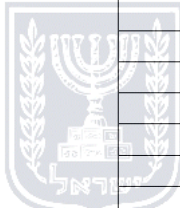
קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי	דרך מאושרת	601 - 608	דרך מאושרת
	ס"ה דרך מאושרת		דרך מאושרת
4 (10)	דרך מוצעת	651 - 656	דרך מוצעת
	ס"ה דרך מוצעת		דרך מוצעת
4	דרך משולבת	701 - 707	דרך משולבת
	ס"ה דרך משולבת		דרך משולבת
4	מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנים ומוסדות ציבור
	מבנים ומוסדות ציבור	402	מבנים ומוסדות ציבור
	מבנים ומוסדות ציבור	403	מבנים ומוסדות ציבור
	מבנים ומוסדות ציבור	404	מבנים ומוסדות ציבור
	מבנים ומוסדות ציבור	405	מבנים ומוסדות ציבור
	ס"ה מבנים ומוסדות ציבור		מבנים ומוסדות ציבור
3 (22)	מגורים א'	1	מגורים א'
	מגורים א'	10	מגורים א'
3	מגורים א'	11	מגורים א'
	מגורים א'	12	מגורים א'
3	מגורים א'	13	מגורים א'
	מגורים א'	14	מגורים א'
3	מגורים א'	15	מגורים א'
	מגורים א'	16A	מגורים א'
3	זיקת הנאה	16B	מגורים א'
	מגורים א'	17	מגורים א'
3	מגורים א'	18	מגורים א'
	מגורים א'	19	מגורים א'
3	מגורים א'	2A	מגורים א'
	מגורים א'	2B	מגורים א'
3	זיקת הנאה	2C	מגורים א'
	מגורים א'	20	מגורים א'
3	מגורים א'	21	מגורים א'
	מגורים א'	22A	מגורים א'
3	מגורים א'	22B	מגורים א'
	זיקת הנאה	22C	מגורים א'
3	מגורים א'	23	מגורים א'
	מגורים א'	24	מגורים א'
3	מגורים א'	25	מגורים א'
	מגורים א'	26	מגורים א'
3	מגורים א'	27	מגורים א'
	מגורים א'		מגורים א'



קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
3	מגורים א'	28	מגורים א'
3	מגורים א'	29	מגורים א'
3	מגורים א'	3	מגורים א'
3	מגורים א'	30	מגורים א'
3	מגורים א'	31	מגורים א'
3	מגורים א'	32	מגורים א'
3	מגורים א'	33	מגורים א'
3	מגורים א'	34	מגורים א'
3	מגורים א'	35	מגורים א'
3	מגורים א'	36	מגורים א'
3	מגורים א'	37	מגורים א'
3	מגורים א'	38	מגורים א'
3	מגורים א'	39	מגורים א'
3	מגורים א'	4	מגורים א'
3	מגורים א'	40	מגורים א'
3	מגורים א'	41	מגורים א'
3	מגורים א'	42	מגורים א'
3	מגורים א'	43	מגורים א'
3	מגורים א'	44	מגורים א'
3	מגורים א'	45	מגורים א'
3	מגורים א'	46	מגורים א'
3	מגורים א'	47	מגורים א'
3	מגורים א'	48A	מגורים א'
	זיקת הנאה	48B	מגורים א'
3	מגורים א'	49	מגורים א'
3	מגורים א'	5	מגורים א'
3	מגורים א'	50A	מגורים א'
	זיקת הנאה	50B	מגורים א'
3	מגורים א'	50C	מגורים א'
3	מגורים א'	6A	מגורים א'
3	מגורים א'	6B	מגורים א'
	זיקת הנאה	6C	מגורים א'
3	מגורים א'	7	מגורים א'
3	מגורים א'	8	מגורים א'
3	מגורים א'	9	מגורים א'
	ס"ה מגורים		מגורים א'
(34)	מסחר	301	מסחר
(34)	מסחר	302	מסחר
(34)	מסחר	303	מסחר
(34)	מסחר	304	מסחר
(34)	מסחר	305	מסחר
	ס"ה מסחר		מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי	שביל	803 - 801	שביל
	ס"ה שביל		שביל
	שצ"פ	501	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	502	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	503	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	504	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	505	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	506	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	507	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	508	שטח ציבורי פתוח
	שצ"פ	509	שטח ציבורי פתוח
	ס"ה שצ"פ		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

