

כ"ט תמוז תשנ"ז

תכנית מתאר מס' 108/101/02/4

מס' 108/101/02/4

11-02-1997

שכונת כוכב הצפון - אשקלון

וונקבל

דברי הסבר

תכנית זו מגדירה מסגרת תכנונית לשכונת כוכב הצפון באשקלון שהוקמה כבר ברובה ע"פ תכנית המתאר התקפה 4/במ/105.. התוכנית שומרת על דוב עקרונות תכנית המתאר הקודמת תוך הסדרת חלוקת המגרשים על בסיס תוכנית מדידה אנליטית. במבנן מס' 2 נערכו שינויים בגדלי ויעודי המגרשים ע"פ תכנון הנקז הראשי. במגרשים שעדיין לא ניבנו הוגדל מס' יח"ד כך שהשכונה כוללת בתכנית זו 1557 יח"ד במקום 1346 יח"ד בתכנית הקודמת.

משרד הפנים מחוז דרום
 ותחילת המבחן והכנה תשכ"ח-1968

תכנית מס' 108/101/02/4

לשם אישור תכנית ולכניסה החליטה

לשם אישור תכנית ולכניסה החליטה

לשם אישור תכנית ולכניסה החליטה

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הנהלת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 108/101/02/4

פורסמה בילקוט התקנות מס' 4505

מיום 20/3/97

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 108/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה
ולתכנית מתאר 105/במ/4

שכונת כוכב הצפון - אשקלון

חתימות:

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשקלון

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אנו מודים
לרשות המקומית
על שיתוף פעולה
במסגרת תכנון
מס' 108/101/02/4

ועדה מקומית: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 108/101/02/4
מס' 4995
גדעון בשיבה מס' 4995
הנחלט 1. לאשר 2. לדחות
להמליץ לוועדה הממוזית

תאריך: יולי 1995
עדכון: 20/11/95
פברואר 1996
מרץ 1996
אפריל 1996
אוגוסט 1996
דצמבר 1996 - למתן תוקף
פברואר 1997 - למתן תוקף

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי-אשקלון
תכנית מס' 108/101/02/4
שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה
ולתכנית מתאר 105/במ/4
שכונת כוכב הצפון - אשקלון

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 108/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה ולתכנית מתאר מס' 105/במ/4 שכונת כוכב צפון - אשקלון.
2. מסמכי התכנית : א. 16 דפי הוראות לתכנית (להלן-"התקנון")
ב. תשריט בקנ.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן-"התשריט").
ג. תכנית בינוי בקנ.מ. 1:1250 מנחה בלבד המחייב רק מבחינת קווי בנין.
3. מקום : מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון
- א. בין הרחובות אלי כהן בדרום, שד' מנחם בגין בצפון, שד' אנה פרנק במערב ורח' אבן עזרא במזרח .
- ב. גושים וחלקות:
- גוש 1196 : 93-94
- גוש 1201 : 2,3,4,8,9,11,13,17,19,21
24,28,30,39,40,41,42,45-52
- גוש 1202 : 17-20,22
- גוש 1206 : 153,28
- גוש 1218 : 6,9
- גוש 1234 : 30-33,44
- גוש 1235 : 11,14,30,32,35,36,41,42-48

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי-אשקלון
תכנית מס' 108/101/02/4
שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה
ולתכנית מתאר 105/במ/4
שכונת כוכב הצפון - אשקלון

30,27-21,20-14,12,11,10-1 :1243 גוש
62-60,59-50,49-40,38,34,33
88,87,86,83,77-74,72,69-64
101,100,99-93,90,2+1-89
117-111,110,108,105,104,102
133-130,129,128,127,124-120
,144,142,141,139,137-135
164,159-151,149,148,146,145
184,183,181-174,172,167,165
,199-192,190,189,186,185
,225-221,220-216,214-200
253-242,240,239-232,228,227
.266-256

