

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1060

טירה דרום- מתחם מס' 4

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה, דרום השרון
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

תוכנית זו מוגשת ע"פ החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד 2014. במטרה להגדיל בצורה מהירה היצע יחידות הדיור בעיר טירה, לפתרון מצוקת הדיור בה.

התוכנית חלה על מתחם מס' 4 שנקבע במסגרת תוכנית המתאר הכוללנית של טירה מח/281, הממוקם בדרום מזרח העיר טירה.

תוכנית זו הינה תוכנית מפורטת למתחם 4 האמור ומאפשרת פיתוח השטח ומתן היתרי בנייה בתחומה.

התכנית שומרת ומקיימת אחר עקרונות תכנית מתאר טירה מס' מח/281 בעניינים הבאים :

1. צמידות דופן ורצף תכנוני עם היישוב הקיים ועם מתחמים 2 ו-3 שמצפון לתכנית.
2. שדרה מרכזית שלאורכה ממוקמים שטחי ציבור בהמשך לשדרה שבמתחמים 2 ו-3.
3. רשת שבילים להולכי רגל המקשרים בין השטחים למגורים, השטחים למבני ציבור והשצ"פים.
4. שבילי אופניים .
5. יצירת המשכיות אורבנית וקשר רציף ליישוב הקיים.
6. פיתוח נופי ותנועתי ופיתוח תשתיות.
7. קביעת היררכיה למערכת דרכים ופתרונות לתחבורה ציבורית .

שטח התוכנית כ-785 דונם, עבור קיבולת של כ-2400 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 8 יח"ד לדונם נטו, התכנית כוללת בתחומה "שטח פתוח מיוחד" ע"פ תמ"א 35 בהיקף של כ-215 דונם .

תוכנית זו מגדירה ייעודי קרקע לשימושים השונים לרבות שימושי ציבור, מערכת דרכים וחניות, והנחיות בדבר זכויות ומגבלות בנייה, אופי ונפח בינוי, מערכות תשתיות והנחיות להבטחת איכות סביבה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



טירה דרום- מתחם מס' 4

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 1060

מספר התכנית

768.101 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה, דרום השרון
	קואורדינאטה X	196044
	קואורדינאטה Y	680814

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח העיר טירה : מתחם מס' 4 ע"פ תוכנית מח/281 .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : רמת הכובש
טירה - חלק מתחום הרשות : טירה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7583	מוסדר	חלק		1-2, 7
7758	מוסדר	חלק		27, 52, 56, 60
7760	מוסדר	חלק	36, 44-55, 57-75, 77-88, 90, 92-94	32-33, 35, 37-43, 76
7761	מוסדר	חלק		1-5, 13-14, 17-18, 22-23, 27-28, 36-38, 47-49, 54
7762	מוסדר	חלק		16-17
7767	מוסדר	חלק	2-5	6, 22, 29
7768	מוסדר	חלק	2	3-6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3/ 23 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 3 /21 /23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמרי ילין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		עמרי ילין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים - טבלת סקר עצים	12: 22 19/03/2018	מנחם אדר	19/03/2018	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - מסמך מילולי	11: 55 19/03/2018	מנחם אדר	19/03/2018	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט בינוי	15: 18 26/03/2019	עודד גלרון	22/01/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	חתכים	11: 56 25/07/2018	עודד גלרון	14/06/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	- מסמך סביבתי	13: 58 02/04/2019	שמואל עין יהב	31/03/2019	131		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	פרשה טכנית - ניקוז	14: 22 21/03/2018	גיסאן עבד אלחי	21/03/2018	16		מנחה	ניקוז
לא	עקרונות הנספח הנופי	16: 33 18/07/2018	דוד אלחנתי	16/07/2018	7		מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח סיסמי	10: 18 14/05/2019	אליסה קייגן	31/03/2018	35		רקע	סקר סייסימי
לא	מתחם לאיחוד וחלוקה	13: 18 01/05/2019	יוסף אגבאריה	30/04/2019	1	1: 1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח לטבלאות	23: 27 27/03/2019	יוסף אגבאריה	27/03/2019	42		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	14: 39 06/04/2019	יוסף אגבאריה	06/02/2019	26		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	10: 53 10/04/2019	יוסף אגבאריה	05/04/2019	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרשה טכנית למים וביוב	10: 08 21/03/2018	גיסאן עבד אלחי	20/03/2018	8		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	15: 15 03/04/2019	גיסאן עבד אלחי	03/04/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	15: 19 03/04/2019	גיסאן עבד אלחי	03/04/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - קווי ניקוז (גיליון 1 מתוך 3)	15: 12 03/04/2019	גיסאן עבד אלחי	03/04/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - אגנים (גיליון 2 מתוך 3)	15: 13 03/04/2019	גיסאן עבד אלחי	03/04/2019	2	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - קווי ניקוז על רקע אגני ניקוז (גיליון 3 מתוך 3)	15: 14 03/04/2019	גיסאן עבד אלחי	03/04/2019	3	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי כללי	11: 20 07/03/2019	דוד אלחנתי	15/07/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	שדרה ירוקה מתחם 4	11: 23 07/03/2019	דוד אלחנתי	15/07/2018	2	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	15: 44 03/04/2019	מנחם אדר	03/04/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 44 04/04/2019	גיסאן עבד אלחי	02/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 28 02/04/2019	גיסאן עבד אלחי	02/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		10: 19 14/05/2019	עמרי ילין	22/01/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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 66

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751403	09-7751448	tita1108@hot mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751403	09-7751448	tita1108@hot mail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632132	03-7632132	a- telavivmerkaz@land .gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל- חי	22	09-7751403	09-7751448	tita1108@hot mail.com
בעלים	בעלים פרטיים			עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל- חי	22	09-7751403	09-7751448	tita1108@hot mail.com

(1) כתובת : מנחם בגין 125, קריית הממשלה
ת.ד 7246 ת"א 6701201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמרי ילין	29472		חיפה	(1)	13	04-8243915	04-8343835	yelino@netvision.net.il
עורך תשריט מוצע מסמך הוראות ונספח בינוי	אדריכל	עודד גלרון	83518	אינג' תים בע"מ	טירה	(2)		050-5932965	09-7932012	galronarch@gmail.com
שמאי	שמאי	יוסף אגבאריה	1377		אום אל- פחם	(3)		04-6112341	04-6315036	
יעוץ אקולוגי	סוקר עצים	מנחם אדר			זכרון יעקב	(4)		04-6899722		menachem.adar@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(5)		04-9895705	04-9895707	
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפו (6)	48	09-7935920		office@engteam.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפו (6)	48	09-7935920		office@engteam.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב			אבירים	(7)		04-9870229		shmueleu@gmail.com
גיאולוגית	יועץ סביבתי	אליסה קייגן		גיאו-פרוספקט בע"מ	יראון	(8)		02-6443981		Elisa@geoprospect.com
שמאי	יועץ	יוסף אגבאריה	1377		אום אל- פחם	(3)		04-6112341	04-6315036	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראיד גלגולי	737		טירה	דרך יפו (9)			09-7930853	r- jljuli@inter.n et.il

(1) כתובת : שד' הנשיא 13.

(2) כתובת : מתחם פז און כוכב יאיר.

(3) כתובת : אום אלפחם.

(4) כתובת : ת.ד 481 זכרון יעקב 3095301.

(5) כתובת : קיבוץ רמות מנשה.

(6) כתובת : ת.ד 4433.

(7) כתובת : אבירים.

(8) כתובת : כתובת רח' אורוגואי 3א.

(9) כתובת : דרך יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת שכונת מגורים בדרום טירה בהיקף של כ-2400 יח"ד ' ובצפיפות של 8 יח"ד דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מייעוד מגורים מתארי למגורים מפורט, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, ודרכים משולבים.
2. קביעת תאי שטח להקמת מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, דרכים משולבות, ושבילים.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
4. קביעת הוראות וזכויות הבנייה המותרות בכל ייעוד קרקע.
5. התווית מערכת דרכים חדשה.
6. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה והפקעה.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה וקביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
10. קביעת זיקות הנאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 66תכנון זמין
מונה הדפסה 66

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 18, 20 - 252, 250 - 465, 467 - 494
מבנים ומוסדות ציבור	520 - 526
שטחים פתוחים	512
קרקע חקלאית	528
שטח ציבורי פתוח	497 - 511, 513 - 515, 517 - 519
דרך מאושרת	530, 531, 533 - 537, 539, 585, 631
דרך מוצעת	532, 542, 544 - 547, 549 - 552, 554, 556 - 563, 560 - 576, 582, 586 - 594, 596, 597, 639, 640, 644 - 646, 800
דרך משולבת	578 - 581, 598, 601 - 603, 614 - 616, 618 - 633, 647, 699
שביל	516, 583, 595 - 620, 622 - 625, 630 - 634, 638 - 641, 643
רצועת תשתיות	527

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	5, 17, 84, 86, 101, 102, 183, 193, 230, 231, 235 - 247, 249, 250, 252, 256 - 266, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	527
דרך / מסילה לביטול	שביל	636
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	497, 498, 515, 519
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	512
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	528
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	571
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	268, 336, 475
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	583, 620 - 622, 625 - 629, 630, 632, 634, 635, 637, 638, 641 - 643, 643
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	524
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	253, 255
חזית מסחרית	מגורים ב'	50, 52, 55, 58, 60, 62, 63, 67 - 69, 78, 81, 82, 84, 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500
להריסה	דרך מוצעת	567, 568, 572, 588

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	581, 579
להריסה	מגורים ב'	,229 - 227, 225, 207, 192, 72, 71
		,457, 432, 384, 382, 374, 346, 231
		490, 489
להריסה	רצועת תשתיות	527
להריסה	שביל	636, 628
להריסה	שטח ציבורי פתוח	511, 508
קו חשמל מתח על	קרקע חקלאית	528
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	528
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	530
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	547, 545
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	600
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	518, 503, 502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	73,584.9	9.58
מגורים ב' ברמה מתארית	401,504.93	52.27
קרקע חקלאית	222,048.27	28.91
קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)	70,963.81	9.24
סה"כ	768,101.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52,665.97	6.86
דרך מוצעת	98,651.62	12.84
דרך משולבת	22,186.12	2.89
מבנים ומוסדות ציבור	32,375.17	4.21
מגורים ב'	299,534.68	39
קרקע חקלאית	215,198.03	28.02
רצועת תשתיות	1,855.52	0.24
שביל	3,432.06	0.45
שטח ציבורי פתוח	35,348.6	4.60
שטחים פתוחים	6,854.15	0.89
סה"כ	768,101.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים לרבות קליניקות, , ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת</p> <p>ג. מעונות יום וגני ילדים</p> <p>ד. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית"</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח בתאי השטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> היקף השימושים המסחריים בתא שטח לא יעלה על 25% משטח תא השטח . פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין רוחב הסטיו לא יפחת מ 3 מ' וגובהו יהיה כגובה קומת המסחר. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5 מ'. בחלק הדרומי של התוכנית, מגרשי מגורים הגובלים בשטחים חקלאיים, תחויב הקמת גידור בגבול בין השטח החקלאי לשטח המגורים , בקיר או ברשת בגובה של 1.20 מ' לפחות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> תא שטח 525 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי הקהילה, תרבות, רווחה, ספורט ומרכזי שירות עירוניים, כשימוש משני . בתאי השטח האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, דת, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית . מתקנים הנדסיים מסחר בהיקף שלא יעלה על 5% מהיקף זכויות הבנייה בתא השטח.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. תותר חלוקה של תאי השטח הציבורי לתאי שטח משניים בתכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תותר הקמת מספר מבנים על תא שטח אחד ובלבד שיישמר מרווח של 10 מ' בין מבנים. מבני הציבור יבנו ע"פ תקן בנייה בת קיימא ויישאלו בנייה מאבן טבעית. השטחים שאינם מיועדים לצורכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור .

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. גנים ציבוריים הכוללים מגרשי ומתקני משחקים, פינות ישיבה ושטחי גינון 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 4. מסוף תחבורה זמני בתא שטח 512 .</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p align="center">הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>לא תותר בניה מכל סוג בתוך השטח הפתוח למעט בניית קיר לגידור השטח בתא שטח 512 יותר מסוף תחבורה זמני בהיקף של 4 דונם . פיתוח השטח יהיה בהתאם לסיווג השטחים הפתוחים בנספח הנופי.</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>שימושים על פי תכניות מאושרות החלות בשטח</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח פתוח מיוחד :</p> <p>1. יעוד זה הינו שטח פתוח מיוחד ע"פ הוראות תמ"א/35 .</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>ב</p> <p>1. יש להגיש תכנית מפורטת לאזור זה אשר תכלול, בין היתר, את המפורט להלן : 2. הוראות מיוחדות שיכללו הנחיות לפיתוח עבור פנאי ונופש. 3. הוראות אשר יבטיחו שמירת רצף של שטחים פתוחים, אשר ישמרו כשטחים פתוחים לאורך זמן. 4. תנאים והוראות לגבי בניה ופיתוח עבור השימושים הנ"ל. 5. הוראות אשר יבטיחו שמירה על חזות נופית איכותית לצידי דרך מהירה. 6. התייחסות למבנים הקיימים, בתאום עם הועדה המחוזית ובאישורה.</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מתקנים נדרשים ומצללות. 4. קיוסק, מסעדה, בית קפה</p>	<p align="center">4.5.1</p>

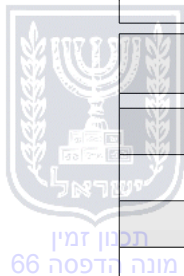




4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פיתוח השדרה הירוקה יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח הדרך.</p> <p>2. שטח לקיוסק, בית קפה או מסעדה, לא יעלה על 50 מ"ר בכל אחד מתאי שטח מס' 504, 517, 507.</p> <p>3. פיתוח השטח בהתאם לסיווג השטחים הפתוחים בנספח הנופי.</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. תיאסר חניית רכבי משא כבדים בתחום הדרך.</p> <p>2. תיאסר כניסת כלי רכב לתאי שטח מדרך עורקית מס' 802.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. תיאסר חניית רכבי משא כבדים בתחום הדרך.</p> <p>2. תיאסר כניסת כלי רכב לתאי שטח מדרך עורקית מס' 802.</p> <p>3. רוחב המדרכה ושבילי האופניים לא יפחת מהמסומן בחתכי הרחובות המפורטים בנספח הנוף.</p>

4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	חניה
	תאסר חנית כלי רכב בתחום דרך משולבת

4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים.

4.9	שביל
	2. שטחי גינון וטיפול נופי .
4.9.2	הוראות
א	דרכים סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. שבילים ישמשו את הולכי הרגל ורוכב האופניים. 2. מעבר של רכב פרטי יתאפשר רק בחלקי השביל המסומנים בתכנית כזיקת הנאה למעבר כלי רכב. 3. תיאסר חניית כלי רכב בתחום השבילים.



4.10	רצועת תשתיות
4.10.1	שימושים מעבר קווי תשתית . שביל להולכי רגל . נטיעות , גינון וטיפול נופי .
4.10.2	הוראות
א	תשתיות הן רצועת התשתיות המסומנת בתשריט הראשי וכן חלקה 43 בגוש 7760 מהווים רצועות תשתיות שלא ניתן לבנות על שטחן. תאי שטח הגובלים ברצועות לתשתיות יחויבו בתאום בקשות להיתר עם הגורמים המתאימים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
												שרות	שרות	עיקרי	
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	348	1	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	473	2	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	322	3	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	338	4	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	478	5	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	2	40	(1) 40	40	112	298	6	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	388	7	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	489	8	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	505	9	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	333	10	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	376	11	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	598	12	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	613	13	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	363	14	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	407	15	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	436	16	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	419	17	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	393	18	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	487	20	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	(2) 444	21	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	497	22	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	486	23	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	487	24	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	389	25	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	452	26	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	433	27	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	477	28	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	462	29	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	451	30	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	448	31	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	439	32	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	445	33	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	482	34	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	483	35	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	459	36	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	482	37	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	2	40	(1) 40	40	112	302	38	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	365	39	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	463	40	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	515	41	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	489	42	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	455	43	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	484	44	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	389	45	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	497	46	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	389	47	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	431	48	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	473	49	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	464	50	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	51	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	461	52	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	53	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	54	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	458	55	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	56	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	57	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	58	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	59	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	60	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	61	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	62	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	457	63	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	490	64	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	488	65	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	533	66	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	377	67	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	389	68	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	393	69	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	483	70	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	446	71	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	529	72	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	421	73	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	420	74	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	422	75	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	409	76	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	410	77	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	406	78	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	431	79	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	433	80	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	400	81	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	482	82	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	513	83	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	458	84	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	373	85	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	471	86	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	495	87	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	465	88	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	500	89	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	484	90	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	488	91	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	470	92	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	493	93	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	448	94	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	426	95	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	396	96	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	355	97	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	459	98	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	482	99	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	487	100	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	548	101	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	478	102	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	434	103	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	468	104	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	505	105	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	419	106	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	481	107	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	458	108	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	481	109	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	462	110	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	478	111	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	439	112	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	490	113	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	492	114	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	473	115	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	428	116	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	408	117	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	492	118	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	452	119	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	452	120	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	387	121	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	395	122	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	584	123	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	401	124	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	518	125	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	565	126	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	534	127	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	606	128	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	573	129	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	539	130	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	568	131	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	706	132	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	628	133	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	600	134	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	608	135	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	498	136	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	541	137	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	516	138	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	638	139	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	604	140	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	570	141	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	529	142	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	639	143	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	595	144	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	653	145	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	634	146	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	606	147	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	560	148	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	600	149	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	630	150	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	611	151	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	633	152	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	610	153	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	565	154	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	528	155	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	553	156	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	508	157	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	500	158	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	500	159	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	559	160	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	543	161	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	620	162	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	539	163	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	532	164	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	533	165	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	637	166	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	598	167	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	637	168	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	570	169	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	576	170	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	523	171	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	523	172	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	556	173	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	636	174	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	589	175	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	633	176	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	502	177	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	537	178	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	568	179	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	561	180	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	524	181	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	591	182	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	625	183	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	511	184	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	527	185	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	528	186	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	615	187	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	603	188	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	642	189	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	546	190	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	511	191	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	582	192	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	624	193	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	649	194	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	515	195	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	503	196	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	636	197	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	504	198	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	624	199	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	523	200	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	608	201	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	512	202	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	535	203	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	523	204	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	597	205	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	558	206	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	532	207	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	502	208	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	626	209	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	576	210	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	564	211	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	554	212	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	543	213	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	556	214	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	536	215	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	543	216	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	648	217	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	518	218	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	580	219	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	705	220	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	596	221	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	572	222	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	562	223	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	588	224	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	592	225	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	599	226	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	598	227	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	553	228	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	545	229	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	540	230	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	537	231	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	680	232	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	702	233	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	666	234	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	620	235	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	580	236	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	596	237	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	592	238	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	587	239	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	582	240	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	578	241	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	573	242	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	569	243	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	552	244	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	547	245	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	601	246	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	578	247	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	570	248	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	548	249	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1111	250	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	534	252	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	539	253	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	544	254	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	534	255	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות	
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	554	256	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	590	257	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	595	258	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	624	259	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	643	260	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	467	261	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	504	262	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	610	263	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	328	264	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	469	265	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	857	266	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	551	267	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	561	268	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	553	269	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	551	270	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	839	271	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	602	272	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	584	273	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	482	274	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	531	275	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	543	276	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	582	277	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	535	278	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	561	279	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	557	280	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	506	281	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	512	282	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	509	283	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	637	284	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	587	285	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	560	286	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	536	287	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	575	288	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	529	289	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	523	290	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	533	291	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	538	292	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	538	293	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	556	294	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	518	295	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	526	296	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	555	297	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	519	298	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות	
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	549	299	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	552	300	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	555	301	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	558	302	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	555	303	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	560	304	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	551	305	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	524	306	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	516	307	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	522	308	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	608	309	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	524	310	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	592	311	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	608	312	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	591	313	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	522	314	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	516	315	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	639	316	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	633	317	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	628	318	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	623	319	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	617	320	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	609	321	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	601	322	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	593	323	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	585	324	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	577	325	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	569	326	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	561	327	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	720	328	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	542	329	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	315	330	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	517	331	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	630	332	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	526	333	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	605	334	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	538	335	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	757	336	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	704	337	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	3	40	(1) 40	40	112	419	338	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	668	339	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	659	340	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	720	341	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות	
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	843	342	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	772	343	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	780	344	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	724	345	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	657	346	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	723	347	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	705	348	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	693	349	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	718	350	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	481	351	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	928	352	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	685	353	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	710	354	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	668	355	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	667	356	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	668	357	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	665	358	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	668	359	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	822	360	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	804	361	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	754	362	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	754	363	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	772	364	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	741	365	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	678	366	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	669	367	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	692	368	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	641	369	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	645	370	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	650	371	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	636	372	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	663	373	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	745	374	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	682	375	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	677	376	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	683	377	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	679	378	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	668	379	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	701	380	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	685	381	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	645	382	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	483	383	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	713	384	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	749	385	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	700	386	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	772	387	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	689	388	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	769	389	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	678	390	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	678	391	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	655	392	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	772	393	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	733	394	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	726	395	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	702	396	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	699	397	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	668	398	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	671	399	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	747	400	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	729	401	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	651	402	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	659	403	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	666	404	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	655	405	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	550	406	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	699	407	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	784	408	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	688	409	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	614	410	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	568	411	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	701	412	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	792	413	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	654	414	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	690	415	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	909	416	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	771	417	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1023	418	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	659	419	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	656	420	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	649	421	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	644	422	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	544	423	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	708	424	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	4	40	(1) 40	40	112	527	425	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	718	426	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	5	40	(1) 40	40	112	660	427	מגורים ב'

קדמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	797	428	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	811	429	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	925	430	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	890	431	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	899	432	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	925	433	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	908	434	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	842	435	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	842	436	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	806	437	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	799	438	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	827	439	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	865	440	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	905	441	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	823	442	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	808	443	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	810	444	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	815	445	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	805	446	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	795	447	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	903	448	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	891	449	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	828	450	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	782	451	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	821	452	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	825	453	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	826	454	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	808	455	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	797	456	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	849	457	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	793	458	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	798	459	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	711	460	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	878	461	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	862	462	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	868	463	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	792	464	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	808	465	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	913	467	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	823	468	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1043	469	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	938	470	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1008	471	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	שרות	עיקרי	
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	972	472	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	7	40	(1) 40	40	112	874	473	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1031	474	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1054	475	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	6	40	(1) 40	40	112	695	476	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1118	477	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1111	478	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1077	479	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1061	480	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1017	481	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	1003	482	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1084	483	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1065	484	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1097	485	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	982	486	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	8	40	(1) 40	40	112	967	487	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1120	488	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1096	489	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1069	490	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1079	491	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1128	492	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	9	40	(1) 40	40	112	1142	493	מגורים ב'
3	3	3	3	1	4	15	8	11	40	(1) 40	40	112	934	494	מגורים ב'
4	4	4	4		1	3			5		2	(3) 3	2633	504	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4		1	3			5		2	(3) 3	4564	507	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4		1	3			5		2	(3) 3	996	517	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	4	17			70	50	50	200	1026	520	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	17			70	50	50	200	1984	521	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	17			70	50	50	200	1303	522	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	17			70	50	50	200	3201	523	מבנים ומוסדות

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
5	5	5	5	1	4	17	70	50	50	200	8188	524	ציבור מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	17	70	50	50	200	10773	525	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	17	70	50	50	200	6000	526	מבנים ומוסדות ציבור

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:

קו בניין קדמי לשבילים ולדרכים משולבות יהיה 3 מ'.

תותר תוספת שטח בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

בייעוד שצ"פ יותרו זכויות למצללות ויריעות הצללה מעבר לזכויות המפורטות בטבלה.

יותר 25% מזכויות הבנייה עבור מסחר בקומות הקרקע במקומות המסומנים כ"חזית מסחרית"

ביעודים שפורטו בסעיף חשמל 6.8 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ד. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי 6.2 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף

קווי הבניין למבנים הקיימים שחורגים לתוך קו הבניין המוצע יהיו לפי מסגרת המבנה הקיים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מרתף לצורכי חנייה ואחסנה דירתית בשיעור של 40% משטח תא השטח.

מרתפים ייבנו ע"פ קווי בניין מותרים בתוכנית זו ..

(2) תנאי להיתר בתא שטח 21 יהיה הסכמת כל הבעלים בחלקה 57 ובחלקה 58.

(3) יותר שטח לקיוסק, בית קפה או מסעדה , שלא יעלה על 50 מ"ר לדונם שצ"פ.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי תשתית
	<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>

6.2	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>שטחי התארגנות</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בתחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. לא יתאפשרו שימושיים זמניים ואתרי התארגנות בשטחים הציבוריים הפתוחים. ד. לא תותר שפיכת לעפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. ה. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ו. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות ועודפי עבודות העפר באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>עיצוב אדריכלי : א. חומרי הגמר של חזיתות המבנים לרבות מוסדות הציבור יהיו מחומרים עמידים וברי קיימא : ב. גגות המבנים : 1. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליהם. 2. תכנית הגג, מתקניו, מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 4. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך</p>



חלל הגג.

ג. מפלס הכניסה הקובעת

1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמופיע בתשריט הבינוי ובכל מקרה לא יעלה על המוגדר בתקנות.

2. בתאי שטח בעלי חזית מסחרית, ההפרש בין מפלס הכניסה בחזית למפלס המדרכה הצמודה לה, לא יעלה על 0.5 מ'. לא יותרו גדרות בין המסחר למדרכה.

ד. תקשורת

1. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.

2. ארונות תקשורת ימוקמו במגרעות בגדרות או בקירות המקיפים את תאי השטח או תוך שילוב בפיתוח בשטחי ציבור, תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת התקשורת.

3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום תאי השטח.

4. התקנת רכיבי תקשורת אחרים כגון צלחות לקליטת שידורי לוין תתאפשר על שטח גג הבניין בלבד.

ה. פיתוח כבישים :

1. כל דרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה שלמה, ללא קשר לשלבי הביצוע ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים .

2. התכנון יכלול פרטים אופייניים דומים כגון : סוג צמחיה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.

3. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.

ו. פיתוח נופי :

1. שיקום וטיפול נופי וצמחי יכלול שימור עצים קיימים , נטיעות עצים ושיחים צפופים , ויביא החשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם.

2. בשטחי חנייה ישולבו בנטיעות עצים וצמחיה.

3. בשטח שאינו מבונה בתחום שב"צ, מומלץ לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר.

4. יש לרכך את קו הדיקור של גבולות פיתוח המתחם במגרשים הגובלים עם השטחים הפתוחים לצורך מזעור הנזק הוויזואלי וטשטוש המעבר בין הסביבה לגבול הפיתוח .

6. תכנון השצפ"ים יבטיח מעבר וקישוריות בין היעודים השונים של השכונה.

ז. תאורה

1. יקבע גוף התאורה אחיד לכל צירי התנועה, ליצירת שפה עיצובית אחידה.

2. התאורה בגבול הבינוי והשטחים הפתוחים, תתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full Cutoff) .



	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי בתא השטח, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.4</p>
	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. ב. תותר חניה תפעולית בתאי שטח למגורים בהם קיים זכויות בניה למסחר וזאת על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. ג. חניה למסחר תמומש בתאי השטח בעת הוצאת היתר למסחר והיא תהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.5</p>
	<p>בניה ירוקה</p> <p>א. הבניה בשכונה תעשה, ככל הניתן, עפ"י עקרונות של בניה ירוקה. ב. קריטריונים לבניה ירוקה כוללים בין השאר: חיסכון במים וניצול חוזר של מים, חיסכון באנרגיה, עקרונות לתכנון ולהעמדת המבנים בתחום השטח ועוד.</p>	<p>6.6</p>
	<p>חשמל</p> <p>תחנת השנאה</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן: 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום תאי שטח מבנים למוסדות ציבור: בתאי שטח אלה בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול תא השטח. ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, יחד עם זאת תותר הקמת קוי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים. באיסור בניה בקרבת מתקני חשמל. א. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'. 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'. ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין</p>	<p>6.7</p>
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. 15% לפחות משטחו של תא שטח יותרו כשטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת קרקע בתחומי תא השטח. ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומרים נקבוביים וחדירים.. ג. תכנון הבינוי בתאי השטח ייעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי תא</p>	<p>6.8</p>



ניהול מי נגר	6.8
<p>השטח לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ו. תכנון השצ"פים יבטיח קליטה שהשיה וניקוז למורד של מי הנגר.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ד. בעת תכנון תאי שטח ביעוד שב"צ או שצ"פ תיבחן אפשרות שימורם של עצים גם אם הם הוגדרו בתכנית לכריתה או להעברה</p>	



סקר סייסמי	6.10
<p>א. טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאולוגי באמצעות קידוחים לבחינת סיווג הקרקע ולקביעת הצורך בהכנת סקר תגובת אתר.</p> <p>ב. ככול שייקבע בסקר הגיאולוגי כי על פי סיווג הקרקע נדרש להכין סקר תגובת אתר, סקר זה יוכן בשלב עבודות הפיתוח הכלליות, לאזור של מבנים המוגדרים בתקן 413.</p>	

פיתוח תשתית	6.11
<p>א. העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות תתאפשר ביעודים הבאים: רצועת תשתיות, שבילים, בדרכים ובתאי שטח ציבוריים.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תאסר בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לטעת עצים מעמיקי שורש, לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של פחות מ- 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, בשלב התכנון המפורט של הדרכים ופיתוח השצ"פים, שכוללות בתחומן קוי מים ראשיים, תיאום ואישור חברת "מקורות".</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>א. פסולת ומחזור</p> <p>1. מתקני פסולת ימוקמו בחדרים סגורים</p> <p>2. ביעודים עם שימושים מעורבים עם מגורים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למגורים ומתקני פסולת למסחר ותעסוקה.</p> <p>3. תכנית הפתוח תכלול מיקום למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.</p> <p>4. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>ב. איכות סביבה</p> <p>1. בייעודים מעורבים תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים לכניסה לאזורי מסחר</p> <p>2. שימושים לייצור מזוון הסעדה יידרשו למערכות אוורור אשר מוצאן בגג המבנה. מערכות אלו יופרדו ממערכות האוורור למגורים</p> <p>3. בייעודים מעורבים עם מגורים לא יותר שימוש לשרותי רכב ו/או אחסנת דלקים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא השטח.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית</p> <p>3. קירות תמך, גובהם ומאפיניהם העיצוביים</p> <p>4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.</p> <p>5. קביעת פרטים אופייניים מנחים</p> <p>6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים</p> <p>7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות</p> <p>8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית</p> <p>9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.</p> <p>10. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ד. צרוף מסמך לבקשה להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד בתא השטח בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ה. בקשה להיתר בניה בתא שטח המצוי על או במרחק של 3 מ' לתוואי קו מים ראשי של חברת מקורות יחויב בקבלת אישור מחברת מקורות ועמידה בתנאים שיוצגו על ידי החברה. מיגון הקו או העתקתו.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח בעל "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.15</p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואשר אינם נכללים במתחם איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6.17 איחוד וחלוקה	
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>פיתוח המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות וביצוע מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 66