א- כל השטחים בטבלה הינם שטחים אנליטיים, להלן פירוט שטחים גרפים ושטחים אנליטיים

שטח אנליטי	שטח גרפי	יעוד שטחים
76200	76033.39	מגורים
12697	12669.05	מסחר
17715	17676.38	מבנים ומוסדות ציבור
5977	5963.79	שטח ציבוי פתוח
20593	20548.30	דרך מאושרת
3172	3165.25	דרך מוצעת
4262	4252.40	דרך משולבת
630	629.22	שביל
141246	140937.81	ס"ה

ב- ס"ה שטחי ציבור (דרכים, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח) במצב נכנס / מאושר הינם: 51,589 מ"ר, ס"ה שטחי ציבור במצב יוצא / מוצע הינם: 52,349 מ"ר

ג- ס"ה שטחי ציבור גדל ב- 760 מ"ר במצב המוצע / יוצא

ד- בייעוד מגורים א', יותר הקמת 4 קומות + קומת עמודים + שטחי שירות + שטחי שירות תת-קרקעיים

ה- בייעוד מסחר, בתחום תכניות התקיפות ען/524 + ען/576 יחולו הוראות הבנייה לתכניות אלו, ושאר השטח המסחרי יחולו הוראות הבנייה לתכנית ען/297/במ

ו- בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בנייה (שטח עיקרי) בסך של 100% משטח המגרש במגרשים ששטחם עד 2500 מ"ר, ובמגרשים ששטחם יותר מ- 2500 מ"ר תותר בנייה (שטח עיקרי) בסך של 80%



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

משטח המגרש + 500 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) 16 לחוק.

ז- קווי הבניין בתא שטח מספר 404 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה ע"פ קונטור הבניין הקיים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

(1) כל השטחים בעמדה (לכל תאי שטח לדרך מאושרת בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.

(2) כל השטחים בעמדה (לכל תאי שטח לדרך מוצעת בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.

(3) ס"ה שטח המצוין הינו שטח אנליטי.

(4) כל השטחים בעמדה (לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.

(5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה 80% ע"פ תכנית ען/297/במ + 20% או 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, "ע"פ סעיף 62א (א) 16". זאת אומרת

בתאי מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ששטחם עד 2500 מ"ר תותר בנייה בסך של 100% משטח התא / מגרש, ובתאי שטח / מגרשים ששטחם מעל 2500 מ"ר תותר בנייה בסך של 80% משטח המגרש / התא + 500 מ"ר. הערה זאת מתייחסת לשטח עיקרי. (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו).

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: שטחי שירות יהיו ע"פ תכנית ען/297 + יותר הוספת שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות, על פי סעיף 62א (א) 15. (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו).

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: קומה מיועדת לשטחי שירות ע"פ סעיף 62א (א) 15 לחוק. (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו).

(8) ערך זה לא כולל שטחי שירות. (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו).

(9) התכנית בתא שטח מספר 404 תהיה ע"פ המצב הקיים. (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו).

(10) בתא שטח מספר 404 קו הבניין יהיה ע"פ המצב הקיים בתשריט. (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו).

(11) כל השטחים בעמדה (לכל תאי שטח למגורים בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.

(12) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: הערך 100% מתייחס לשטח עיקרי בכל הקומות, לא כולל שטחי שירות, (הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח המגורים בתכנית זו).

(13) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: לכל יחידת דיור יותר שטחי שירות כדלקמן (לפי תכנית ען/297): מבנה עזר: 20 מ"ר, חנייה מקורה: 13 מ"ר, מדרגות ומובאות, מרפסות, מחסן דירתי.

בנוסף לשטחי שירות אלו, יותר הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין אן שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות, הכל ע"פ סעיף 62א (א) 15 לחוק. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח המגורים בתכנית..

(14) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: יותר הקמת קומת עמודים בתכנית של עד 50% משטח המגרש. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח בתכנית...