,27,26,23-11,9,8,7,2,1 :1244 גוש
,66-58,56-52,47-37,35,33-30
,109-96,93-81,77,76,72,71
,123,122,120,119,117-111
143-135,132-129,128,127,124
169-164,161-154,152-148,146
,197,196,193,192,189-172
228-216,212-209,206,205,202
264-257,255,252-246,242-230
291,287,285,283-273,271-266
,311-309,307-298,295-293
338-330,328-315,313

,26-23,19-11,9,8,6,5,3,2,1 :1245 גוש
,46,45,44,42-34,32,31
74-59,57-50,48

,68-56,45-36,32,30,29,23-20 :1250 גוש
,117-115,113-95,90-84,75-71
150-148,146,142-125,123-120
,183-164,162-160,157-153
,240-236,210,203,187,186
,271,269,267,266,264-242
,294-288,284-281,276-273
330-325,323,322,314,311-296
,343,342,340,339,336-332
,365-363,361,360,354-348
.388-386,380-374,369

,38-30,27,26,23,22,21,17-4 :1251 גוש
,96-82,80-71,69-61,59-41
111,110,108-98

,65,64,56,53-37,34-26,24 :1252 גוש
,131-130,126,97,94-90,87-67
,148,144,143,141,139,135
,158-155,154,153,152,150
102-101,180,175-168,164-161

גוש 1253 : 483,441,170,166-164,159,158

גוש 1254 : 1,276,275,87,85-81,12-1
.294,277

4. שטח התכנית : 344,280 דונם
5. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה-אשקלון.
8. המתכנן : אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב אדירים 37, תל-אביב.
אורי בלומנטל - אדריכל רשיון מס' 07165
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 על שינוייה בתחום גבולות התכנית הזאת ומבטלת הזרות תוכנית מס' 4/במ/105.
10. מטרת התכנית : א. הסדרת המגרשים על בסיס תכנית מדידה אנליטית.
ב. שינויים בקוי בנין על מנת להסדיר מצב קיים וסתירות בהוראות ת.מ. 4/במ/105.
ג. שינויים ביעודי הקרקע ובמגבלות הבניה בהתאם לתשתיות על עירוניות במבנן מס. 2.
ד. שינוי בגודל מגרשים במבננים מס. 3 ובמבנן 6 תוך הזזת דרך מס' 514.
ה. שינוי מספר יח"ד במגרשים.
11. שימושים ומגבלות בניה : א. כללי :
1. תנאים למתן היתר בניה : היתר בניה יוצא עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
1.א. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה על ידי משרד התחבורה.
2. חניה : תתוכנן על-פי תקן חניה אשקלון תכנית 23/101/02/4 ועל-פי הנחיות משרד התחבורה, בתחומי המגרש הפרטי.
2.א. אין כניסה מוטורית משד' מנחס בגין למבננים מס' 4 ו-5.
3. מקלוצ' . תתוכנן על פי תקנות הג"א .

ב. אזור מגורים ג' :

1. באזור זה תותר בניית מבני מגורים עד 4 קומות כאשר :
בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה בנוסף לחדרי הגז, המדרגות, המחסנים הכניסה הראשית והמקלט .
2. קוי החזית הארוכים של המבנים יוצבו במקביל לציר הרחוב, להגדרת חלל הרחוב. במגרשים פינתיים יהיו למבנים שני קווי חזית וחזית לכיוון הפינה להגדרת הפינה .
3. גודל השטח שיוצמד לדירות קומת הקרקע יקבע על-פי הצרכים המשותפים לכל הדיירים, וישאיר מספיק מקום לכניסה הראשית, חדר מדרגות, חדרי הגז, המקלטים והחניה .
4. יתוכננו גינות צמודות לדירות לכיוון הרחובות, פרט לכניסות לחדרי המדרגות .
5. במידה ותהיה בניה בשלבים, יש לשוות לכל שלב חזות של מבנה גמור .
6. המערכות הסולריות ישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה ביתרת הגג המשותף .
7. חומרי הגמר של המבנים יהיו מסוג עמיד שיתואמו עם מהנדס העיר .
8. זכויות ומגבלות בניה על פי הטבלה .

