

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1017

הרחבת בת חפר - תוספת יח"ד ותעסוקה ושינוי תכנון מרכז הישוב

מחוז

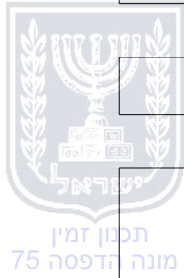
מרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית

תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה יוזמה של רמ"י להרחבת הישוב הקהילתי הקיים בת חפר באמצעות הכנת תכנית מפורטת בשטח של כ 783 דונם להקמת כ 1000 יח"ד, 230 יח' דיור מוגן, מבני ציבור, אזור תעסוקה בן כ 60 דונם, מסחר, שצ"פים וכבישים.

התכנית יוצרת קשר ורצף המשכי עם הישוב הקיים באמצעות דרכים, מוקדי פעילות ומפגשים המשותפים לכלל התושבים, הן בחלקו החדש והן בקיים.

התכנית מוסיפה אזור תעסוקה של כ 60 דונם לישוב הקהילתי המוגדל, שיספק מקורות תעסוקה ביוממות קרובה לישובי הסביבה ומקור הכנסה נוסף למועצה אזורית עמק חפר.

התכנית מציעה לשדרג את המרכז הקיים של בת חפר על ידי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה, הקמת מרכז לדיור מוגן בן 230 יח"ד, הוספת אולם כנסים בן כ 350 מושבים, ארגון מחדש של שטחי החניה הציבורית, הפנאי והספורט. כמו כן, התכנית מקצה שטחים להקמת קרית חינוך אזורית שתכיל בית ספר תיכון אזורי, מרכז ספורט אזורי לשימוש הישוב למועצה אזורית עמק חפר.

התכנית גובלת בצידה הצפוני עם נחל בחן וקיבוץ בחן. השריג התכנוני מקבל התמצאות וכיוון באמצעות מרחבים ציבוריים ירוקים ומערכת דרכים המחברים את הישוב לפארק נחל בחן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הרחבת בת חפר- תוספת יח"ד ותעסוקה ושינוי תכנון
 מרכז הישוב

מספר התכנית

תמל/ 1017

1.2 שטח התכנית

784.128 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
 תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	עמק חפר
קואורדינאטה X	201600
קואורדינאטה Y	694100

1.5.2 תיאור מקום

יישוב בת חפר במזרח השרון בתחום מוא"ז עמק חפר.
 זבולות התוכנית:
 צפון: נחל בחן, קבוץ בחן.
 דרום: בת חפר, יישוב הקיים.
 מזרח: שטחים חקלאים וגדר ההפרדה.
 מערב: כביש 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בת חפר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8425	מוסדר	חלק		34-35
8630	מוסדר	חלק	4	2-3, 5
8632	מוסדר	חלק		22, 36
8633	מוסדר	חלק		18, 22
8726	מוסדר	חלק		117-118, 123-124, 131
8727	מוסדר	חלק	6-10, 12-16	17, 19
8728	מוסדר	חלק		90, 109-110
8729	מוסדר	חלק	83, 92	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/04/1998	3066	4634	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית (תמ"א 3).	כפיפות	תמא/ 31 /א/ 16

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



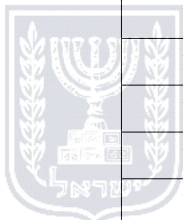
תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון אהלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דורון אהלי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז - גליון 4	25/09/2017	זאהי אגימיל	25/09/2017	1	1: 20000	מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי - גליון 1 מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין	06/11/2017	דורון אהלי	05/11/2017	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גליון 2 מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין	05/11/2017	אילה רונאל	05/11/2017	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי - גליון 1	06/11/2017	דורון אהלי	05/11/2017	1	1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח נופי - גליון 2	06/11/2017	דורון אהלי	05/11/2017	1	1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	הוראות פיתוח ונוף	02/01/2017	דורון אהלי	11/12/2016	16		מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח תנועה - גליון 1	06/11/2017	גל גרונר	06/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 2	06/11/2017	גל גרונר	06/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	06/11/2017	גל גרונר	06/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל - גליון 1	25/09/2017	טיקטין אמיר	25/09/2017	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל - גליון 2	25/09/2017	טיקטין אמיר	25/09/2017	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים וביוב	25/09/2017	זאהי אגימיל	25/09/2017	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	29/03/2017	זאהי אגימיל	29/03/2017	55		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - גליון 1	25/09/2017	זאהי אגימיל	25/09/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - גליון 2	25/09/2017	זאהי אגימיל	25/09/2017		1: 20000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - גליון 3	25/09/2017	זאהי אגימיל	25/09/2017	1	1: 20000	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז - פרשה טכנית	29/03/2017	זאהי אגימיל	29/03/2017	31		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	06/11/2017	רקפת גבאי	05/12/2016	240	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גליון 1	30/03/2017	אילה רונאל	30/03/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים - גליון 2	07/11/2017	אילה רונאל	07/11/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר - גליון 1	26/09/2017	גטניו ברני	26/09/2017	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גליון 2	26/09/2017	גטניו ברני	26/09/2017	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	בדיקה תחבורתית	17/01/2017	אריה הוכברג	17/01/2017	19		רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח סביבתי	30/03/2017	סיון זיו	30/03/2017	147		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי	27/06/2016	אורי דור	27/06/2016	13	1: 1	מנחה	סקר סייסמי

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 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עמק חפר	כפר מונש (1)			09-8981666		rani@hefer.org.il

(1) כתובת: ליד מדרשת רופין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון אהלי		דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רעננה	חנקין	40	09-7432947	09-7486195	doron@onaly arc.co.il
אדריכל	אדריכל	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים אילה רונאל, אנטון סנדלר	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
מהנדס מים ביוב וניקוז	מהנדס	זאהי אגימיל	108635	א.נ.קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000	04-6268001	zahi@ankapl an.com
מהנדס חשמל	מהנדס	טיקטין אמיר	39443	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310502	08-9463905	amir@tiktin.c om
מהנדס תנועה וכבישים	מהנדס	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	haifa@grdel. co.il
מודד	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת גבאי		דרי' רקפת הדר גבאי אגרונומית ובוטנאית	צור הדסה	שורק	34	02-6516115		dryy@zahav. net.il
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423	ארצי הנדסה אזרחי בע"מ	אזור השניה	העליה	43	03-9504351		arzi.eng@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון וסביבה	מתכנן	סיון זיו		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503654	03-7503660	barak@ethos- group.co.il

(1) כתובת: ד.ג. חפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

הקמת שכונת מגורים בת כ-1000 יח"ד, תכנון מחודש של מרכז הישוב, תוספת 230 יח' לדיור מיוחד, מבני ציבור והקמת אזור תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים ליעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.
- ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.
- ג. הגדרות שימושים.
- ד. הסדרת מערכת דרכים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות סביבתיות ונופיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

784.128

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	230		+230		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	15,600		+15,600		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	114,662		+27,888	86,774	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 95 יחידות דיור קטנות.	1,002		+1,000	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	119,880		+119,160	720	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	16,545.4		+11,578.4	4,967	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	39,081.9		+39,081.9		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1200
דרך מאושרת	26 - 30, 650
דרך מוצעת	11 - 22, 24, 25, 26, 29, 30, 1302, 1303
דרך משולבת	31 - 38
חניון	510, 1300, 1301
מבנים ומוסדות ציבור	501, 503 - 507, 1000, 1002
מגורים א'	40 - 114, 174, 175, 179, 189, 190, 196 - 199, 250, 255 - 260
מגורים ב'	151 - 173, 176 - 188, 191 - 195, 200 - 249, 251 - 254
מסחר	508, 509, 1100
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	502
מסחר ותעסוקה	601 - 614, 1101
מרכז תחבורה	10
מתקנים הנדסיים	1700, 1701
נחל/ תעלה/מאגר מים	701 - 703
ספורט ונופש	1400
פארק / גן ציבורי	901 - 904, 907 - 909
שטח ציבורי פתוח	23, 651, 801 - 818, 905, 906 - 1500, 1502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1002
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	1200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	29
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	11, 15, 16, 1302, 1303
גבול מגבלות בניה	חניון	1300
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1000, 1002
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	614
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1700, 1701
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	702
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	1400
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	901, 907, 909
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	801, 1500, 1501
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	16, 17
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	703
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	29
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	702, 703
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	901, 902, 907
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	1301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	22
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	905

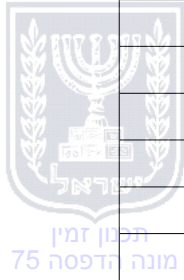
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	660	0.08
דרך מאושרת	33,738	4.31
דרך משולבת	46	0.01
מבנה ציבור	92,309	11.79
מסחר	8,284	1.06
מתקן הנדסי	122	0.02
נחלותעלה/מאגר מים	3,849	0.49
קרקע חקלאית	582,316	74.35
שטח לניקוז	6,460	0.83
שטח ספורט	13,832	1.77
שטח ציבורי פתוח	23,147	2.96
שצ"פ-שטח לעיצוב נופי	18,467	2.36
סה"כ	783,230	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	11,354.85	1.45
דרך מאושרת	32,449.64	4.14
דרך מוצעת	121,133.7	15.45
דרך משולבת	24,390.17	3.11

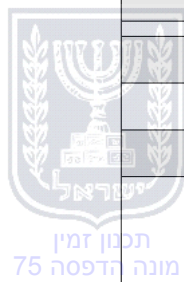
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.84	22,264.26	חניון
12.55	98,439.86	מבנים ומוסדות ציבור
8.09	63,455.89	מגורים א'
16.42	128,756.28	מגורים ב'
1.03	8,114.36	מסחר
0.44	3,447.24	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6.80	53,319.43	מסחר ותעסוקה
0.73	5,701.25	מרכז תחבורה
0.25	1,955.24	מתקנים הנדסיים
1.34	10,502.99	נחל/ תעלה/מאגר מים
3.14	24,657.43	ספורט ונופש
12.43	97,430.24	פארק / גן ציבורי
9.79	76,755.4	שטח ציבורי פתוח
100	784,128.22	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותרו מגוון טיפוסי בינוי.</p> <p>ב. מרתפים: שטח קומת מרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה), ולא תורשה חריגה או בליטות מקו היקף הקומה שמעל. בקומת המרתף יובטחו פתרונות אורור וניקוז.</p> <p>ג. עליית גג / יציאה לגג במבנה בעל גג משופע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בחלל המשופע תותר עליית גג. - הגישה לעליית הגג תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה. - תותר פתיחת חלונות וכן חלונות הבולטים משופע הגג. - יותרו פתחי יציאה לשטח מרפסת הנוצר מדרוג המבנה, בתנאי ששטח זה ירוצף. - יותרו גגות שטוחים.
ב	<p>חניה</p> <p>יותר הקמת מבנה חניה, במסגרת קווי הבנין, וכחלק משטחי השירות.</p> <p>שערי הכניסה למכוניות יפתחו לתוך תחום המגרש בלבד.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>בסמכות הועדה המקומית ניתן לערוך חלוקה ו/או איחוד של מגרשים לצורך הכנת בינוי הכולל אותו מספר יחידות דיור בחלוקת מגרשים שונה.</p>



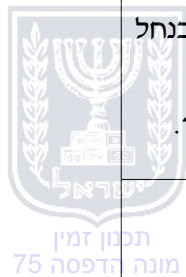
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגרשים למגורים בגובה של עד 4 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים: דירות גדולות, דירות קטנות, דירות גן או גג, מבואת כניסה (לובי), חניה תת קרקעית או עילית, מחסנים, מעלית ושירותים טכניים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>יותר בניית מרתפים לחניה, ח. מכונות, מחסנים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.2</p>
<p>מדרגות וכו'. קומת המרתפים תהיה בגבולות המגרש פרט למרווח הבניה הקדמי ובהתחשב בתשתית העוברת בתחום המגרש.</p>	
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. יותרו דירות גן. ב. יותר להצמיד 50 מ"ר מרתף לכל דירת גן מתוך השטח המותר לבניה. ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. ד. יותר ניצול שטח חלל הגג המשופע. ה. יותרו מרפסות גג מוצמדות ליחידת הדיור. ו. תותר בנית מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר, ככל הנדרש, לכל יחידות הדיור.</p>	<p>ג</p>
<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א. במגרשים המיועדים ל-7 יח"ד ודונם ומעלה (מס' תא שטח 158-160, 181-187, 200-214, 248-249, 253) כשליש ממספר יחידות הדיור יהיה דירות קטנות-דיור בהישג יד. שטח כל יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר הכוללים 68 מ"ר עיקרי+ 12 מ"ר ממ"ד+ 12 מ"ר מרפסת. לא תותר בניית בניינים כל אחד דירות כנ"ל בהיקף העולה על 30%.</p>	<p>ד</p>
<p>דיוור מיוחד</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. דיוור מוגן כחוק ב. מסחר</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניה עד 6 מבנים בתא שטח מס' 1200. ב. תותר בניה מרפסות עד 14 מ"ר לכל יחידת דיור. ג. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים הגדולה ביותר מתחתיה. ד. יתאפשרו שימושים למסחר נלווה לדיור המוגן.</p>	<p>א</p>
<p>מסחר</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסים, מוזיאונים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. ב. משרדים. ג. בתא שטח 1100 יותרו בנוסף שימושים רפואים כגון מרפאות וקופ"ח.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. מגרשים 503 ו 1000 ישמשו עבור מבני חינוך (בית ספר, גני ילדים, פעוטונים וכו') כשימוש ראשי ועבור מתנסים, בתי כנסת, אודיטוריום, ספריות, מבנים לצרכי ספורט כשימוש משני. במגרש 507</p>	

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יותר השימוש למתחם תפעולי של היישוב והמועצה האזורית בלבד.</p> <p>2. במגרשים 501, 503-506, 1001 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצורכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגרש 507 לא יורשו שימושים רגישים לרעש, כהגדרתם במסמך מתודולוגיה לרעש מכבישים 2011.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור מוסדות חינוך יתאפשר בתאי השטח 1301 ו-1300 המועדים לחניה ציבורית. בנוסף תתאפשר הורדה ואיסוף לאורך הדרך הציבורית הגובלת.</p> <p>ב. יותרו מרתפי חניה במתאר קומת הקרקע תוך שמירה על שטח הנדרש לחלחול מי נגר. תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>ג. בתחום מגרש 1000, יותר שימוש של חניה עבור תא שטח 1100 ביעוד מסחר, בגבולות המסומנים בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בנייני הציבור יחופו בחומר גמר עמיד. יותר שימוש בטיח, עץ, בטון, אלומיניום לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון: עמודים, קורות כדוגמה.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. ובנוסף לפי הצורך:</p> <p>א. מרכזים לחלוקת דואר</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ד. שירותים ציבוריים</p> <p>ה. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>ו. מיגון אקוסטי</p> <p>ז. מבנים ומתקנים לפעילות תנועות נוער.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח. למרות האמור לעיל יותר שינוי ב-0.00 בסמכות הועדה המקומית לתכנון והבניה.</p>
ב	<p>חניה</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	א. בתא שטח 909 יותר שימוש לחניה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תורשה כניסת כלי רכב או חניה בשצ"פים, למעט מעבר לחניונים במגרשים וכניסת כלי רכב חירום ושירות.</p> <p>ב. כל אזורי הפעילות יהיו מוגנים על פי תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים.</p> <p>ג. שטחי השצ"פים שאינם מרוצפים ומפותחים בצורה אינטנסיבית, יגוננו. הגינון יהיה בצמחיה מקומית או חסכונית בצריכת מים.</p> <p>ד. פיתוח השצ"פים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ה. תותר העברת תשתיות בתחום השצ"פ ותכנון המבנים ו/או שטחי הריצוף וקירות תומכים. לבעלי תשתיות תרשם זיקת הנאה לתחזוקה וביקורת של מערכות אלה.</p>
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	א. בריכת שחיה ב. מגרשי ומתקני ספורט ג. מבנים המשמשים למסחר לצרכי ספורט.
4.7.2	הוראות
א	חניה
	מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור תא שטח לספורט ונופש יתאפשר בתאי השטח 1301 ו-1300 המועדים לחניה. בנוסף תתאפשר הורדה ואיסוף לאורך דרך הציבורית הגובלת.
4.8	פארק / גן ציבורי
4.8.1	שימושים
	א. שטחים פתוחים, מתקני פיקניק, שבילים ודרכי תחזוקה, מתקנים ומבנים לתחזוקת שטח הפתוח, מוקדים תיירותיים כגון מסעדות, מוזיאון פתוח ומרכז מבקרים. ב. מיגון אקוסטי.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. בתא שטח 902 תותר בניה של עד 3 מוקדי הסעדה ופנאי בהיקף כולל שטח של עד 300 מ"ר עיקרי, ברדיוס של לפחות 200 מ' ממוקד שכן, באישור הועדה המקומית עמק חפר. ב. לא יותר גידור שטח היקפי של המיזם או המתקן. ג. חנית המבקרים תשולב בפיתוח הגנני ובנטיעות. ד. הקמת הפארק תיעשה בשלבים התואמים את בניית המגורים במגרשים הצמודים ובהתאם להנחיות הועדה המקומית. ה. שטחי הפארק שאינם מרוצפים ומפותחים בצורה אינטנסיבית, יגוננו ויושקו. הגינון יהיה בצמחיה מקומית על פי ההנחיות בנספח הפיתוח והנוף לתכנית. ישתלו עצי בוסתן ישראלי, צומח מקומי האופייני לאזור ויבוצע ניטור לסילוק מינים פולשים. ו. בתאי שטח 901, 902 לאורך נחל בחן תישמר אפשרות תנועה להולכי רגל לכל אורכם. כמו כן תשולב זכות מעבר להולכי רגל בדרכים החוצות את רצועת הנחל.

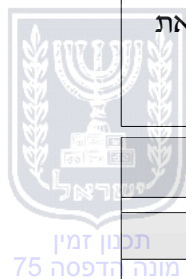
4.8	פארק / גן ציבורי
	<p>ז. ברצועה האקסטנסיבית, תחום המסומן כהנחיות מיוחדות, בגבול 30 מ' מאפיק הנחל:</p> <p>1. שטח זה מיועד למסדרון אקולוגי ויותר בו פיתוח מוגבל לטובת שמירה על הנחל וסביבתו, כבתי גידול טבעיים וטיפוח מגוון ביולוגי. הפיתוח יעשה תוך שמירה על המסדרון האקולוגי בנחל בחן.</p> <p>2. כל שאר השימושים המותרים יותרו מעבר לטווח 30 המטרים, ברצועה האינטנסיבית בלבד.</p>
ב	הוראות לתכניות ארציות
	בתחום הסקירה כמסומן בתשריט חלות הוראות ומגבלות תמ"א 8137\8 על שינוייה.



4.9	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.9.1	שימושים
	<p>א. נחל</p> <p>ב. גשר</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>ד. טיפוח מגוון ביולוגי</p>
4.9.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>א. הפיתוח יעשה בשיתוף עם אדריכל נוף ואקולוג.</p> <p>ב. יתאפשרו מתקנים הנחוצים להסדרת זרימה ולניקוז ופעילויות אחרות, טיפוח גדות, באמצעות צמחיה טבעית.</p> <p>ג. יותרו גשרים למעבר מעל הנחל. אופן חציית הנחל תתאם עם רט"ג.</p> <p>ד. יהיה ניתן לבצע איגום וסחרור מים לצרכים אקולוגיים.</p>



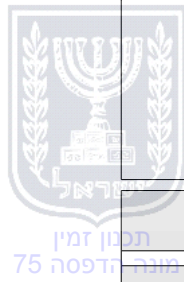
4.10	מרכז תחבורה
4.10.1	שימושים
	<p>א. מסוף אוטובוסים וכל השימושים הנלווים לו.</p> <p>ב. חניון ציבורי זמני.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. בתחום הסקירה כמסומן בתשריט חלות הוראות ומגבלות תמ"א 8137\8 על שינוייה.</p> <p>ב. עד להקמת מסוף האוטובוסים יתאפשר שימוש זמני עבור חניון ציבורי, ובתנאי ולא יסכל את הקמתו של מסוף האוטובוסים.</p>



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מתקני מחזור.</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדריכל נוף ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית עמק חפר.</p>

4.11	דרך מאושרת
	ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופנים לפי נספח התנועה, ינטעו עצים ברחובות וישולבו ערוגות צמחיה.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מתקני מחזור.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תכנון מפורט לביצוע של הדרכים יעשה בשיתוף עם אדריכל נוף ובאישור מהנדס הועדה המקומית עמק חפר. ב. בתחום הדרך יתוכננו מערכת התנועה והולכי רגל לפי נספח התנועה ויינתן דגש מיוחד לפיתוח הנופי של הרצועות הירוקות שיכללו נטיעות, גינון וריהוט רחוב. רוחב הרצועות הירוקות לא יפחת מ-1.5 מטר בהתאם לסימון בתוכנית תנועה.
ב	הוראות לתכניות ארציות בתחום הסקירה כמסומן בתשריט חלות הוראות ומגבלות תמ"א 8137 על שינוייה.
4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	דרך המשמשת לתנועת כלי רכב והולכי רגל.
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח דרך מרוצפת לכל רוחבה. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, ריהוט רחוב, נטיעות וגינון וחניה.
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	חניה (החניה תותר לכל תאי המתחם).
4.14.2	הוראות
4.15	מסחר ותעסוקה
4.15.1	שימושים
	א. אזור מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסים, מוזיאונים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. ב. תעסוקה/משרדים. ג. תעשייה קלה (למעט תא שטח 1001). ד. בתא שטח 1101 יותרו בנוסף שימושים רפואיים כגון מרפאות וקופ"ח.
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי





4.15	מסחר ותעסוקה
	<p>א. תותר תעסוקה קלה ונקיה בלבד. ב. בתאי שטח 601-614 יותר איחוד מגרשים בסמכות הועדה המקומית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. יותרו בנית מרתפים בשטח מקסימלי של 80% משטח המגרש. ב. תותר חניה תת קרקעית. ג. יותרו מחסנים, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו'. ד. בקומת המרתף יוסדרו פתרונות ניקוז, איורור ושחרור עשן. ה. תותר העברת תשתיות בתחום המגרש ותכנון מרתפים יאפשר מעבר תשתיות אלו בהתאם לתאום עם בעל התשתית. לבעלי התשתית תרשם זיקת הנאה לתחזוקה וביקורת של מערכות אלה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. בנוסף תתאפשר חניה לאורך הדרך הגובלת ובתאום עם רשות התמרור ומהנדס המועצה.</p>
4.16	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. שירותי מסחר מקומיים ו/או מסחר קמעונאי. ב. יותרו סניפי קופות חולים.</p>
4.16.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי עד 50% משטח תכסית קומת הקרקע. ב. תותר העמדת מצללות, משטחי ישיבה וכן סגירה עונתית לשרות השימושים המסחריים. ג. כל הפתרונות הטכניים יהיו בתחום המבנה, משולבים במבנה או כחלק מעיצוב החזית או במרתף. ד. השילוט לחזית הרחוב ישולב בעיצוב, ומתאים לחומרי הגמר של חזית הבנין.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. יותרו בנית מרתפים בתחום קווי הבניין בלבד. ב. תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרש. ג. יותרו מחסנים, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו'. ד. בקומת המרתף יוסדרו פתרונות ניקוז, איורור ושחרור עשן. ה. תותר העברת תשתיות בתחום המגרש ותכנון מרתפים יאפשר מעבר תשתיות אלו בהתאם לתאום עם בעל התשתית. לבעל התשתית תרשם זיקת הנאה לתחזוקה וביקורת של מערכות אלה.</p>

<p align="center">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.16</p>
<p align="right">חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. בנוסף תתאפשר חניה לאורך הדרך הציבורית הגובלת. בתאום עם רשות התמרור ומהנדס המועצה. ב. הסדרי החניה והפריקה לא יהוו מטריד למבנים ולמגרשים הגובלים.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.17</p>
<p align="right">שימושים</p> <p>א. בריכת מים ב. תחנת שאיבה לביוב ג. תחנת קידוח מקורות ד. תחנת שנאים</p>	<p align="center">4.17.1</p>
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.17.2</p>
<p align="right">הוראות בינוי</p> <p>א. בתא שטח 1700 בריכת מים ותחנת שאיבה למים. בתחום תא שטח זה יתאפשר שימוש בחומרים לטיפול במים. ב. בתא שטח 1701 תחנות שאיבה לביוב. ג. מתקני השאיבה לביוב יכללו טכנולוגיות למניעת גלישה של שפכי הביוב כולל פיתרון לעיגון זמני של שפכים לעת תקלה. ד. ניהול ואחסון חומרים מסוכנים יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וללא יצירת מגבלות מעבר לתחום המגרש. ה. מתקני המים יגודרו.</p>	<p align="center">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

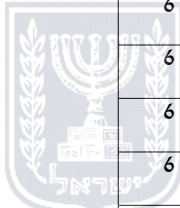
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
					3	12	50	120	55600			11120	44480	46364			1000	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	1	2	8		60	60	1400	200		200	1000	2405			1002	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	1	2	8		60	132	5400	800		920	3680	4120			1100	מסחר	
(1)	(1)	(1)	1	2	8		60	145	5400	800		2115	2485	3771			1101	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)		5	20	230	50	161	18200			2600	15600	11335			1200	דיור מיוחד	
(1)	(1)	(1)	1	2	12		50	29	2600	400		1100	5500	24615			1400	ספורט ונופש	
				1	3.5		15	13	1000			200	800	7939			1500	שטח ציבורי פתוח	
			1	1	3.5		31	62	900	450		450		1451			1700	מתקנים הנדסיים	
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	668	אזור B	40	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	667	אזור B	41	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	674	אזור B	42	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	674	אזור B	43	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	674	אזור B	44	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	674	אזור B	45	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40		680	(3)		220	(5) 460	676	אזור C	46	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40		680	(3)		220	(7) 460	676	אזור C	47	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40		680	(3)		220	(5) 460	673	אזור C	48	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת							מעל הקניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5		3	3	1	3 (6)	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	671	C	אזור	49	מגורים א'	מגורים א'
5		3	3	1	3 (6)	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	676	C	אזור	50	מגורים א'	מגורים א'
5		3	3	1	3 (6)	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	681	C	אזור	51	מגורים א'	מגורים א'
5		3	3	1	3 (6)	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	676	C	אזור	52	מגורים א'	מגורים א'
5		3	3	1	3 (6)	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	676	C	אזור	53	מגורים א'	מגורים א'
5		3	3	1	3 (6)	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	676	C	אזור	54	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	709	C	אזור	67	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	709	C	אזור	68	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	709	C	אזור	69	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	708	C	אזור	70	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	701	C	אזור	71	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	701	C	אזור	72	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	701	C	אזור	73	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	2 (4)	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	669	C	אזור	74	מגורים א'	מגורים א'
6 (8)		3	3	1	3	12		60		2197		646	2327	3246	A	אזור	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
3		3	3	1	3	12		60	260	89669	17244	17244	55181	34430	A	אזור	503	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
6 (8)		3	3	1	3	12		60		2420		712	2562	2844	C	אזור	504	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



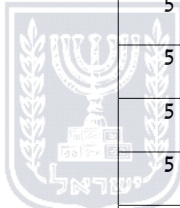
תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כוללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
6 (8)	3	3	1	3	12		60			2610		768	2764	3066	אזור D	505	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
6 (8)	3	3	1	3	12		60			2247		661	2380	2639	אזור C	506	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור	
6	3	3	1	3	12		60			3236		600	2500	3231	אזור E	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	742	אזור D	100	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	752	אזור D	101	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	761	אזור D	102	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	770	אזור D	103	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	703	אזור D	104	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	702	אזור D	105	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	727	אזור D	106	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	723	אזור D	107	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	680	אזור D	108	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	680	אזור D	109	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	680	אזור D	110	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	677	אזור D	111	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	678	אזור D	112	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	678	אזור D	113	מגורים א'	מגורים א'	
6	3	3	1	2 (4)	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	691	אזור D	114	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	666	אזור D	174	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	642	אזור D	175	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	658	אזור B	189	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	684	אזור B	190	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	638	אזור B	196	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	657	אזור B	197	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	687	אזור B	198	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	673	אזור B	199	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(5) 460	644	אזור B	250	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(7) 460	673	אזור B	255	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(7) 460	671	אזור B	256	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(7) 460	675	אזור B	257	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(7) 460	655	אזור B	258	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(7) 460	920	אזור B	259	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	1	(6) 3	13	3	40	680	(3)		220	(7) 460	938	אזור B	260	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	676	אזור C	55	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	672	אזור C	56	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	684	אזור D	57	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	695	אזור D	58	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	671	אזור D	59	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	669	אזור D	60	מגורים א'	מגורים א'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	674	D	אזור	61	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	664	D	אזור	62	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	666	D	אזור	63	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	666	D	אזור	64	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	642	D	אזור	65	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	670	D	אזור	66	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	746	C	אזור	75	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	712	C	אזור	76	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	722	C	אזור	77	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	715	C	אזור	78	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	694	C	אזור	79	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	696	C	אזור	80	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	696	C	אזור	81	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	696	C	אזור	82	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	696	C	אזור	83	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	1032	C	אזור	84	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	774	C	אזור	85	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	758	C	אזור	86	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	758	C	אזור	87	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	671	C	אזור	88	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40	420	(3)		100	(2) 320	671	C	אזור	89	מגורים א'	מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	786	C	אזור	90	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	725	C	אזור	91	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	725	C	אזור	92	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	725	C	אזור	93	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	725	C	אזור	94	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	726	C	אזור	95	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	724	C	אזור	96	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	725	C	אזור	97	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	771	C	אזור	98	מגורים א'	מגורים א'
6		3	3	1	(4) 2	10	2	40		420	(3)		100	(2) 320	779	D	אזור	99	מגורים א'	מגורים א'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1284	A	אזור	151	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1275	A	אזור	152	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1267	A	אזור	153	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1258	A	אזור	154	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1249	A	אזור	155	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1241	A	אזור	156	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1232	A	אזור	157	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1223	A	אזור	158	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1215	A	אזור	159	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1173	A	אזור	160	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1297	A	אזור	161	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1363	A	אזור	162	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1440	A	אזור	163	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	8	40		1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1412	A	אזור	164	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	9	40		1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1470	A	אזור	165	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	9	40		1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1466	A	אזור	166	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	9	40		1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1462	A	אזור	167	מגורים ב'	מגורים ב'
6	(8)	3	3	1	(12) 4	14	9	40		1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1456	A	אזור	168	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1456	A	אזור	169	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1452	A	אזור	170	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1447	A	אזור	171	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1439	A	אזור	172	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1434	A	אזור	173	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1507	D	אזור	176	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1507	D	אזור	177	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1435	D	אזור	178	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1495	B	אזור	179	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1539	B	אזור	180	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	10	40	1500	(11)	(10)	400	(9) 1100	1157	B	אזור	181	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1099	B	אזור	182	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1075	B	אזור	183	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	10	40	1500	(11)	(10)	400	(9) 1100	1243	B	אזור	184	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1235	B	אזור	185	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1091	B	אזור	186	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1095	B	אזור	187	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1244	B	אזור	188	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1362	B	אזור	191	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1352	B	אזור	192	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1480	B	אזור	193	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1478	B	אזור	194	מגורים ב'	מגורים ב'
(13) 6	3	3	1	(12) 4	14	8	40	1200	(11)	(10)	320	(9) 880	1532	B	אזור	195	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1311	B	אזור	200	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1247	B	אזור	201	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1233	B	אזור	202	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1226	B	אזור	203	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1157	B	אזור	204	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1339	B	אזור	205	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1476	C	אזור	206	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1523	C	אזור	207	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1656	C	אזור	208	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1648	C	אזור	209	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1426	C	אזור	210	מגורים ב'	מגורים ב'
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1426	C	אזור	211	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1424	אזור C	212	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1427	אזור C	213	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	12	40	1800	(11)	(10)	480	(9) 1320	1425	אזור C	214	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1553	אזור C	215	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1397	אזור C	216	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1366	אזור C	217	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1380	אזור C	218	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1380	אזור C	219	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1307	אזור C	220	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1373	אזור C	221	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1367	אזור C	222	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1336	אזור C	223	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1306	אזור C	224	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1168	אזור C	225	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1168	אזור C	226	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1378	אזור C	227	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1432	אזור D	228	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1155	אזור D	229	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1178	אזור D	230	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1200	אזור D	231	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1379	אזור D	232	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1282	אזור D	233	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1235	אזור D	234	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1653	אזור D	235	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1593	אזור D	236	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1430	אזור D	237	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1404	אזור D	238	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1405	אזור D	239	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1404	אזור D	240	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1389	אזור D	241	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1250	אזור D	242	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1239	אזור D	243	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1239	אזור D	244	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1239	אזור D	245	מגורים ב'	מגורים ב'
6 (8)	3	3	1	4 (12)	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1184	אזור D	246	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	6	40	900	(11)	(10)	240	(9) 660	1252	אזור D	247	מגורים ב'	מגורים ב'			
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1380	אזור B	248	מגורים ב'	מגורים ב'			
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	13	40	1950	(11)	(10)	520	(9) 1430	1367	אזור B	249	מגורים ב'	מגורים ב'			
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1522	אזור D	251	מגורים ב'	מגורים ב'			
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1512	אזור D	252	מגורים ב'	מגורים ב'			
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1365	אזור D	253	מגורים ב'	מגורים ב'			
(8) 6	3	3	1	(12) 4	14	9	40	1350	(11)	(10)	360	(9) 990	1501	אזור D	254	מגורים ב'	מגורים ב'			
3	5	3	2	2	10		60	173	1900	900	250	750	1098	אזור A	508	מסחר	מסחר			
3	5	3	2	2	10		60	181	5300	2500	650	2150	2918	אזור B	509	מסחר	מסחר			
(8) 6	3	3	1	3	12		60			2500		700	(14) 2500	3441	אזור B	502	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3000	(16)	758	(15) 2729	3029	אזור E	601	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3100	(16)	789	(15) 2840	3151	אזור E	602	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3000	(16)	766	(17) 2757	3057	אזור E	603	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3400	(16)	850	(17) 3062	3396	אזור E	604	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3600	(16)	900	(15) 3243	3598	אזור E	605	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3600	(16)	924	(15) 3326	3690	אזור E	606	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3700	(16)	940	(15) 3388	3757	אזור E	607	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3700	(16)	942	(15) 3391	3765	אזור E	608	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3700	(16)	927	(15) 3337	3702	אזור E	609	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3500	(16)	890	(15) 3206	3556	אזור E	610	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3300	(16)	841	(15) 3028	3358	אזור E	611	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3100	(16)	775	(15) 2791	3096	אזור E	612	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
	3	3	1	6	25		40	215		(16) 3000	(16)	773	(15) 2783	3086	אזור E	613	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
	3	3	1	6	25	40	215		(16) 5200	(16)	1319	(15) 4749	5266	E אזור	614	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	3	3		2	8	40			5100		600	2300	5692	E אזור	10	תחנת תחבורה ציבורית	מרכז תחבורה
											135	(18) 900	41765		902	מסחר	פארק / גן ציבורי



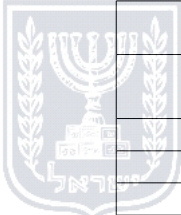
תכנון זמין
מונה הדפסה 75



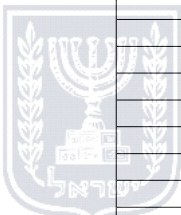
תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
		1000		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		1002		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		1100		מסחר
(1)		1101		מסחר ותעסוקה
(1)		1200		דיוור מיוחד
(1)		1400		ספורט ונופש
		1500		שטח ציבורי פתוח
		1700		מתקנים הנדסיים
5	אזור B	40	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור B	41	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור B	42	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור B	43	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור B	44	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור B	45	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	46	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	47	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	48	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	49	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	50	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	51	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	52	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	53	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור C	54	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	67	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	68	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	69	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	70	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	71	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	72	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	73	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	74	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור A	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
3	אזור A	503	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5	אזור C	504	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5	אזור D	505	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5	אזור C	506	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
5	אזור E	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	אזור D	100	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	101	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	102	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	103	מגורים א'	מגורים א'

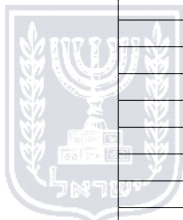


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

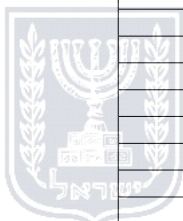


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	אזור D	104	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	105	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	106	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	107	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	108	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	109	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	110	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	111	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	112	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	113	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	114	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	174	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	175	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	189	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	190	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	196	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	197	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	198	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	199	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	250	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	255	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	256	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	257	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	258	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	259	מגורים א'	מגורים א'
4	אזור B	260	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	55	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	56	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	57	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	58	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	59	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	60	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	61	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	62	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	63	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	64	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	65	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	66	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	75	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	76	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	77	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	78	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	79	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	80	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	81	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	82	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	83	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	84	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	85	מגורים א'	מגורים א'

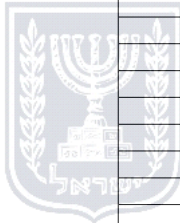


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

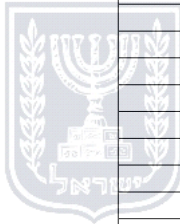


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	אזור C	86	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	87	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	88	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	89	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	90	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	91	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	92	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	93	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	94	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	95	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	96	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	97	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור C	98	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור D	99	מגורים א'	מגורים א'
5	אזור A	151	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	152	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	153	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	154	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	155	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	156	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	157	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	158	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	159	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	160	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	161	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	162	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	163	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	164	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	165	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	166	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	167	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	168	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	169	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	170	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	171	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	172	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	173	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	176	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	177	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	178	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	179	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	180	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	181	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	182	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	183	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	184	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	185	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	186	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	187	מגורים ב'	מגורים ב'

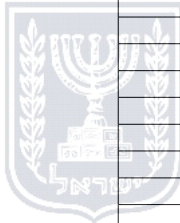


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

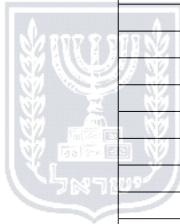


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	אזור B	188	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	191	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	192	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	193	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	194	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	195	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	200	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	201	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	202	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	203	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	204	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	205	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	206	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	207	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	208	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	209	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	210	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	211	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	212	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	213	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	214	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	215	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	216	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	217	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	218	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	219	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	220	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	221	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	222	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	223	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	224	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	225	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	226	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור C	227	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	228	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	229	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	230	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	231	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	232	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	233	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	234	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	235	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	236	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	237	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	238	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	239	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	240	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	241	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	242	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	אזור D	243	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	244	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	245	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	246	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	247	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	248	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור B	249	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	251	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	252	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	253	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור D	254	מגורים ב'	מגורים ב'
5	אזור A	508	מסחר	מסחר
5	אזור B	509	מסחר	מסחר
5	אזור B	502	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	אזור E	601	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	602	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	603	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	604	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	605	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	606	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	607	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	608	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	609	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	610	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	611	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	612	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	613	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	614	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	אזור E	10	תחנת תחבורה ציבורית	מרכז תחבורה
		902	מסחר	פארק / גן ציבורי

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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
3. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
4. תתאפשר תוספת זכויות בניה לחדרי שניים בהיקף עד 50 מ"ר לכל יחידה.
5. תותר חניה תת קרקעית בתחום קווי הבניין.
6. בתא שטח 902 תותר בניה של עד 3 מוקדי הסעדה ופנאי בהיקף שטח של עד 300 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שרות כנדרש למוקד, ברדיוס של לפחות 200 מ' ממיזם שכן, באישור הוועדה המקומית עמק חפר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) שטח הבניה ליח"ד : 160 מ"ר + 50 מ"ר שרות מעל הקרקע. שטח עלית גג מעל גובה H=180 יחשב כשטח שרות נוסף..
- (3) תותר בנית קומת מרתף בגובה 2.5 מ' כשטח שרות, במתאר קומת הקרקע, איוורור באמצעות חצרות אנגליות..
- (4) 2 קומות + עליית גג.
- (5) שטח הבניה ליח"ד קרקע: 160 מ"ר + 50 מ"ר שרות מעל הקרקע. דירת הגג תהיה בשטח של 140 מ"ר + 50 מ"ר שרות + שטח עלית גג, מעל גובה H=180 יחשב כשטח שרות נוסף..
- (6) 3 קומות + עליית גג.
- (7) שטח הבניה ליח"ד קרקע: 160 מ"ר + 50 מ"ר שרות מעל הקרקע. דירת הגג תהיה בשטח של 140 מ"ר + 50 מ"ר שרות + שטח עלית גג, מעל גובה H=180 יחשב כשטח שרות נוסף..
- (8) לשצ"פ 3 מ' ע"פ תוכנית בינוי..
- (9) שטח הבניה ממוצע ליח"ד : 110מ"ר + 40 מ"ר שרות מעל הקרקע..
- (10) בדירות הגן תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר כשטח עיקרי נוסף עבור משרד לבעלי מקצוע חופשי..
- (11) בשימוש מרתף לחניה, תותר בניית המרתף בגבולות המגרש למעט מרווח בניה קדמי..
- (12) יותר ניצול שטח גגות בקומת הגג.
- (13) לשצ"פ 3 מ' ע"פ תוכנית בינוי..
- (14) לא יאושרו מבנים עם שימושים רגישים לרעש..
- (15) יותר שימוש עד 10% מזכויות הבניה למסחר..
- (16) בקומת הקרקע יותר שימוש עד 50% משטח הקומה.
- (17) יותר שימוש עד 50% מזכויות הבניה למסחר..
- (18) עבור בניה של עד 3 מוקדים מסחריים, הסעדה ופנאי בהיקף שטח של עד 300 מ"ר עיקרי ו 45 מ"ר שירות, ברדיוס של לפחות 200 מ' ממוקד שכן..



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תוכן תכנית פיתוח כללית למתחם בשטח התכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול בין היתר:
 - א. תאום מערכות התשתית ומתקנים: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, גז, אשפה.
 - ב. דרכים - אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור בכל מתחם בתכנית.
 - ג. תאורת רחובות.
 - ד. כבישים ומדרגות.
- ה גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.
 - ו. הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה.
 - ז. תכנון מפורט למתקנים האקוסטיים, בהתאם למיקומם בנספח הבינוי.
2. תנאי למתן היתר בניה למגרש - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, המציג בין היתר אפשרות למיצוי מלוא פוטנציאל יחידות הדיור במגרש.
3. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הצהרת מהנדס על גיבוש תכן סיסמי ועל עמידה בתנאי סף להתנזלות וקביעת הנחיות ביסוס.
4. תנאי למתן היתרי הבניה במגרשים המיועדים לדיור מוגן, מבנה תעשייה, מוסדות ציבור ומסחר תאום עם משרד הבריאות.
5. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, בסמכות הועדה המקומית לכל מבני המסומן באותיות A,B,C,D על פי הדרישות המפורטות בסעיף 6.2, תנאים למתן היתר בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. תנאי למתן היתר בניה פתרון ביוב להיקף יח"ד הדיור בתוכנית.
8. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 601 - 614 מבני תעסוקה, בתאי שטח 1700 ו-907 תחנות שאיבה ותא שטח 10 מסוף התחבורה יהיה הכנת חו"ד אקוסטית ומתן הנחיות לטיפול במפגעי רעש לאישור הועדה המקומית.
9. תנאי לקבלת היתר מעל 600 יח"ד רגילות תהיה תחילת ביצוע כביש 444 במקטע הרלוונטי.
10. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 (או גירסה עדכנית יותר).
11. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה (ספקטרום תגובה) וביסוס בהתאם לסוג הקרקע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.
12. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 503, 179, 181, 185, 189, 1200 חו"ד אקוסטית לבחנת הצורך בתוספת מיגונים דירתיים ולאישור המשרד להגנת הסביבה.
13. תנאי למתן היתר בניה עד לפתיחת לתנועה של כביש 444 בקטע שבין צומת עם כביש 5803 לכביש 57, לשימושים מגורים, דיור מיוחד ומבני חינוך ממערב לקו המסומן בתכנית הבינוי (קו גבול לתחום ניטור אוויר) הוא בדיקת איכות אוויר. הבדיקה תבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וממצאיה יאושרו על ידי המשרד או היחידה הסביבתית.
14. תנאי להיתר בניה לעניין הקמת הדרך ומרכיבי הבטחון הינו תיאום עם נציג משרד הבטחון

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>בועדה המחוזית.</p>	
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>1. מתקנים על הגג כגון: קולטי שמש, מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבניין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית).</p> <p>2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו בתחום קווי הבניין.</p> <p>4. אחידות בין מבנים צמודים: למבנים צמודים (דו-משפחתי) תינתן חזות אדריכלית אחידה.</p> <p>5. הבניינים יחופו בחומרי גמר עמידים. יותר שימוש בטיח, עץ, אלומיניום לגמר של אלמנטים מיוחדים כגון: עמודים, קורות כדוגמה.</p>	
<p>6.3 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>יקבעו הוראות לשימושים זמניים בתקופת ההקמה בנושאים אלו:</p> <p>1. עבודות עפר: חפירה, מילוי, ערום, דיפון, ביסוס, החלפה, עיבוד ומיון וכן מיחזור ושיווק עפר.</p> <p>2. שיקום, דיפון וחפירת מתקני ניקוז זמניים וקבועים ותחזוקתם.</p> <p>3. דרכים לצרכי גישה ונגישות לאתרי העבודה.</p> <p>4. אתרי התארגנות.</p> <p>5. גידור זמני, ככל הנדרש לצורכי בטיחות ובטחון</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ובתחומי המגרש.</p> <p>2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.</p> <p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (קוים עלילים בתחום התכנית):</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני</p>	

6.6

חשמל

חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

3. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה או חדרים עצמאים בפיתוח המגרש או בתחום מגרש ייעודי ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים העירונית המרכזית, צנרת המים הביתית תותקן בהתאם להוראות הרשות המקומית ותקני משרד הבריאות ורשות המים.
2. מערכות הביוב יופרדו ממערכות הניקוז, וחיבור למערכת הביוב העירונית תהא באישור הועדה המקומית ותאגיד המים והביוב.
3. שלביות לביצוע מערכת ביוב ומערכת אספקת המים לפי נספח מים וביוב והנחיות הרשות המקומית ומקורות.
4. בתחום רידוס מגן ג' ממרכז הקידוח (תא השטח 1700) קווי ביוב יהיו מצנרת פוליאתילן ועל פי אישור משרד הבריאות. הצנרת תחובר לשוחות ביוב מונוליטיות (תחתית וחוליה ביציקה אחד ללא תפרים). פנים שוחות הביוב יאטמו בצורה מושלמת.

6.8

ניהול מי נגר

1. בשטחים ציבוריים פתוחים באזור המגורים תתאפשר השהיית נגר באמצעות שטחי חלחול, ובלבד שלא יגרמו לסכנת הצפה ולפגיעה בתפקוד.
2. בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצו לפחות 20% מהשטח בתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים (נמוך), ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך קליטה / החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזב גגות וממשטחים מרוצפים מתחום המגרש.
3. השטחים הפתוחים, פארקים, שצ"פ, יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מים וימנע הידוק קרקע כדי להגדיל את חדירות הקרקע. שטחים אלו יתוכננו לפחות בחלקם כך שיהיו נמוכים ממפלסי המגרשים ו/או הדרך על מנת שיאפשרו השהיית מי נגר והחדרתו למי תהום.
4. ברחובות ובכבישים תתוכנן מערכת ניקוז תת קרקעית בשילוב קולטני כביש וקולטני שטח, לניקוז מי הנגר מחוץ לשכונה.
5. מוצאי מערכת הניקוז התת קרקעי יגלשו אל נחל בחן, תוך הקפדה על ביצוע מתקן יציאה מוסדר. המתקן ישולב בפתוח הנחל ויתואם עם תכניות הנחל.
6. בכל מוצאי הניקוז התת קרקעי לנחל, יתוכנן מוצא עם אל חוזר, כדי לנתק השפעת מפלס המים בנחל בזרימות השיטפונות.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט (למחוק בהתאם למוגש) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
6.10 תשתיות	6.10
<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
6.11 חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בייניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בנין בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
6.13 הוראות בינוי	6.13
<p>1. הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח המנחה למעט נושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>קוי בניין מירביים וגובה בנייה מירבי.</p> <p>2. גובה 0.00 בכל מגרש יקבע לפי 1.5% שיפוע מגובה שפת המדרכה באמצע חזית המגרש של הרחוב.</p> <p>למרות האמור לעיל יותר שינוי ב-0.00 בסמכות הועדה המקומית לתכנון והבניה.</p>	
6.14 סביבה ונוף	6.14
<p>1. לזמן עבודות הפיתוח תערך תכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי ע"י אדריכל נוף ובליווי אקולוג.</p> <p>2. תיאסר שפיכת עודפי עפר ופסולת אל תוך הערוץ הנחל בשלב הבנייה.</p> <p>3. לא יותר מעבר משאיות ורכבים לצורך עבודות ההקמה של ההרחבה בתוך הישוב הקיים.</p> <p>4. תאורה:</p> <p>א. בתחום 30 מטרים של הרצועה האקסטנסיבית: תותר תאורה נמוכה בשבילים בלבד. מפרט התאורה יהיה בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ב. מעבר לתחום 30 מטרים, ברצועה האינטנסיבית: לעת התכנון המפורט יינתן דגש על תכנון תאורת חוץ לא מסנוורת, עם מפזרי אור (רפלקטורים) מתאימים, שימנעו פיזור אור כלפי השמים או לכיוון הרצועה האקסטנסיבית.</p> <p>5. דרכים: פיתוח הרצועות הירוקות לפי סעיף 4.12.2(א).</p>	
6.15 איכות הסביבה	6.15
<p>איכות אויר:</p> <p>1. יש לנקוט באמצעים לצמצום פיזור אבק בזמן עבודות ההקמה באמצעות הרטבה, כיסוי,</p>	

איכות הסביבה	6.15
הגבלת מהירות נסיעה, טיטוא ועוד.	
אקוסטיקה	6.16
<p>1. במגרשים בייעוד של מבני תעסוקה (תאי שטח מס': 601-614) וכן מסוף תחבורה (תאי שטח מס': 10), כתנאי להיתר נדרש לצרף חוות דעת אקוסטית שתתייחס למפגעי רעש פוטנציאליים במגרשים אלו והשפעתם על שימושי/ייעודי קרקע שכנים. על המסמך לכלול תיאור מקורות הרעש וחיזוי מפלסי הרעש בקולטים הרגישים, ניתוח של כלל ההשפעות הצפויות ובמידת הצורך אמצעים למניעתן. המסמך יוגש לאישור המשרד להגני"ס.</p> <p>2. בשלב התכנון המפורט יגיש יזם התכנית חו"ד אקוסטית מפורטת המציגה את מפלסי הרעש החזויים מכביש 6 ומהמסילה המזרחית ומקורות רעש נוספים, באם יש, כלפי שימושים רגישים, בהתאם לתכנון המפורט המוצע.</p> <p>3. חווד הדעת האקוסטי תכלול חישוב ותכנון מפורט לסוג ומפרט המתרס האקוסטי הנדרש, כמופיע בנספח הבינוי, ויוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. במגרשים 503, 179, 181, 185, 189, 1200 יערך בשלב מתן היתרי הבנייה חו"ד אקוסטי מפורט בו יוצגו החזיתות והקומות בהם נדרש מיגון דירתי, מפלס הרעש המחושב בחזית ורמת המיגון שיבוצע. המסמך ייקח בחשבון הפחתה אקוסטית של המתרסים ויוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. במהלך השנה הראשונה שלאחר איוש הפרויקט יוגש דו"ח מדידות רעש. מדידות הרעש יבוצעו במספר נקודות מדידה מייצגות, ויתואמו עם משרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. התכנית אינה משנה את הוראות תמ"א 16/א/31 לעניין מיגון אקוסטי.</p>	
פסולת בניין	6.17
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה המקומית. סילוק פסולת האשפה והבנייה יבוצע לאתר מוסדר.	
זיקת הנאה	6.18
השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.	
הריסות ופינויים	6.19
מבנים המסומנים להריסה הינם מבנים המיועדים להריסה.	
בטחון ובטיחות	6.20
<p>1. סביב מתחם המגורים המתוכנן יוקמו מרכיבי ביטחון, עפ"י מפרטי פקע"ר/ענף מיגון ישובים: א. גדר היקפית אינדוקטיבית. ב. דרך פטרול ביטחונית. ג. תאורה היקפית.</p> <p>מימון מרכיבי הביטחון הינם באחריות היזם ויתואמו מול הרשות המקומית ומשהב"ט/יחידה להתיישבות. עיתוי הקמת מרכיבי הביטחון ביחס לשאר מרכיבי התכנית יתואם עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>2. גובה התוכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. גובה מרבי של התוכנית במטרים מעפ"ש - 20 מטר מעפ"ש.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר אוו גבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת מעהב"ט.</p>	

6.20 בטחון ובטיחות

4. שבועיים טרם תחילת הקמת התוכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) תשלח הודעה לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה לדוא"ל air21@idf.gov.il. כמו כן יש לוודא הגעת הדוא"ל בטלפון 03-6063866.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה של מתחם בתכנית זו יהיה בד בבד עם ביצוע של מערכות התשתית הנדרשות לצורך המתחם המבוצע, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	אישור תוכנית בינוי ופיתוח המפורטת למתחם.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75