(15) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: יותר הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין אן שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות, הכל ע"פ סעיף 62א (א) 15 לחוק. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח בתכנית..

(16) ערך זה מחולק כדלקמן: 100% שטח עיקרי, 50% שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות, הכל ע"פ סעיף 62א (א) 15 לחוק. או לפי צורך התכנית, הגדול מביניהם. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח המגורים בתכנית..

(17) או כפי שקיים. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח המגורים בתכנית..

(18) ערך זה לא כולל קומת עמודים. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח המגורים בתכנית..

(19) ערך זה לא כולל עליה לחדר מדרגות לגג העליון. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח בתכנית...

(20) ערך זה כולל קומת עמודים. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח בתכנית..

(21) קומה מיועדת לשטחי שירות ע"פ סעיף 62 א (א) 15 לחוק. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח המגורים בתכנית..

(22) או כפי שמצוין בתשריט / קיים. הערה זאת בעמדה זו נכונה לכל תאי שטח בתכנית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

(23) בתכנית זו אפשר הקמת שימושים מסחריים בקומות הקרקע שלא מהווים מטרדים סביבתיים בהיקף של עד 25% ובתנאי אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. השימושים המסחריים המותרים: שירותים אישיים וציבוריים, סופר-מרקטים, מיני-מרקטים, משרדים, מסעדות וקיוסקים, בתי קפה, בתי עסק שלא מהווים מטרדים סביבתיים, אולמות וחללים לתצוגה..

(24) כל השטחים בעמדה (לכל תאי שטח למסחר בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.

(25) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: או ע,פ התכנית המפורטת התקיפה החלה על השטח / מגרש. (הערה זאת בעימדה זו נכונה לכל תאי שטח המסחר בתכנית זו).

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: שטחי השירות בתחום התכניות המפורטות (ע/524 + ע/576) החלות על המגרשים / שטחים, יהיה כפוף לתכניות אלו. שטחי השירות בשאר שטחי המסחר יהיה כפוף לתכנית ע/297. (הערה זאת בעימדה זו נכונה לכל תאי שטח המסחר בתכנית זו).

(27) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: יותר לכל שטחי המסחר בתכנית הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבניין או שטח המגרש ככל שהם נדרשים לצורך המטרות העיקריות, ע"פ סעיף 62א (א) 15 לחוק. (הערה זאת בעימדה זו נכונה לכל תאי שטח המסחר בתכנית זו).

(28) ערך זה לא כולל שטחי שירות..

(29) בתכנית ע/524 + ע/576, תכנית הקרקע יהיה ע"פ הוראות הבנייה בתכניות אלו, ובשאר השטחים / המגרשים תכנית הקרקע יהיה 50% ע"פ הוראות הבנייה בתכנית ע/297. (הערה זאת בעימדה זו נכונה לכל תאי שטח המסחר בתכנית זו).

(30) גובה המבנים בתכנית ע/524 + ע/576 יהיה ע"פ הוראות תכניות אלו, ובשאר שטחי המסחר יהיה 12 מטר ע"פ תכנית ע/297. (הערה זאת בעימדה זו נכונה לכל תאי שטח המסחר בתכנית זו).

(31) מספר הקומות בתכנית ע/524 + ע/576 יהיה ע"פ הוראות תכניות אלו, ובשאר שטחי המסחר יהיה 3 קומות כפוף לתכנית ע/297. (הערה זאת בעימדה זו נכונה לכל תאי שטח המסחר בתכנית זו).

(32) או ע"פ המצב הקיים בתשריט.

(33) או ע"פ המצב הקיים בתשריט.

(34) או ע"פ המצב הקיים בתשריט או ע"פ הרוזיטה, הקטן מביניהם.

(35) כל השטחים בעמדה (לכל תאי שטח לשביל בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.