ג. איזור מגורים מיוחד :

1. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים עד 7 קומות כולל קומת קרקע, למעט מגרשים מס' 168,162,115,114 המאפשרים בניה עד 9 קומות כולל קומת קרקע, ומגרש 145 עליו תותר הקמת 17 קומות מעל קומת קרקע .
2. תותר הצמדת גינות בדירות קומת הקרקע .
3. גודל השטח שיוצמד לדירות קומת הקרקע יקבע על-פי הצרכים המשותפים לכל הדיירים וישאיר מספיק מקום לכניסה משותפת, לובי, חדרי מדרגות, חדרי הגז, מחסנים, מקלטים וחניה .
4. המערכות הסולאריות ישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה ביתרת הגג המשותף .
5. חומרי גמר של המבנים יהיו מסוג עמיד ויתואמו עם מהנדס העיר .
6. במגרש 145 תותר הקמת מרתף חניה אחד בתחום המגרש כולו .
7. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה .

ד. איזור מגורים א' :

1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודי קרקע בקוטג' של 2 קומות .
2. תותר בניית יחידות טוריות .
3. חומרי הגמר של המבנים יהיו מסוג עמיד שיתואמו עם מהנדס העיר .
4. זכויות ומגבלות בניה על פי הטבלה .

משרד המגורים
2014-09-09
משרד המגורים

5. הועדה המקומית רשאית לאשר בניה לשטחי שרות בלבד בקו בנין קדמי וצדדי 0 (בין שכנים ולדרך) לצורכי חניה פרטית או מחסנים, כחלק מהמבנה העיקרי או בתאום תכנוני עמו ומחמרי גמר דומים למבנה (בניה קשיחה) בלבד, במסגרת היקפי הבניה המפורטים בטבלה. תותך בנית חניה מקורה וסגורה .

ה. איזור לבנייני ציבור :

1. באזור זה תותר בניה רב תכליתית ושלוש מספר פונקציות בבנין אחד .
2. באזור זה תותר הקמת מוסדות חינוך, בריאות, דת, סעד, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מעונות לילדים, נוער ומבוגרים, מוסדות מינהל ושרותי ציבור.
3. התכנון והעיצוב האדריכלי של מבני הציבור יעשה בתאום עם מהנדס העיר ויאשר ע"י הועדה המקומית .
4. תותר הקמת קומת מרתף בתחום המגרש כולו לשטחי שרות וחניה.
5. זכויות ומגבלות בניה על פי הטבלה .

ו. אזור מסחרי :

1. באזור זה תותר הקמת מבנים לשמוש מסחר ומשרדים בלבד. גובה המבנים קומה אחת בלבד .
2. חומרי הגמר של המבנים יהיו מסוג עמיד שיתואמו עם מהנדס העיר .
3. זכויות ומגבלות בניה על פי טבלה .
4. תותר בנית קולונדה עד קו בנין 0 לדרכים מעבר לקו הבנין המצויין בטבלה ובתשריטים, ובתנאי שרוחב המעבר המקורה לא ייחסם ע"י בנית או הצבת גידור כל שהוא .

ז. שטח פרטי פתוח

1. באזור זה תותר הקמת גינות פרטיות, כולל מתקני משחק וספורט לילדים ולנוער, פינות ישיבה, פרגולות ופסלים.
2. באזור זה תותר הקמת חניה תת קרקעית פרטית מתחת לגינה הפרטית.

ח. שטח ציבורי פתוח :

1. באזור זה תותר הקמת גינות ציבוריות, שירותים, מקלטים, פסלים, מתקני משחק וספורט לילדים ונוער, פינות ישיבה ופרגולות .
2. בשצפ 202,203 תובטח זכות מעבר לדרכ אל מגרשי שב"צ 304 ו-306 בהתאמה. זכות המעבר תהיה ברוחב 4 מ' לאורך הגבול עם חלקות 118 ו-134 בהתאמה. תובטח חפיפה של 4 מ' לפחות עם גבול השב"צ לצורך שער כניסה.

משרד הפנים
הרשות המקומית

2014-01-01

משרד הפנים
הרשות המקומית

ט. דרכים קיימות ומוצעות :

1. תואים ורוחבים עפ"י המסומן בתשריט .

י. דרך משולבת :

1. בדרך זו ינועו הולכי רגל וכלי רכב באותו שטח תוך מתן עדיפות להולכי רגל. הרחוב יקבל עיצוב מיוחד : שילוב ריצופים, צמחיה, ריהוט רחוב וכו'. התכנון יתואם ויאושר ע"י משרד התחבורה .

יא. שביל להולכי רגל :

1. שטחים אלו ישמשו כמעברים ציבוריים להולכי רגל בלבד .
2. לא תותר בו תנועת רכב ממונע אלא לצורך החזקה או חרום .

יב. שטח לתכנון בעתיד :

בשטח זה יוקם מבנה מגורים ואיזור מסחרי כתוספת לשכונת מגדל צפון לפי תכנית מפורטת נפרדת .

12. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת .
- ב. חשמל, טלפון ותקשורת - רשת חשמל מתח גבוה בלבד תבוצע באופן עילי שנאים יבוצעו עפ"י תאום עם חברת חשמל על גבי עמודי מתח גבוה. השאר, רשת מתח נמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. כמו-כן רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת התקשורת תותקן כרשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה וכבלים . אישור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל : עפ"י דרישת חברת החשמל ובתאום אתה .
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
- ברשת מתח נמוך : 2 מטרים .
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו : 5 מטרים .
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 9.50 מטרים .
- אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
- ג. יש לתכנן ולתאם את מערכת הטלויזיה בכבלים באתר ובכל המבנים על-פי הנחיות משהב"ש עם החברה בעלת הזכיון להפעלת המערכת באשקלון .
- ד. תותר זכות מעבר תת-קרקעית לצנרת ביוב, אספקת מים וניקוז ממגרש 128 דרך מגרש 123 וממגרש 167 דרך מגרש 166 ודרך שצ"פ 206 .

טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

קווי בניה	סה"כ בניה מ"ר למגרש (עיקרי + שירות)	סה"כ בניה מ"ר למגרש (שטח שירות)	סה"כ בניה מ"ר למגרש (שטח עיקרי)	מספר קומות מקס'	מספר יח"ד למגרש	מגרש שטח מגרש דונם	מגרש מס'	זור
ראה הע 3,5,7	1800	300	1500	2	10	1.949	100	גוריס
לפי נספח 3,5,7	1800	300	1500	2	10	1.900	101	
בינוי	1080	180	900	2	6	1.187	102	
"	1980	330	1650	2	11	2.189	103	
"	1800	300	1500	2	10	1.767	104	
"	1260	210	1050	2	7	1.341	105	
"	360	60	300	2	2	0.400	106	
"	1080	180	900	2	6	1.044	107	
"	1440	240	1200	2	8	1.465	108	
"	1260	210	1050	2	7	1.287	109	
"	1260	210	1050	2	7	1.421	111	
"	2160	360	1800	2	12	2.460	112	
"	540	90	450	2	3	0.721	113	ה"כ 9 ה"ד
ראה הע 3,4,7	2510	310	2200	4	22	2.076	116	גוריס
לפי נספח 3,4,7	2510	310	2200	4	22	1.995	119	
בינוי	1800	200	1600	4	16	1.393	120	
"	690	90	600	3	6	1.310	121	
"	2510	310	2200	4	22	2.167	122	
"	1380	180	1200	3	12	1.668	123	
"	1380	180	1200	3	12	1.052	124	
"	1380	180	1200	3	12	1.164	125	
"	2510	310	2200	4	22	2.041	126	
"	2510	310	2200	4	22	1.991	130	
"	2510	310	2200	4	22	2.049	131	
"	1800	200	1600	4	16	1.451	135	
"	2510	310	2200	4	22	1.963	136	
"	1380	180	1200	3	12	1.231	137	
"	1380	180	1200	3	12	1.032	138	
"	2510	310	2200	4	22	1.714	139	
"	2050	250	1800	3	18	2.248	140	
"	2050	250	1800	3	18	2.328	141	
"	2510	310	2200	4	22	2.409	146	
"	1380	180	1200	3	12	1.432	147	
"	2510	310	2200	4	22	1.732	148	
"	2510	310	2200	4	22	1.759	149	

2510	310	2200	4	22	2.122	152
2510	310	2200	4	22	1.933	153
2510	310	2200	4	22	1.997	154
1800	200	1600	4	16	1.389	155
1800	200	1600	4	16	1.523	156
2510	310	2200	4	22	1.812	157
2510	310	2200	4	22	2.057	158
2510	310	2200	4	22	1.858	159
2510	310	2200	3	12	1.027	160
1380	180	1200	4	16	1.611	161
1800	200	1600	4	16	1.755	163
1800	200	1600	4	16	1.331	164
1800	200	1600	4	16	1.345	169
1380	180	1200	3	12	1.594	170
1380	180	1200	3	12	1.594	170
2510	310	2200	4	22	2.157	171
1380	180	1200	3	12	1.319	172
2510	310	2200	4	22	2.385	173

ה"כ
69
ח"ד

לפי
נספח
ביננו

5350	750	4600	8	46	2.555	114
5350	750	4600	8	46	2.654	115
2675	375	2300	6	23	1.686	117
2675	375	2300	6	23	2.036	118
2675	375	2300	6	23	1.705	127
2675	375	2300	6	23	1.992	128
2675	375	2300	6	23	1.580	129
2675	375	2300	6	23	1.580	129
2095	295	1800	6	18	1.745	133
2095	295	1800	6	18	1.701	134
2530	310	2200	7	22	1.847	142
2530	330	2200	7	22	1.659	143
2530	330	2200	7	22	1.759	144
7360	960	6400	16+7	64	3.016	145
2530	330	2200	7	22	1.890	150
2530	330	2200	7	22	2.046	151
5350	750	4600	8	46	3.119	162
2675	375	2300	6	23	1.388	166
2675	375	2300	6	23	1.360	167
5350	750	4600	8	46	3.155	168

גורמים
יוחד

ה"כ
55
ח"ד

ראה
נספח
פיתוח

---	---	---	---	---	7.609	200
---	---	---	---	---	4.576	201
---	---	---	---	---	1.967	202
---	---	---	---	---	1.240	203
---	---	---	---	---	1.247	204
---	---	---	---	---	0.627	205
---	---	---	---	---	3.280	206

צ"פ

"-							1.618	207	
"-							0.872	208	
"-							0.911	209	
"-							0.361	210	
"-							0.640	211	
"-							0.441	212	
בית ספ	לפי	8470	770	7700	4	--	10.330	300	גניני
בית כנ	נספח	550	50	500	2	--	0.502	301	יבור 3
בית ספ	בינוני	7645	695	6950	4	--	9.288	302	
מועדון	"-	440	40	400	1	--	1.399	303	
גן ילד	"-	374	34	340	1	--	1.128	304	
מעון י	"-	374	34	340	1	--	1.115	305	
גן ילד	"-	385	35	350	1	--	1.173	306	
גן ילד	"-	616	56	560	1	--	1.882	307	
בית כנ	"-	1210	110	1100	2	--	1.106	308	
גן ילד	"-	374	34	340	1	--	1.121	309	
ראה	---					--	0.466	400	ביליס
נספח	---					--	0.186	401	הולכי
פיתוח	---					--	0.106	402	גל
"-	---					--	0.127	403	
"-	---					--	0.226	404	
"-	---					--	0.447	405	
"-	---					--	0.053	406	
"-	---					--	0.183	407	
"-	---					--	0.144	408	
"-	---					--	0.226	409	
"-	---					--	0.074	410	
"-	---					--	0.077	411	
"-	---					--	0.103	412	
"-	---					--	0.043	413	
"-	---					--	0.028	414	
"-	---					--	0.078	415	
"-	---					--	0.075	416	
"-	---					--	2.055	500	רך
"-	---					--	1.731	501	שולבת
"-	---					--	1.305	502	רכי
"-	---					--	1.434	503	ניה
"-	---					--	0.399	504	
"-	---					--	1.815	505	
"-	---					--	0.581	506	
"-	---					--	1.115	507	
"-	---					--	1.005	508	
"-	---					--	1.595	509	
"-	---					--	0.799	510	
"-	---					--	0.918	511	

							0.417	514	
							0.293	515	
							0.629	516	
							0.840	517	
							0.721	518	
							0.871	519	
							0.275	520	
							0.752	600	זור
							0.650	601	סחרי
---	לפי נספח	360	60	300	1				
---	בינוי	360	60	300	1				

15. הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה:

1. מקלטיס, תדרי גז ומבואות יכללו בסה"כ שטחי השירות.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה מקומה לקומה ובתנאי סה"כ אחוזי הבניה לא יוגדלו.
3. תותר גמישות במספר יחידות הדיור למגרש עד כדי הוספת 10% למספר בטבלה בתנאי שאין הוספת באחוזי הבניה וניתן לספק את מספר החניות הנדרש. במגרשים מס' 114, 115, 162, 168 תינתן גמישות עד כדי תוספת של 15%.
4. גדלי הדירות והתפלגותם יהיו בהתאם לפרוגרמת משב"ש.
5. באזור מגורים א תותר בניה יחידות טוריות בשטח מירבי של 150 מ"ר כ"א (שטח עיקרי). תותר בניה מבני עזר כשטחי שירות בשטח כולל של 30 מ"ר הכולל: מקלט ותניה מקורה.
6. קוי הבנין שאינם מוגדרים בתכנית יקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
7. סה"כ בניה מ"ר למגרש מתיחס לשטח מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הערות	קווי בנין	חכסיות קרקע מירבית כמ"ר למגרש	שטח בניה מותר למגרש כמ"ר				מספר יח"ד למגרש	מספר קומות		שטח המגרש (דונם)	מספר היגדרש	יעוד המגרש
			סה"כ למגרש	מעל				מחנות לקרקע	מעל לקרקע			
				מחנות הקובעת	שטח שרות	שטח עיקרי						
2,3	לפי נספח בינוי	1200	1800		300	1500	10		2	1.949	110	מגורים א'
"	"	1200	1800		300	1500	10		2	1.900	101	
"	"	720	1080		180	900	6		2	1.187	102	
"	"	1320	1980		330	1650	11		2	2.189	103	
"	"	1200	1800		300	1500	10		2	1.767	104	
"	"	840	1260		210	1050	7		2	1.341	105	
"	"	240	360		60	300	2		2	0.400	106	
"	"	720	1080		180	900	6		2	1.044	107	
"	"	960	1440		240	1200	8		2	1.465	108	
"	"	840	1260		210	1050	7		2	1.287	109	
"	"	840	1260		210	1050	7		2	1.421	111	
"	"	1440	2160		360	1800	12		2	2.460	112	
"	"	360	540		90	450	3		2	0.721	113	
1,2	לפי נספח בינוי	780	2760		360	2400	24		4	2.076	116	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	1.995	119	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.393	120	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	2.424	121	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	2.167	122	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.668	123	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.052	124	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.164	125	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	2.041	126	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	1.991	130	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	2.049	131	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.451	135	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	1.963	136	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.231	137	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.032	138	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	1.714	139	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	2.248	140	
"	"	780	2070		270	1800	18		3	2.328	141	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	2.409	146	
"	"	520	1380		180	1200	12		3	1.432	147	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	1.732	148	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	1.759	149	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	2.122	152	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	1.933	153	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	1.997	154	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.389	155	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	2.050	156	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.301	157	
"	"	780	2530		330	2200	22		4	2.057	158	
"	"	780	2760		360	2400	24		4	1.858	159	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.027	160	
"	"	520	1840		240	1600	16		4	1.491	161	

הערות	קו"ב בנין	תכנית קרקע מירבית במ"ר למגרש	שטח בניה מותר למגרש במ"ר				מספר יח"ד למגרש	מספר קומות		שטח המגרש (דונם)	מספר המגרש	יחיד מגרש
			סה"כ למגרש	מנעל		מספר יח"ד למגרש		מנעל לקרקע	מחזות לקרקע			
				מחזות קבע	לכניסה הקובעת							
1,2	לפי נספח בינוי	520	1040		240	1600	16		4	1.755	163	יגוריים נ' משך
- " -	- " -	520	1040		240	1600	16		4	1.331	164	
- " -	- " -	520	1300		180	1200	12		3	1.345	169	
- " -	- " -	520	1380		180	1200	12		3	1.594	170	
- " -	- " -	780	2530		330	2200	22		4	2.157	171	
- " -	- " -	520	1380		180	1200	12		3	1.319	172	
- " -	- " -	780	2530		330	2200	22		4	2.385	173	
- " -	- " -	1040	2990		390	2600	24+2		4	3.351	174	
- " -	- " -	780	2760		360	2400	24		4	3.333	175	
- " -	- " -	520	1840		240	1600	16		4	1.104	176	
1,2	לפי נספח בינוי	1020	6200		1000	5200	52		9	2.555	114	יגוריים ירוחר
- " -	- " -	1020	6200		1000	5200	52		9	2.654	115	
- " -	- " -	680	3150		450	2700	27		7	1.686	117	
- " -	- " -	680	2675		375	2300	23		6	2.036	118	
- " -	- " -	680	3150		450	2700	27		7	1.705	127	
- " -	- " -	680	2675		375	2300	23		6	1.992	128	
- " -	- " -	680	2675		375	2300	23		6	1.580	129	
- " -	- " -	680	2095		295	1800	18		6	1.745	133	
- " -	- " -	680	2095		295	1800	18		6	1.701	134	
- " -	- " -	680	2560		360	2200	22		7	1.847	142	
- " -	- " -	680	3150		450	2700	27		7	1.659	143	
- " -	- " -	680	3150		450	2700	27		7	1.759	144	
- " -	- " -	680	2560		360	2200	22		7	1.890	150	
- " -	- " -	680	2560		360	2200	22		7	2.046	151	
- " -	- " -	680	3150		450	2700	27		7	1.388	166	
- " -	- " -	680	3150		450	2700	27		7	1.360	167	
- " -	- " -	1020	6200		1000	5200	52		9	3.119	162	
- " -	- " -	1020	6200		1000	5200	52		9	3.155	168	
- " -	- " -	900	15600	1800	2800	11000	99	1	17+ק"ע	3.016	145	
										7.609	200	שצ"פ
										1.967	202	
										1.240	203	
										1.247	204	
										3.280	206	
										1.618	207	
										0.872	208	
										0.911	209	
										0.361	210	
										0.640	211	
										0.441	212	
			627	627				1		0.627	205	שצ"פ

הערות	קוי בנין	חכסית קרקע מירבית במ"ר למגרש	שטח בניה מותר למגרש במ"ר				מספר יח"ד למגרש	מספר קומות		שטח המגרש (דונם)	מספר המגרש	יעוד המגרש
			סה"כ למגרש	מחוזת מעל				מחוזת לקרקע	מעל לקרקע			
				מחוזת קרקע	שטח שרות וחניה	שטח שרות						
	לפי נספח ביוני	3000	18800	10330	770	7700	-	1	4	10.330	300	שב"צ
	- " -	280	1052	502	50	500	-	1	2	0.502	301	
	- " -	1600	11560	6280	480	4800	-	1	4	6.280	302	
	- " -	374	1502	1128	34	340	-	1	1	1.128	304	
	- " -	385	1558	1173	35	350	-	1	1	1.173	306	
	- " -	616	2498	1882	56	560	-	1	1	1.882	307	
	- " -	650	2316	1106	110	1100	-	1	2	1.106	308	
	- " -	374	1495	1121	34	340	-	1	1	1.121	309	
										0.147	400	שביל
										1.382	401	להולכי
										0.106	402	רגל
										0.127	403	
										0.226	404	
										0.447	405	
										0.053	406	
										0.183	407	
										0.144	408	
										0.226	409	
										0.074	410	
										0.077	411	
										0.103	412	
										0.043	413	
										0.028	414	
										0.078	415	
										0.075	416	
										2.055	500	דרך
										1.731	501	משולבת
										1.305	502	לצרכי
										1.434	503	חניה
										0.399	504	זנישה
										1.815	505	מוטוריית
										0.581	506	
										1.115	507	
										1.005	508	
										1.595	509	
										0.919	510	
										0.918	511	

הערות	קוי בנין	תכנית קרקע מירבית במ"ר למגרש	שטח בניה מותר למגרש במ"ר				מספר יח"ד למגרש	מספר קומות		שטח המגרש (דונט)	מספר המגרש	יעוד המגרש
			סה"כ למגרש	מעל לקובעת				מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
				שרות וחניה	שטח שרות	שטח עיקרי						
						--	-	--	0.417	514	המשך	
						--	-	--	0.293	515	דרך	
						--	-	--	0.629	516	משולבת	
						--	-	--	0.840	517	לצרכי	
						--	-	--	0.721	518	חניה	
						--	-	--	0.871	519	וגישה	
						--	-	--	0.275	520	מוטורית	
						--	-	--	0.318	521		
*	לפי נספח בינוי	480	1230	750	180	300		1	0.752	600	שטח	
*	- " -	560	1210	650	260	300		1	0.650	601	מסחרי	

* תותר בניה קולונדה עד קו בנין 0 לכל חזית הדרך. לגבי מגרש 600 תותר הקולונדה לדרך מס' 4 בלבד.

הערות לטבלת זכויות ומגבלות הבניה :

1. מקלוט, חדרי גז ומבואות יכללו בסה"כ שטחי השירות.
2. תותר גמישות במספר יחידות הדיור למגרש עד כדי הוספת 10% למספר בטבלה בתנאי שאין תוספת באחוזי הבניה וניתן לספק את מספר החניות הנדרש בתוך המגרש הפרטי. במגרשים מס' 114, 115, 162, 168 תנתן גמישות עד כדי תוספת של 15%.
3. באזור מגורים א' תותר בנית יחידות טוריות בשטח מירבי של 150 מ"ר כ"א (שטח עיקרי). תותר בנית מבני עזר כשטחי שירות בשטח כולל של 30 מ"ר הכולל : מקלוט וחניה מקורה.

14. בנינים להריסה :
המבנים הקיימים בשטח יפוננו ו/או יהרסו בהתאם להתקדמות עבודות הבניה בשטח, על פי החוק .
הועדה המקומית תקבע מועד הפינויים במסגרת הבקשות להיתר לבניה החדשה .
15. הוראות עיצוב :
א. אנטנות טלויזיה ורדיו : תותר הקמת אנטנה מדכזית אחת בלבד לכל בנין כאשר באזור מגורים א' תותר אנטנה אחת בלבד לכל מתחם שיקבע בתאום עם מהנדס העיר .
ב. קולטי שמש על הגג :
1. בגגות שטוחים הצבת הקולטים לדודי השמש תותר בתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מתכנון הגג או המעקה .
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .
ג. חיבורי צנרת : כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש של כבלי חשמל, טלפון, כבלים, טלויזיה, מים, גז וכו' .
ד. השלמת בנינים : יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה .
ה. קומת הקרקע : לא תותר הקמת קומות עמודים (למעט מגרש מס' 145). הבנין יגע ברובו בקרקע באמצעות מסדים מלאים וקירות .
ו. ארובות : תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבנין ויעמדו בדרישות החוק .
ז. כניסות לבנינים : הכניסות תהיינה קלות לזיהוי מהרחוב .
מספר הבנין יהיה בולט, ברור, אחיד ובמקום אחיד.
16. סטייה בהתווית כבישים פנימיים :
תתאפשר סטייה עד 5 מ' מתשריט התכנית בהתווית כבישים פנימיים בתוך המבנים .
17. "חלוקה ורישום": חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
18. "הפקעות לצרכי ציבור": השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.
19. שלבי ביצוע התכנית : מיד עם אישור התכנית .