(36) השטחים בעמדה (לכל תאי שטח לשטח ציבורי פתוח בתכנית) זו הינם שטחים נמדדים בשיטה אנליטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, 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. 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><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / או מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1- החלוקה המוצעת המסומנת בתשריט ומוגדרת ע"י תאי שטח הינה חלוקה מחייבת.</p> <p>2- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה המוצעת, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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.</p> <p>3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:  כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:  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. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>אספקת מים:  - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.  - שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.  - לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.  הרחקת אשפה:  מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p align="center"><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  ב. עצים לשימור:  - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>

6.8

**שמירה על עצים בוגרים**

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.9

**פסולת בניין**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

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

6.10

**פיקוד העורף**

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

6.11

**פיתוח סביבתי**

א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

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.

ג.נגר עילי

6.12

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים למתן היתר בניה

א- כל היתר בנייה מותנה בחיבור למערכת הביוב והמים העירוניות והבטחת ביצוע התשתיות. ב. תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים יהיה סלילת הדרכים עד למגרש שעליו מבוקש היתר הבנייה.

ג- היתר לבנייה חדשה יכלול תכנית בינוי שתראה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית:



תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>מפלסי הקרקע סופיים, חתכים לקירות התומכים וחומרי הבנייה, גובה בנייה סופי ביחס למפלס הקרקע, תכנית חפירה ומילוי אישור העברת עודפי עפר למקום שפך מותר.</p> <p>ד- מיצוי כל יחידות הדיור.</p> <p>ה- כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ו- 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 ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	



תשתיות	6.13
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א.ביוב</p> <p>1. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב.מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג.הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד.תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה.מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



זיקת הנאה	6.14
<p>השטח המסומן בתשריט כשטח ל- "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>	



6.15	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>- חציבה ומילוי</p> <p>- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.16	מבנים קיימים
<p>- מבנים קיימים ביום אושרה למתן תוקף של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר, בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילה של תכנית זו.</p> <p>א- מבנים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבנייה ע"פ תכנית זאת, אך חורגים מהוראות התכנית, מבחינת שטח הבנייה, תכנית קרקע מותרת ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שמבנה החורג מתאים לאופי הסביבה.</p> <p>ב- בניינים קיימים כנ"ל, אך החורגים במרווחים הצידיים והאחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסיביה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.</p> <p>ג- בניינים קיימים כנ"ל, אך החורגים לקו בניין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בניין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.</p> <p>ד- במבנים קיימים באזור מגורים א' ניתן לאשר שימושים מסחריים בקומת קרקע בהיקף עד 25% משטח המבנה כשימוש חורג בתנאי אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובתנאי שסוג המסחר אינו גורם מטרדים לסביבה ולשכנינים (כגון: מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אזור לקוי, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק ועשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב השימוש).</p> <p>ה- מפעל השיש אשר נמצא בתא שטח מס' 5 מומלץ לקבל אישור לשימוש חורג במסגרת התכנית, לתקופה של 3 שנים מיום אישור תכנית זו.</p>	



6.17	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.18	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

6.19	הריסות ופינויים
<p>א- במקרה של בקשה לתוספת בנייה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא נבנה ע"פ החוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך או שטח לצורכי ציבור ע"פ תכנית זו, יותנה ההיתר לתוספת</p>	

**הריסות ופינויים****6.19**

המבוקשת בהריסתן ע"י מבקש ההיתר של כל החלקים החורגים (מבנה או חלק ממבנה, גדר, סלעיה, סככה, פרגולה או כל אלמנט אחר).

ב- מבנה/גדר או חלק ממבנה או כל אלמנט אחר שנבנה בשטחים ציבוריים ו/או בשטחים המיועדים לדרכים ללא היתר ומסומן בתכנית בסימון הריסה הינו מבנה/גדר/אלמנט המיועדים להריסה. המבנה/הגדר/האלמנט יהרסו ע"י הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

ג- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר/אלמנט להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר/האלמנט

ד- ההוצאות הכספיות עבור ההריסה ופינוי ההריסה יחולו ע"ח מבקש היתר הבנייה.

**ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תצ"ר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.	
2	רישום הקרקעות המופקעות בתכנית ע"ש הרשות המקומית.	
3	הכנת וביצוע תשתיות דרכים וביוב בשטח.	
4	הוצאת היתרי בנייה.	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית