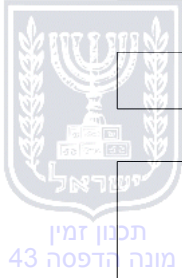


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0988543

שינוי חלוקה בתכנית תמל/1078 המאושרת



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חלה תכנית תמל/1078 המאושרת. שטח התכנית הכולל כ- 349.346 דונם כמסומן בתשריט התכנית.
התכנית עניינה :
איחוד וחלוקה מחדש.
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
הוספת 7581 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
הוספת 35 יח"ד סה"כ 1680 יח"ד בתחום התכנית.
הוספת קומה.
העברת שטחי בניה בין כל הקומות.
שינוי חלוקת שטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי חלוקה בתכנית תמל/1078 המאושרת

451-0988543

מספר התכנית

349.346 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (16), א62 (א) (1))
 א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197083
קואורדינאטה Y	669871

1.5.2 תיאור מקום

תכנית תמל/1078 המאושרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8868	מוסדר	חלק	40	36-39, 41, 116
8871	מוסדר	חלק	1-13, 15, 18-19, 28, 77-79, 82-83, 120-122, 124, 127-128, 132, 134-137, 139-140	16-17, 20-21, 25, 27, 29, 32, 80-81, 84, 93-94, 99, 115, 117-118, 138
8872	מוסדר	חלק	81	25-28, 30-34, 47, 71
8873	מוסדר	חלק	185	69-77, 126, 145-148, 152, 184

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
23/06/2019		12144	8305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1078 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1078
06/04/2003		2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 3000 / 1
			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0870071. הוראות תכנית 451-0870071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	451-0870071
			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0943365. הוראות תכנית 451-0943365 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	451-0943365



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עאמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עאמר		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון כולל נספח לטבלה תכנית- 451-0988543	21:06 02/04/2022	יאיר תודה	02/04/2022	42		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	14:03 15/05/2022	מחמוד עאמר	13/03/2022		1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מתמוד עאמר	37914	הנדסה ואדריכלות	כפר קאסם	א שוהדא (1)		03-9379107	03-9370344	Mahmud_a@ walla.co.il
	מודד	מוחמד בדיר	708	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא (1)		03-9370696	03-9370696	m0507735969 @gmail.com
	שמאי	יאיר תודה	297	יתד הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	(2)		03-6136899	03-6136940	yair_toda@y ated-itd.co.il



(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: הבונים 3.



תכניון זמין
מונה הדפסה 43



תכניון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנין	כל מבנה, או חלק ממנו.
בנין קיים	בנין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי חלוקה בתכנית תמל/1078 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1.
2. החלפה בין יעוד ש.צ.פ., דרך מאושרת, דרך משולבת ומגורים ושינוי חלוקת שטחי הבניה ללא שינוי בשטח כל רצף.
3. יעוד עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 6.
3. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16(א) (1).
4. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16(א) (2).
5. הוספת חזית מסחרית עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 11.
6. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
7. הוספת קומה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4א.
8. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8.
9. העברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1381, 1379, 1378
מגורים ב'	1102, 329, 328, 325, 307, 306, 221 - 217, 214, 172, 171, 152, 149 - 145, 137 - 134 1120A, 1124 - 1131, 1138 - 1143, 1150, 1151, 1153 - 1155, 1157, 1158, 1160, 1119 - 1162, 1164 - 1170, 1173 - 1178, 1181 - 1185, 1192, 1201A, 1202A, 1203 - 1213, 1215, 1222 - 1225, 1229 - 1252, 1257A, 1258, 1259A, 1260 - 1267, 1268A, 1268B, 1269 - 1274, 1276 - 1283, 1286 - 1305, 1308 - 1313, 1320 - 1323, 1326, 1327, 1330, 1332, 1333, 1336 - 1338, 1340, 1342 - 1345, 1351 - 1353, 1356, 1357, 1359A, 1359B, 1360, 1362, 1363, 1365A, 1367A, 1368, 1369A, 1370A, 1371 - 1374, 1375A, 1377, 1380, 1383, 1384, 2100
מגורים ג'	,1163, 1159, 1156, 1123, 1101, 358, 350 - 346, 324, 316, 216, 144, 133, 132, 122 ,1285, 1284, 1275, 1255, 1253, 1228 - 1226, 1200 - 1193, 1191 - 1186, 1180, 1179 2565 - 2561, 1385, 1361, 1355, 1354, 1341, 1335, 1334, 1331, 1318, 1315, 1314
מגורים ד'	1319, 1254, 317
מבנים ומוסדות ציבור	411 - 401
שטח ציבורי פתוח	640 - 637, 634, 632 - 600, 308, 301
נחל/תעלת נחל	836, 835, 833
דרך מאושרת	720 - 717, 714, 711 - 709, 707, 704 - 701
דרך משולבת	730 - 721
שביל	746 - 731

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	1228 - 1226
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	630 - 624
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	719
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	728
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ב'	1151, 218, 172, 171, 152, 146, 145
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ג'	133, 132
חזית מסחרית	מגורים ב'	1232, 220, 219
חזית מסחרית	מגורים ג'	,1228 - 1226, 1193, 1189, 316, 122 ,1315, 1314, 1275, 1255, 1253 2565 - 2562, 1318
חזית מסחרית	מגורים ד'	1319, 1254, 317
חזית מסחרית	שביל	745
להריסה	דרך מאושרת	720, 718, 711, 703 - 701
להריסה	דרך משולבת	730, 722
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ב'	,1300, 1296, 1278, 1206, 1175 ,1374, 1373, 1311, 1310, 1301 1375A, 1377

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1319
להריסה	שטח ציבורי פתוח	617, 616, 608, 606, 605
קו ביוב	דרך מאושרת	703, 701
קו ביוב	נחל/תעלת נחל	836, 835, 833
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	613, 610, 609, 606, 601, 600
קו בנין עילי	מגורים ב'	1232, 220
קו בנין עילי	מגורים ג'	2565 - 2562



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88,386	25.30
דרך משולבת	6,152	1.76
מבנים ומוסדות ציבור	20,899	5.98
מגורים	766	0.22
מגורים ב	117,737	33.70
מגורים ג	56,582	16.20
מגורים ד	4,219	1.21
נחל/תעלה/מאגר מים	8,903	2.55
שביל	3,065	0.88
שטח ציבורי פתוח	42,637	12.21
סה"כ	349,346	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88,385.82	25.30
דרך משולבת	6,152.15	1.76
מבנים ומוסדות ציבור	20,899.35	5.98
מגורים	339.62	0.10
מגורים ב'	121,073.3	34.66
מגורים ג'	53,322.25	15.26
מגורים ד'	4,568.18	1.31
נחל/תעלת נחל	8,903.49	2.55
שביל	3,064.79	0.88
שטח ציבורי פתוח	42,636.9	12.20
סה"כ	349,345.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.
4.2.2	הוראות
א	אנטנות תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.
ב	בינוי ו/או פיתוח תכנית פיתוח מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר הבניה במגרש.
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגובה המרבי למבנים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.
ד	גגות הגגות יהיו שטוחים או משופעים.
ה	חניה החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ובתחום המגרש כולל פתרון לתניה בקומת העמודים או בקומה תת קרקעית.
ו	קווי בנין לא יוקם כל בנין במגרש בניה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	מגורים. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים ו/או חנייה תת קרקעית. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.
4.3.2	הוראות
א	אנטנות תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.
ב	בינוי ו/או פיתוח

4.3	מגורים ג'
	תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה במגרש.
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובנוסף תתאפשר חניה תת קרקעית בכול מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים והכול בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>לא יוקם כל בנין, במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בחזית המסחרית.</p> <p>מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית".</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>הבניה בשכונה מותאמת לטופוגרפיה ומדורגת. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש. לחלק מהמגרשים מפורטים 2 גבהי 0.00 לכל חלק מהמגרש גובה שונה בהתאם לדרוג המגרש. גובה מרבי לקומת מגורים 4 מטר. בתחום יעוד זה מוצעות יחידות דיור הקטנות.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים ומחסנים:</p> <p>קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת. לכל דירה תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו. המחסן ייבנה במרתף. בהיעדר מרתף, בתחומי המבנה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>לא יוקם כל בנין בייעוד זה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" שניתנים להסדרה והחורגים בקו הבנין בלבד, קו הבנין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבנין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>מרפסות המבנים יתוכננו במרחק אחיד מהחזית בקו רציף ככל האפשר.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>המסחר ימוקם בחזית הרחוב בקומת הכניסה. מקומות החנייה עבור המסחר ימוקמו בתחום המגרש.</p>

4.4	מגורים ד'
	<p>יקבעו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.</p> <p>תתקיים הפרדה בין מתקני הפסולת של שימושי המסחר ושימושי המגורים. מתקני הפסולת יהיו במבנים סגורים בלבד.</p> <p>תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות האוורור של שימושי המגורים והמסחר. מערכות האוורור והמיזוג לשימושי המסחר לא ימוקמו בסמוך למגורים. בתי אוכל יחוברו למערכות אוורור נפרדות עד מעל לגובה הבניין.</p> <p>משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ימוקמו בקומת הכניסה בלבד.</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
------------	----------------------------

4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגרשים 403, 404, 407 ישמשו עבור מתנ"ס, מסגד ובית ספר בהתאמה כשימוש ראשי ועבור מבנים למעונות יום וקופת חולים כשימוש משני. במגרשים 401, 402, 405, 406, 408, 409, 410 ו-411 יותרו השימושים המפורטים בסעיף 1 להלן וכן שימושים עבור מבנים לצורכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. עירוב שימושים: ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים מן האמורים בתכנית, במגרשים המיועדים למבני ציבור בתנאי שהשימוש הנוסף לא יפריע לשימוש המקורי. מבנה ליעוד ציבורי יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תוספת קומות. מתקנים הנדסיים. יותר שימוש של עד 20% משטחי הבנייה במגרש למסחר אשר ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב. מגרשים 403 ו-407 בהתאמה, יתוכננו כמבנים קהילתיים רב תכליתיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.



4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> הוספת זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. יותר מעבר ממבני ציבור לשצי"פים הסמוכים. הכניסה למבנה תהיה עד מפלס 1.20 מטר מהכניסה הקובעת למגרש. מתקנים טכניים כמו מרזבים, ארובות, צנרת למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, ויפורטו בהיתר הבניה. גידור מוסדות חינוך- גדר בנויה עד גובה 50 ס"מ וגדר סבכת פלדה עד גובה 2.2 מ'.



4.6	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.6.1	שימושים
	<p>מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p>

4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בכל השטחים הציבוריים תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות</p>

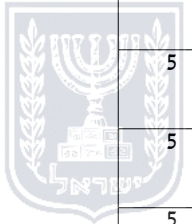
4.6	שטח ציבורי פתוח
	ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
4.7	נחל/תעלת נחל
4.7.1	שימושים
	תוואי נחל וגדות נחל. בתוואי ערוץ נחל קיים/אפיק ניקוז. (הנחל מסומן בתמ"א 34/ב/3 כעורק ניקוז משני)
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הסדרת הנחל- ואדי עמראן תבוצע בהתאם למסומן בתשריט הניקוז וע"פ ההנחיות שמפורטות בנספח הניקוז. 2. יותרו אמצעים לטיפול בנחל, בגדות הנחל ובצמחיה יותרו נטיעות ופעולות גינון, נטיעות מייצבות גדות למניעת סחף קרקע, פעולות להסדרת ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור. 3. תוכן תכנית פיתוח משותפת לנחל ולשצ"פים הסמוכים לו. 4. לא תותר בנייה למעט לצורך תחזוקה וטיפול בנחל ולמעבר תשתיות ודרכים.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס תותר בתחום המוכרז של הדרך. התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. דרכים יכללו מדרכות ומעברים להולכי רגל. תנאי להיתר בנייה של הדרך הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. ב. בתחום המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ'. יש להבטיח כי העצים לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל ולחניה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. מעבר לרכב תחזוקה או רכב חירום-בבקשה לוועדה שרוחב השבילים מאפשר זאת. גינון ונטיעות.

שביל	4.10
קווי תשתית.	
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח	א
השבילים יהיו פתוחים למעבר ציבור ולא יגודרו.	



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

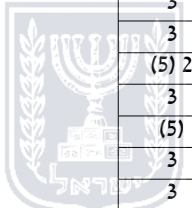
קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	814	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	1078	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	1	4	18			50		8480	670	1020	2710	4080	3392	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	4	3	14			40		12890	2950	4420	2210	3310	2302	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	1194	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	885	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		9840	980	1480	2950	4430	7031	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	997	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	1009	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	878	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14			50		1221			489	732	1314	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
		0	1						50				50	717	602	מסחר	שטח ציבורי פתוח	



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
			0	1					50				50	5289	603		שטח ציבורי פתוח	
			0	1					50				50	4710	604	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
4	4	1	(4) 7	27	12.88	(3) 32	30	217	5384	1513		753	3118	2484	122	מגורים ג'	מגורים ג'	
									(6) 400				400		122	מסחר	מגורים ג'	
3	3	1	4	12.5	19.97	12	60	297	1782	436		217	1129	601	132	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	4	12.5	21.43	12	60	299	1674	406		202	1066	560	133	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	3	9.5	6.76	3	60	167	742	173		86	483	444	134	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.33	3	60	157	745	174		87	484	474	135	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.26	3	60	155	743	174		86	483	479	136	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.38	3	60	153	719	167		83	469	470	137	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	4	12.5	10.26	6	65	284	1659	466		232	961	585	144	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	3	9.5	4.99	3	60	141	846	238		118	490	601	145	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	8.42	6	55	185	1317	370		184	763	713	146	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	7.75	6	50	161	1249	351		175	723	774	147	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	9.13	6	60	118	776	218		109	449	657	148	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.29	3	60	169	807	227		113	467	477	149	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5) 2	(5) 2.3	1	3	9.5	6.37	3	60	179	841	236		118	487	471	152	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	(5)	1	3	9.5	8.49	6	60	190	1346	378		188	780	707	171	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	3	1	3	9.5	5.52	3	60	157	851	239		119	493	543	172	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	7.19	3	45	134	558	157		78	323	417	214	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	11.03	6	65	241	1313	369		184	760	544	216	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	3	9.5	9.16	6	50	136	889	250		124	515	655	217	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.19	3	50	81	391	110		55	226	485	218	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	5.17	3	50	110	637	179		89	369	580	219	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	(4) 3	12	7.31	4	(7) 60	135	739	350		68	321	547	220	מגורים ב'	מגורים ב'	
			1	4				25	126			22	104	547	220	מסחר	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	7.69	6	50	136	1062	298		149	615	780	221	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.31	3	65	229	1089	306		152	631	476	306	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.33	3	65	270	1279	359		179	741	474	307	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	(4) 5	15.5	10.01	10	40	155	1551	436		217	898	1000	316	מגורים ג'	מגורים ג'	
								(6) 200					200		316	מסחר	מגורים ג'	
3	3	1	(4) 8	27	15.32	(8) 32	35	265	5537	1556		775	3206	2089	317	מגורים ד'	מגורים ד'	
								(6) 320					320		317	מסחר	מגורים ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
3	3	1	4	12.5	10.42	6	50	202	1163	334	161	668	576	324	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	3	9.5	10.93	6	65	234	1282	360	179	743	549	325	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.38	3	60	214	684	192	96	396	320	328	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	5.05	3	65	277	1644	462	230	952	594	329	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	4	12.5	10.13	8	65	302	2389	671	334	1384	790	346	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	4	12.5	10.13	8	65	302	2388	671	334	1383	790	347	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	5	15.5	23.81	20 (9)	50	313	2629	739	368	1522	840	348	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	5	15.5	23.81	20	50	313	2629	739	368	1522	840	349	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	4	12.5	8.81	8	65	308	2800	787	392	1621	908	350	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	5	15.5	17.89	10	50	314	1754	493	245	1016	559	358	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	4	12.5	15.31	10	65	284	1855	480	225	1150	653	1101	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	2	6.5	5.01	3	50	111	665	200	90	375	599	1102	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.01	3	50	111	665	200	90	375	600	1103	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.01	3	50	111	665	200	90	375	600	1104	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.01	3	50	111	665	200	90	375	600	1105	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8.08	5	50	175	1085	320	140	625	619	1106	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.02	3	50	111	665	200	90	375	598	1107	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8.26	5	50	179	1085	320	140	625	605	1108	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.09	2	45	123	485	180	75	230	393	1109	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.41	3	45	172	698	240	113	345	405	1110	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.03	2	45	122	485	180	75	230	398	1111	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.23	3	45	168	698	240	113	345	415	1112	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.12	2	45	124	485	180	75	230	391	1113	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.3	3	45	170	698	240	113	345	411	1114	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.06	2	45	123	485	180	75	230	395	1115	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	6.88	3	50	162	708	199	99	410	436	1116	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.35	4	65	237	1014	285	142	587	428	1117	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.37	4	65	232	992	284	142	566	427	1118	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.93	3	65	152	660	199	89	372	433	1119	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.74	6	65	150	1335	401	181	753	890	1120A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.01	5	51	205	1135	400	160	575	555	1123	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	3	9.5	7.43	3	45	173	698	240	113	345	404	1124	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	6.62	3	45	154	698	240	113	345	453	1125	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.11	3	60	135	665	200	90	375	491	1126	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6	3	60	133	665	200	90	375	500	1127	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.88	3	65	153	665	200	90	375	436	1128	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי					
3		3	9.5	7.13	3	45	166	698	240	113	345	421	1129	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.25	2	45	127	485	180	75	230	381	1130	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.15	2	45	125	485	180	75	230	388	1131	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	6.15	3	45	143	698	240	113	345	488	1138	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	6.99	3	45	163	698	240	113	345	429	1139	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	7.5	3	45	175	698	240	113	345	400	1140	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.68	3	55	126	665	200	90	375	528	1141	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.57	3	55	123	665	200	90	375	539	1142	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.59	3	55	124	665	200	90	375	537	1143	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	1	6.5	6.62	3	60	147	665	200	90	375	453	1150	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	5.65	3	60	156	826	232	116	478	531	1151	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	7.13	3	65	158	665	200	90	375	421	1153	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.7	2	51	127	445	120	75	250	351	1154	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	6.37	3	45	148	698	240	113	345	471	1155	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	12.5	17.15	10	65	318	1855	480	225	1150	583	1156	מגורים ג'	מגורים ג'
1.8	5	1	6.5	6.85	3	65	152	665	200	90	375	438	1157	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.71	3	55	127	665	200	90	375	525	1158	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	9.14	5	51	207	1135	400	160	575	547	1159	מגורים ג'	מגורים ג'
3		3	9.5	6	3	45	170	852	240	113	499	500	1160	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	6.36	3	60	141	665	200	90	375	472	1161	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	7.87	5	50	171	1085	320	140	625	635	1162	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	12.5	16.45	10	65	305	1855	480	225	1150	608	1163	מגורים ג'	מגורים ג'
3		3	9.5	6	3	45	140	698	240	113	345	500	1164	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.05	2	51	112	445	120	75	250	396	1165	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	9.26	2	82	185	400	75	75	250	216	1166	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	7.06	3	65	156	665	200	90	375	425	1167	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.03	2	51	112	445	120	75	250	398	1168	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	8.26	5	50	179	1085	320	140	625	605	1169	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	5.48	2	51	122	445	120	75	250	365	1170	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	7.27	5	45	162	1113	320	168	625	688	1173	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	5.83	3	50	134	688	200	113	375	515	1174	מגורים ב'	מגורים ב'
2.4	5	1	6.5	8.33	5	60	181	1085	320	140	625	600	1175	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	9.5	6.91	5	45	150	1085	320	140	625	724	1176	מגורים ב'	מגורים ב'
3		3	6.5	6.24	3	60	138	665	200	90	375	481	1177	מגורים ב'	מגורים ב'
4		4	9.5	8.7	8	50	179	1645	470	175	1000	920	1178	מגורים ב'	מגורים ב'
4		4	9.5	9.52	4	60	211	885	260	125	500	420	1179	מגורים ג'	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
4	4	1	4	9.5	9.68	12	55	201	2490	740	250	1500	1240	1180	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	3	9.5	9.38	8	55	175	1490	315	175	1000	853	1181	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	1	2	6.5	5.87	3	55	130	665	200	90	375	511	1182	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	1	3	9.5	8.97	8	50	184	1645	470	175	1000	892	1183	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	1	3	9.5	9.01	8	50	185	1645	470	175	1000	888	1184	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	1	2	6.5	5.61	3	55	124	665	200	90	375	535	1185	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	1	5	15.5	17.29	18 (11)	50	298	3100	800	530	1770	1041	1186	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	4	12.5	12.35	12	55	234	2270	640	250	1380	972	1187	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	4	12.5	12.67	12	55	240	2270	640	250	1380	947	1188	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	18	11.06	14	50	257	3250	1000	500	1750	1266	1189	מגורים ג'	מגורים ג'
									320 (6)			320		1189	מסחר	מגורים ג'
4	4	1	4	12.5	8.19	14	50	190	3250	1000	500	1750	1710	1190	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	4	12.5	14.12	12	55	267	2270	640	250	1380	850	1191	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	3	9.5	6.58	3	45	153	698	240	113	345	456	1192	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	1	6	21	15.23	18 (9)	50	262	3100	800	530	1770	1182	1193	מגורים ג'	מגורים ג'
									320 (6)			320		1193	מסחר	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	15.2	18 (9)	50	262	3100	800	530	1770	1184	1194	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	16.01	18 (9)	50	276	3100	800	530	1770	1124	1195	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	15.93	18 (9)	50	274	3100	800	530	1770	1130	1196	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	16.35	18 (9)	50	282	3100	800	530	1770	1101	1197	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	4	12.5	14.87	12	55	281	2270	640	250	1380	807	1198	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	1	4	12.5	13.72	10	65	254	1855	480	225	1150	729	1199	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	15.22	18 (9)	50	262	3100	800	530	1770	1183	1200	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	3	9.5	6.64	5	45	166	1252	365	160	727	753	1201A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.56	5	50	178	933	275	120	538	523	1202A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.64	3	60	147	665	200	90	375	452	1203	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.61	3	60	146	665	200	90	375	454	1204	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.41	2	51	153	565	120	75	370	370	1205	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 0	(5) 0	1	3	9.5	7.91	9	45	169	1925	600	200	1125	1138	1206	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.42	3	50	120	665	200	90	375	553	1207	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.66	3	55	125	665	200	90	375	530	1208	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.12	3	60	136	665	200	90	375	490	1209	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	7.44	3	65	165	665	200	90	375	403	1210	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.09	2	51	139	545	120	75	350	393	1211	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	7.13	3	65	158	665	200	90	375	421	1212	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.91	3	65	153	665	200	90	375	434	1213	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					
3	3	1	2	6.5	5.56	2	51	124	445	120	75	250	360	1215	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8.21	8	50	169	1645	470	175	1000	974	1222	מגורים ב'	מגורים ב'
(5)	(5)	1	3	9.5	7.36	5	45	160	1085	320	140	625	679	1223	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.85	5	50	170	1085	320	140	625	637	1224	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8	5	50	174	1085	320	140	625	625	1225	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	1	5	15.5	14.9	(9) 18	50	257	3100	800	530	1770	1208	1226	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	14.77	(9) 18	50	254	3100	800	530	1770	1219	1227	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	1	5	15.5	14.47	(9) 18	50	249	3100	800	530	1770	1244	1228	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	3	9.5	7.13	3	50	163	687	193	96	398	421	1229	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.71	9	45	165	1925	600	200	1125	1168	1230	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.8	5	50	169	1085	320	140	625	641	1231	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	14	8	5	50	165	1034	320	120	594	625	1232	מגורים ב'	מגורים ב'
			1	4					176		20	156	625	1232	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.55	5	45	164	1085	320	140	625	662	1233	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8.76	8	50	180	1645	470	175	1000	913	1234	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.51	9	45	161	1925	600	200	1125	1199	1235	מגורים ב'	מגורים ב'
(5)	3	1	3	9.5	6.93	5	45	150	1085	320	140	625	721	1236	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.75	3	55	127	665	200	90	375	522	1237	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.01	3	50	111	665	200	90	375	599	1238	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8.26	5	50	179	1085	320	140	625	605	1239	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 2	(5) 2	1	2	6.5	5.87	3	55	130	665	200	90	375	511	1240	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5	2	51	111	445	120	75	250	400	1241	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5	2	51	111	445	120	75	250	400	1242	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5	2	51	111	445	120	75	250	400	1243	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	6.25	5	40	136	1085	320	140	625	800	1244	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.89	8	55	184	1490	315	175	1000	809	1245	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.4	9	45	158	1925	600	200	1125	1216	1246	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5	2	51	111	445	120	75	250	400	1247	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	7.46	3	65	165	665	200	90	375	402	1248	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.88	3	55	130	665	200	90	375	510	1249	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.39	3	45	172	698	240	113	345	406	1250	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.64	3	55	125	665	200	90	375	532	1251	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	7.32	3	65	162	665	200	90	375	410	1252	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	2	(4) 7	24	17.36	(12) 18	40	313	3245	1100	495	1650	1037	1253	מגורים ג'	מגורים ג'
									(6) 200			200		1253	מסחר	מגורים ג'
4	4	2	(4) 6	21	20.25	(9) 21	54	389	4030	1280	635	2115	1037	1254	מגורים ד'	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
										200 (6)			200					
4	4	1	7	24	14.01	30	35	253	5426	1525		759	3142	2141	1254	מסחר	מגורים ג'	
										640 (6)			640	1255	מסחר	מגורים ג'		
3	3	1	2	6.5	5.67	3	50	112	595	180		79	336	529	1257A	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	5.44	3	50	121	665	200		90	375	551	1258	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	4.6	3	50	113	735	220		101	414	652	1259A	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	7.43	3	65	165	665	200		90	375	404	1260	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	7.11	3	65	158	665	200		90	375	422	1261	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	7.41	3	65	164	665	200		90	375	405	1262	מגורים ב'	מגורים ב'	
(10)	3	1	3	9.5	7.99	5	50	173	1085	320		140	625	626	1263	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	4.99	3	50	111	665	200		90	375	601	1264	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	5.43	3	50	120	665	200		90	375	552	1265	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	6.15	3	60	136	665	200		90	375	488	1266	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	7.36	5	45	160	1085	320		140	625	679	1267	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	7.61	3	40	138	542	160		70	312	394	1268A	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	5.08	2	40	138	542	160		70	312	394	1268B	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	6.25	2	70	139	445	120		75	250	320	1269	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	7.3	3	65	162	665	200		90	375	411	1270	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	7.41	3	65	164	665	200		90	375	405	1271	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	6.96	3	65	154	665	200		90	375	431	1272	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	5.42	3	50	120	665	200		90	375	553	1273	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	5.42	3	50	120	665	200		90	375	553	1274	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	4	1	5	15.5	14.68	(9) 18	50	253	3100	800		530	1770	1226	1275	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	(5) 2	1	2	6.5	7.28	3	65	161	665	200		90	375	412	1276	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5) 2.7	3	1	2	6.5	5.49	2	51	122	445	120		75	250	364	1277	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	8.32	8	50	171	1645	470		175	1000	961	1278	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	9.54	8	55	178	1490	315		175	1000	839	1279	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.41	5	40	139	1085	320		140	625	780	1280	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	3	9.5	6.4	5	40	139	1085	320		140	625	781	1281	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5) 2.7	3	1	2	6.5	5.88	3	55	130	665	200		90	375	510	1282	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	5.01	3	50	111	665	200		90	375	599	1283	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	4	12.5	11.36	6	65	247	1305	380		175	750	528	1284	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	5	15.5	12.2	7	55	262	1505	440		190	875	574	1285	מגורים ג'	מגורים ג'	
(5) 2.4	(5) 1.3	1	3	9.5	7.59	5	45	165	1085	320		140	625	659	1286	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	5.55	3	55	123	665	200		90	375	541	1287	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5) 2	(5) 1.2	1	2	6.5	6.69	2	70	149	445	120		75	250	299	1288	מגורים ב'	מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי					
3		1	2	6.5	3	60	146	665	200	90	375	456	1289	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	3	9.5	5	45	165	1085	320	140	625	656	1290	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	55	128	665	200	90	375	519	1291	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	154	665	200	90	375	432	1292	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	159	665	200	90	375	419	1293	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	2	51	113	445	120	75	250	394	1294	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	159	665	200	90	375	419	1295	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	163	665	200	90	375	407	1296	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	50	111	665	200	90	375	598	1297	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	150	665	200	90	375	444	1298	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	151	665	200	90	375	439	1299	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	154	665	200	90	375	431	1300	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	3	9.5	8	50	187	1645	470	175	1000	880	1301	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	158	665	200	90	375	420	1302	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	158	665	200	90	375	420	1303	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	3	9.5	5	50	179	1085	320	140	625	606	1304	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	3	9.5	5	50	177	1085	320	140	625	614	1305	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	3	9.5	8	50	182	1645	470	175	1000	902	1308	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	2	70	139	445	120	75	250	321	1309	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	60	136	665	200	90	375	489	1310	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	3	9.5	3	65	225	921	259	129	533	410	1311	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	60	136	665	200	90	375	488	1312	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	65	153	665	200	90	375	435	1313	מגורים ב'	מגורים ב'
4		1	(4) 5	12.5	14	50	248	3250	1000	500	1750	1311	1314	מגורים ג'	מגורים ג'
								(6) 200			200		1314	מסחר	מגורים ג'
4		1	(4) 5	15.5	15	45	170	2414	678	338	1398	1420	1315	מגורים ג'	מגורים ג'
								(6) 200			200		1315	מסחר	מגורים ג'
4		2	8	27	(3) 32	38	304	5944	1940	924	3080	1956	1318	מגורים ג'	מגורים ג'
								(6) 320			320		1318	מסחר	מגורים ג'
4		2	(4) 7	24	(12) 28	40	363	5236	1700	816	2720	1442	1319	מגורים ד'	מגורים ד'
								(6) 200			200		1319	מסחר	מגורים ד'
3		1	2	6.5	3	50	112	665	200	90	375	596	1320	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	50	111	665	200	90	375	601	1321	מגורים ב'	מגורים ב'
(10)		1	2	6.5	3	60	142	665	200	90	375	468	1322	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	3	55	124	665	200	90	375	538	1323	מגורים ב'	מגורים ב'
3		1	2	6.5	2	51	111	445	120	75	250	400	1326	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	1	2	6.5	5.01	2	51	112	445	120	75	250	399	1327	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	7.13	3	65	158	665	200	90	375	421	1330	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	2	5	16	19.47	(13) 17	55	368	3216	780	368	1864	873	1331	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	2	6.5	6.23	2	70	139	445	120	75	250	321	1332	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	7.41	3	65	164	665	200	90	375	405	1333	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	2	5	16	22.8	(14) 14	65	414	2542	578	308	1493	614	1334	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	2	6	19	21.91	(17) 24	50	394	4317	974	677	2374	1095	1335	מגורים ג'	מגורים ג'
3	(5) 3	1	6	19	9	(14) 12	40	166	2219	720	225	1130	1333	1336	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	5	16	7.41	(18) 9	50	148	1798	540	265	885	1214	1337	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.25	2	70	139	445	120	75	250	320	1338	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 2.2	(5) 1	1	2	6.5	6	3	60	133	665	200	90	375	500	1340	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	2	6	19	23.14	(17) 24	50	413	4283	968	672	2354	1037	1341	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	2	6.5	5.29	3	50	117	665	200	90	375	567	1342	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 2.4	(5) 1.8	1	2	6.5	7.04	3	65	156	665	200	90	375	426	1343	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.97	5	50	173	1085	320	140	625	627	1344	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	6.67	5	45	145	1085	320	140	625	750	1345	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.02	3	60	134	665	200	90	375	498	1351	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.02	3	60	134	665	200	90	375	498	1352	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.74	8	55	181	1490	315	175	1000	821	1353	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	8.42	5	51	189	1125	400	150	575	594	1354	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	4	12.5	16.58	10	65	308	1855	480	225	1150	603	1355	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	3	9.5	8.56	5	51	194	1135	400	160	575	584	1356	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	7.53	5	45	163	1085	320	140	625	664	1357	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	15	9	45	160	962	300	100	562	600	1359A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	15	9	45	160	962	300	100	562	600	1359B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.54	3	55	123	665	200	90	375	542	1360	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	9.35	5	51	212	1135	400	160	575	535	1361	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	2	6.5	6.24	3	60	138	665	200	90	375	481	1362	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.87	2	70	130	445	120	75	250	341	1363	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.13	3	70	136	667	180	112	375	489	1365A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.12	3	70	136	668	180	113	375	490	1367A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3	9.5	6.51	5	40	141	1085	320	140	625	768	1368	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	6.67	3	50	148	665	200	90	375	450	1369A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	4.43	2	70	99	445	120	75	250	451	1370A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.57	3	55	123	665	200	90	375	539	1371	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5	2	51	111	445	120	75	250	400	1372	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6.5	5	2	51	111	445	120	75	250	400	1373	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	2	6.5	5.06	2	51	113	445	120	75	250	395	1374	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	6.15	6	60	136	1330	400	180	750	976	1375A	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	6.52	3	60	145	665	200	90	375	460	1377	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	21.74	2	82	435	400	75	75	250	92	1378	מגורים	מגורים	
3	3	1	2	6.5	17.86	2	82	357	400	75	75	250	112	1379	מגורים	מגורים	
3	3	1	2	6.5	5.12	2	45	124	485	180	75	230	391	1380	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	2	6.5	14.81	2	82	296	400	75	75	250	135	1381	מגורים	מגורים	
3	3	1	3	9.5	7.14	3	41	164	688	200	113	375	420	1383	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5) 3	(5) 3	1	3	12	9.5	3	42	174	688	200	113	375	415	1384	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	4	9.5	9.08	6	45	197	1305	380	175	750	661	1385	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	3	12	10.12	8	55	141	1110	360	150	600	790	2100	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	1	7	27	12.91	7	55	265	1438	359	224	855	542	2561	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	3	1	(4) 7	27	10.06	5	55	233	1160	329	206	625	497	2562	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1									159	497	2562	מסחר	מגורים ג'	
0	0	1	(4) 7	27	10.06	5	55	233	1160	329	206	625	497	2563	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1									159	497	2563	מסחר	מגורים ג'	
(16) 5	0	1	(4) 7	27	10.06	5	55	233	1160	329	206	625	497	2564	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1									159	497	2564	מסחר	מגורים ג'	
3	3	1	(4) 7	27	11.95	6	55	234	1172	334	208	630	502	2565	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1									163	502	2565	מסחר	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	5 (1)	5	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	0	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5 (1)	5	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			602	מסחר	שטח ציבורי פתוח
			603		שטח ציבורי פתוח
			604	מסחר	שטח ציבורי פתוח
336	(5)	4	122	מגורים ג'	מגורים ג'
			122	מסחר	מגורים ג'
120	(5)	3	132	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	3	133	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	3	134	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	135	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	136	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	137	מגורים ב'	מגורים ב'
60	(5)	3	144	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	3	145	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	146	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	147	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	148	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	149	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 2.3	152	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	(5) 1.4	171	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 2.5	172	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	214	מגורים ב'	מגורים ב'
60	(5)	3	216	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	3	217	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	218	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	219	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	220	מגורים ב'	מגורים ב'
			220	מסחר	מגורים ב'
70	(5)	3	221	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	306	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	307	מגורים ב'	מגורים ב'

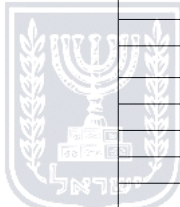


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

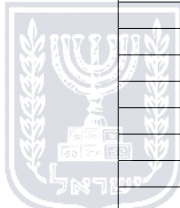


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
196	(5)	3	316	מגורים ג'	מגורים ג'
			316	מסחר	מגורים ג'
448	(5)	3	317	מגורים ד'	מגורים ד'
			317	מסחר	מגורים ד'
120	(5)	3	324	מגורים ג'	מגורים ג'
36	(5)	3	325	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	328	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	0 (5)	329	מגורים ב'	מגורים ב'
120	(5)	3	346	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	3	347	מגורים ג'	מגורים ג'
180	(5)	3	348	מגורים ג'	מגורים ג'
180	(5)	3	349	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	3	350	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	3	358	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	3	1101	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	3	1102	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1103	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1104	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1105	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1106	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1107	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1108	מגורים ב'	מגורים ב'
24	(5)	3	1109	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1110	מגורים ב'	מגורים ב'
24	(5)	3	1111	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1112	מגורים ב'	מגורים ב'
24	(5)	3	1113	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1114	מגורים ב'	מגורים ב'
24	(5)	3	1115	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1116	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1117	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1118	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1119	מגורים ב'	מגורים ב'
84	(5)	3	1120A	מגורים ב'	מגורים ב'
60	(5)	3	1123	מגורים ג'	מגורים ג'
36	(5)	3	1124	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1125	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1126	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1127	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1128	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1129	מגורים ב'	מגורים ב'
24	(5)	3	1130	מגורים ב'	מגורים ב'
24	(5)	3	1131	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1138	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1139	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1140	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1141	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1142	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1143	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

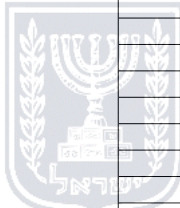


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
42	(5)	(5)	1150	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1151	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1153	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1154	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1155	מגורים ב'	מגורים ב'
120	(5)	4	1156	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	(5) 1.9	1157	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 0.8	1158	מגורים ב'	מגורים ב'
60	(5)	3	1159	מגורים ג'	מגורים ג'
36	(5)	3	1160	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1161	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1162	מגורים ב'	מגורים ב'
120	(5)	3	1163	מגורים ג'	מגורים ג'
36	(5)	3	1164	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1165	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1166	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1167	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1168	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1169	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1170	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1173	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1174	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	(5) 1.6	1175	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1176	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1177	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	4	1178	מגורים ב'	מגורים ב'
56	(5)	4	1179	מגורים ג'	מגורים ג'
168	(5)	4	1180	מגורים ג'	מגורים ג'
112	(5)	4	1181	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1182	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	4	1183	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	4	1184	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1185	מגורים ב'	מגורים ב'
216	(5)	4	1186	מגורים ג'	מגורים ג'
144	(5)	4	1187	מגורים ג'	מגורים ג'
144	(5)	4	1188	מגורים ג'	מגורים ג'
196	(5)	(10)	1189	מגורים ג'	מגורים ג'
			1189	מסחר	מגורים ג'
196	(5)	4	1190	מגורים ג'	מגורים ג'
144	(5)	4	1191	מגורים ג'	מגורים ג'
36	(5)	3	1192	מגורים ב'	מגורים ב'
216	(5)	4	1193	מגורים ג'	מגורים ג'
			1193	מסחר	מגורים ג'
216	(5)	4	1194	מגורים ג'	מגורים ג'
216	(5)	4	1195	מגורים ג'	מגורים ג'
216	(5)	4	1196	מגורים ג'	מגורים ג'
216	(5)	4	1197	מגורים ג'	מגורים ג'
144	(5)	4	1198	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	(10)	1199	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

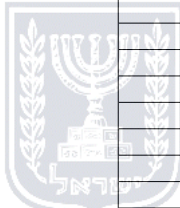


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
216	(5)	4	1200	מגורים ג'	מגורים ג'
70	(5)	3	1201A	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1202A	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1203	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1204	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1205	מגורים ב'	מגורים ב'
126	(5)	(5) 0	1206	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1207	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1208	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1209	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1210	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1211	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1212	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1213	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1215	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	3	1222	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	(10)	1223	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	4	1224	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	4	1225	מגורים ב'	מגורים ב'
216	(5)	4	1226	מגורים ג'	מגורים ג'
216	(5)	4	1227	מגורים ג'	מגורים ג'
216	(5)	4	1228	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	3	1229	מגורים ב'	מגורים ב'
126	(5)	3	1230	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1231	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1232	מגורים ב'	מגורים ב'
			1232	מסחר	מגורים ב'
70	(5)	3	1233	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	(10)	1234	מגורים ב'	מגורים ב'
126	(5)	3	1235	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1236	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1237	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1238	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1239	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 2.5	1240	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1241	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1242	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	(10)	1243	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1244	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	4	1245	מגורים ב'	מגורים ב'
126	(5)	4	1246	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1247	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1248	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1249	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1250	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1251	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1252	מגורים ב'	מגורים ב'
252	(5)	4	1253	מגורים ג'	מגורים ג'
			1253	מסחר	מגורים ג'

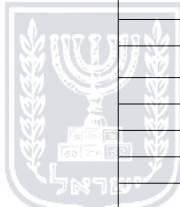


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

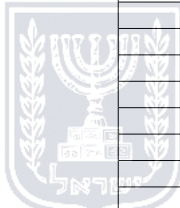


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
252	(5)	4	1254	מגורים ד'	מגורים ד'
			1254	מסחר	מגורים ד'
392	(5)	4	1255	מגורים ג'	מגורים ג'
			1255	מסחר	מגורים ג'
38	(5)	3	1257A	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1258	מגורים ב'	מגורים ב'
46	(5)	3	1259A	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1260	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1261	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1262	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	(10)	1263	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1264	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1265	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1266	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	(10)	1267	מגורים ב'	מגורים ב'
35	(5)	3	1268A	מגורים ב'	מגורים ב'
35	(5)	3	1268B	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1269	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1270	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1271	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1272	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1273	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1274	מגורים ב'	מגורים ב'
216	(5)	(10)	1275	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	(5) 2.7	1276	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1277	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	(5) 1.3	1278	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	3	1279	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1280	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1281	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1282	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1283	מגורים ב'	מגורים ב'
72	(5)	(10)	1284	מגורים ג'	מגורים ג'
84	(5)	3	1285	מגורים ג'	מגורים ג'
70	(5)	(5) 2.3	1286	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 2.7	1287	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	(10)	1288	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1289	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	(10)	1290	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1291	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1292	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 2.6	1293	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	(5) 2.5	1294	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1295	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 0.9	1296	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1297	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1298	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1299	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1300	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
112	(5)	(10)	1301	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1302	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1303	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1304	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1305	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	3	1308	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	(5) 2	1309	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1310	מגורים ב'	מגורים ב'
36	(5)	3	1311	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1312	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1313	מגורים ב'	מגורים ב'
196	(5)	(10)	1314	מגורים ג'	מגורים ג'
			1314	מסחר	מגורים ג'
196	(5)	4	1315	מגורים ג'	מגורים ג'
			1315	מסחר	מגורים ג'
384	(5)	4	1318	מגורים ג'	מגורים ג'
			1318	מסחר	מגורים ג'
336	(5)	4	1319	מגורים ד'	מגורים ד'
			1319	מסחר	מגורים ד'
42	(5)	(10)	1320	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(5) 1	1321	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1322	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1323	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	(10)	1326	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1327	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	(10)	1330	מגורים ב'	מגורים ב'
204	4	3	1331	מגורים ג'	מגורים ג'
28	(5)	3	1332	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1333	מגורים ב'	מגורים ב'
163	(16) 4	(15) 3	1334	מגורים ג'	מגורים ג'
292	(15) 4	3	1335	מגורים ג'	מגורים ג'
144	(16) 4	3	1336	מגורים ב'	מגורים ב'
108	4	3	1337	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1338	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1340	מגורים ב'	מגורים ב'
289	(15) 4	3	1341	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	3	1342	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3	1343	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	3	1344	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	4	1345	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1351	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1352	מגורים ב'	מגורים ב'
112	(5)	4	1353	מגורים ב'	מגורים ב'
60	(5)	4	1354	מגורים ג'	מגורים ג'
120	(5)	4	1355	מגורים ג'	מגורים ג'
60	(5)	4	1356	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	4	1357	מגורים ב'	מגורים ב'
63	(5)	4	1359A	מגורים ב'	מגורים ב'
63	(5)	4	1359B	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
42	(5)	4	1360	מגורים ב'	מגורים ב'
60	(5)	4	1361	מגורים ג'	מגורים ג'
42	(5)	4	1362	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	4	1363	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1365A	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1367A	מגורים ב'	מגורים ב'
70	(5)	4	1368	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1369A	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	4	1370A	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1371	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	4	1372	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	4	1373	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	4	1374	מגורים ב'	מגורים ב'
84	(5)	4	1375A	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	4	1377	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1378	מגורים	מגורים
28	(5)	3	1379	מגורים	מגורים
24	(5)	4	1380	מגורים ב'	מגורים ב'
28	(5)	3	1381	מגורים	מגורים
42	(5)	3	1383	מגורים ב'	מגורים ב'
42	(5)	3 5	1384	מגורים ב'	מגורים ב'
84	(5)	3	1385	מגורים ג'	מגורים ג'
56	(5)	3	2100	מגורים ב'	מגורים ב'
84	4 (16)	3	2561	מגורים ג'	מגורים ג'
77	5 (16)	3	2562	מגורים ג'	מגורים ג'
			2562	מסחר	מגורים ג'
77	5 (16)	3	2563	מגורים ג'	מגורים ג'
			2563	מסחר	מגורים ג'
77	5 (16)	3	2564	מגורים ג'	מגורים ג'
			2564	מסחר	מגורים ג'
77	5 (16)	0	2565	מגורים ג'	מגורים ג'
			2565	מסחר	מגורים ג'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

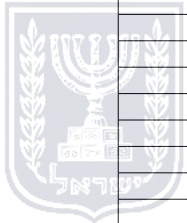
הערה ברמת הטבלה:

על כל המגרשים בתכנית יחולו ההוראות הבאות:

(א) במגרשים בהם ההפרש בין גובה המפלס הקובע לבין גובה המפלס הנמוך ביותר גדול מ-2 מ' תותר העברת שטחי בינוי ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסך כל השטחים לא יגדל מהשטחים המפורטים בטבלה זו.

(ב) מספר הקומות ליעודי המגורים בטבלה כולל קומת כניסה וקומת יציאה לגג.

(ג) במגרשים בהם סומן מבנה קיים בסימון הנחיות מיוחדות ב' בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על המבנה הקיים בשטח שלא יעלה על שלוש קומות על פי התכנית המסומנת בתשריט. תוספת למבנים בהתאם תותר רק בהתאם לטבלת הזכויות לעיל ובהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

(ד) קווי הבניין למבנים הקיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" בהתאם לסעיפים 1.2.1 ג 1 ו- 1.2.2 ג 1.

(ה) בייעוד שצ"פ מצללות ויריעות הצללה לא נכללים במנין שטחי הבנייה.

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

(ז) ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי מסומן בתשריט.

(2) 50 מ"ר למסחר +40 מ"ר לחדר נהגים..

(3) מתוכן 12 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(4) מעל קומת מסחר.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) מסחר בקומת הקרקע.

(7) 70% לקומת מרתף.

(8) מתוכן 12 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(9) מתוכן 6 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(10) מגרש פינתי ללא קו בניין אחורי..

(11) מתוכן 6 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.

(12) מתוכן 10 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(13) מתוכן 4 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(14) מתוכן 2 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(15) .

(16) או כמסומן בתשריט.

(17) מתוכן 9 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..

(18) מתוכן 2 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.
2. תותר חנייה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

6.2**איכות הסביבה**

- א. שפכים:
- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.
 - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.
 - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.
 - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.
 - טופס גמר ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
 - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.
- ב. איכות הסביבה:
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- ג. ניקוז:
- יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. היתר בניה יוצא לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. תברואה:
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין:
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.3**בניה ירוקה**

- יש לקיים ככל שאפשר את דרישות התקן לבנייה ירוקה בהתאם לעקרונות הבאים:
1. תכנון בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, מזעור עודפי עפר, מיתון קירות פיתוח, ושימור קרקע עליונה לשימוש חוזר במתחם.
 2. מתן אפשרות להתקנת מערכות אנרגיה מתחדשות כגון: פוטו-ולטאות, חימום מים סולארי ומערכות מיזוג תרמו סולאריות.
 3. תכנון משולב של מערכות המבנה עם השטח הפתוח במגרש לרבות: גינון ונטיעות ליצירת תנאי נוחות אקלימית, מערכות השקיה חסכניות במים ושימוש בצמחייה חסכנית במים.

6.3	בניה ירוקה
	<p>4. שימת דגש על ניצול מיטבי של החזית החמישית וחללי ביניים למתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.</p> <p>5. מערכות לניצול אנרגיית השמש, כל זאת תוך שימת דגש על ההיבט החזותי, תוך בחינת האפשרות לפיתוח גגות ירוקים המגוננים בצמחייה.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	חשמל
	<p>תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובתנאי שלא יסכלו את השימוש בשטח זה.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי בנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאיים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקימם כמבנה עצמאי.</p> <p>3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>
6.6	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>
6.9	ניצול חומרי גלם
	<p>1. ניהול נגר במגרשים :</p> <p>בתאי שטח המיועדים לבנייה יתוכננו המגרשים להשהיה או לחלחול (ויסות / שימור) מי הנגר בכל תא שטח, בהתאם לתנאי הקרקע ע"פ המפורט להלן :</p> <p>1.1 הוראות לשימור מי נגר :</p> <p>א. בכל מגרש יושאר שטח של לפחות 15% ללא חיפוי בטון / אספלט ריצוף שאליו יופנו גגות וריצופים של המתחם.</p> <p>ב. שטח החדיר לנגר יהיה נמוך בלפחות 20 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול</p>

העירונית.

ג. שימור נגר יבוצע ע"י ביצוע נפח ויסות של לפחות 15 מ"ק/דונם (שטח מגרש). נפח הוויסות יתקבל ע"י הנמכת שצ"פים או נפח איגום תת קרקעי. כמו כן, תתוכנן גלישת עודפים איטית למערכת הניקוז ברחוב.

ד. ניתן לצמצם את השטח הפתוח לאיגום והחדרה על ידי אמצעים הנדסיים מקובלים (ריצוף מנקז, תעלות חצץ וכו').

ה. סעיפים א-ד בכפוף לאישור יועץ הביסוס בעת הוצאת היתר הבניה.

1.2 ככל שבהתאם לדו"ח הקרקע ואישור יועץ הביסוס לא ניתן לשמר נגר, יחולו ההוראות הבאות לוויסות מי נגר:

א. נדרש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפי החיבור לניקוז העירוני.
ב. וויסות הנגר יבוצע ע"י ביצוע נפח וויסות של לפחות 15 מ"ק/דונם (שטח מגרש). נפח הוויסות יתקבל ע"י הנמכת שצ"פים או נפח איגום תת קרקעי וירוקן באופן מלא ואטי למערכת הניקוז ברחוב. עוצמת הגשם, כמויות הנגר בהתאם לנתונים העדכניים בהכנת התכנית.

ג. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום המגרש בחיבור למערכת התיעול העירונית לפי מודל CIA (הנוסחה הרציונאלית) בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.

ד. הספיקה המווסתת היוצאת מהמגרש מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח ($C=0.25$).

ה. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.

2. תכנון מערכת איסוף נגר:

א. קוטר מינימאלי קו תיעול ברחוב קוטר 50 ס"מ.

ב. בנקודות מינימום אבסולוטי של הכביש יש לתכנן אמצעי קליטה מוגברים ל קליטה של 30% לפחות שווה ערך לספיקה המתוכננת בקו.

ג. אין לתכנן נקודות מינימום מול מגרשי מגורים, מסחר וכו'.

ד. ניקוז שצפ"יים יעשה עם השארת מרווח של לפחות 15 ס"מ לחלחול/וויסות נגר.

ה. מגרשים ינוקזו אל מערכת הקליטה רק לאחר שהגגות והשטחים האטומים יעברו לשטח המיועד לוויסות נגר במגרש.

3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

4. תא שטח מס' 633, 635 ו-636 ותאי שטח 601, 606, 607, 609, 610, 613 ו-614 מיועד להסדרה ניקוזית ונופית של נחל (ואדי אבו עמראן), בשילוב עם אמצעים להשהיית נגר (סיכונים, לימאים ומפלים)

5. מפלס 0.00 של המבנים יוגבה בשיעור של 1 מטר מינימום ממפלס ההצפה של נחל ואדי עמראן.

6. יש לתאם את תכנית הסדרת הנחל עם רשות הניקוז.

6.10	סקר סייסמי	
	<p>סיכונים סייסיים :</p> <p>מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים ומתקנים שפגיעה בהם עשויה להוביל להשלכות סביבתיות חמורות, שהביסוס שלהם עתיד להתבצע בקרקע טבעית/מילוי מלאכותי, ידרשו בבדיקה לצורך אישור או שלילת הסיכון מהגברה חריגה. מבנים כאמור שעבורם מתקיים הסיכון מהגברה חריגה ידרשו בביצוע סקר תגובת אתר לצורך פיתוח תכן המבנה.</p>	
6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א. לא יעלה הגובה המרבי על הגובה המוחלט (גובה במטרים מעל פני הים כמשמעו בפקודת המדידות) של + 190 מ'. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים היינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	
6.12	תוכנית הסדרת שטח	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים זמניים לצורכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המוגדר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המוגדר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בתחומי השצפ"ים האקסטנסיביים או נחל. 	
6.13	תשתיות	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. גז טבעי בלחץ נמוך א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : (1). בתחום שצ"פים. (2). בתחום רצועות תשתיות ודרכים. (3). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני 	

6.13

תשתיות

ציבור, אלא בהתאם למרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

6. עם סיום העבודה להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים.
3. תכנון קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
4. תכנון חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני אצירת אשפה בחזית המגרש.
5. תכנון חזיתות מסחריות וסטיו בחלוקה למבנים (בכל הקושר לגובה ועיצוב).
6. תכנון פיתוח השטחים הציבוריים ובכלל זה קביעת מפלסם של השב"צים, השצ"פים ורחבות עירוניות והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, שמירה והגנה על עצים קיימים ככל הניתן, נטיעת עצים תוך ניסיון להצללת חלקים נרחבים מהם ואמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
7. סימון אזורים לשתילה וחלחול מי נגר בשטחים הציבוריים.

ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - התקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקנים לסילוק אשפה בחזית מגרש.
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך.
2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 - 6. היקף נטיעות מינימלי בחזית

ג. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח לשטח התכנית תהא עריכת תכנית פיתוח ושיקום נופי, שתלוה ע"י יועץ סביבתי ו/או אקולוג, ובה יפורטו הנחיות מפורטות למניעת מפגעי סביבה ונוף בהתייחסות לנושאים הבאים:

1. תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים שתיושם במקביל לביצוע הפיתוח ולאחריו.
2. תכנית גינון מבוססת על צומח מקומי.
3. הנחיות והוראות לפינוי פסולת גושית, יעדי סילוק של עודפי קרקע ושימוש חוזר בקרקע

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

שתיחפר בתחום התכנית.

4. תנאי לאישור תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 6.3 ס"ק 8.

5. בעת מתן היתר בנייה במגרשים הציבוריים (שצ"פים, שב"צים ובנחל) תיעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה.

ד. בקשה למתן היתר בניה תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יח"ד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

ה. בהיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יובטח כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, מטרדי רעש וכיו"ב.

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

ז. 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.

ח. במגרשים מספר: 302, 308, 605, 621-623, 732-734, 741, 742, 1284-1318, 1320-1325, 1381 יש לבצע ניטור חלקיקים לאבק שוקע ומרחף, הניטור יתבצע פעמיים קודם להיתר הבנייה וילווה בעדכון שימושי הקרקע באזור ביחס לשימושים שמופו במסמך הסביבתי. תאום הניטור ודווח התוצאות יעשו מול הרשות הסביבתית המוסמכת". לחלופין, אישור הסרת המפגעים שמופו במסמך הסביבתי על ידי המשרד להגנת הסביבה לעת אישור תכנית הפיתוח.

ט. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח בתחום מגרש ציבורי או הדרך בו קיימת בניה בלתי חוקית, יהיה הריסה ופינוי של ההריסה הבלתי חוקית בתחומי המגרש או הדרך.

י. תנאי להיתר בניה למגרש בו קיימת בניה בלתי חוקית, שלא ניתנת להסדרה באמצעות התכנית, הוא הריסת הבניה הבלתי חוקית.

6.15

מגבלות בניה לגובה

מגבלות בניה לגובה/ בטיחות טיסה:

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפות וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

2. הגובה המרבי המותר לבנייה הוא 40 מטר מעל גובה הקרקע הטבעית חריגה מגובה זה (לרבות מתקנים טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוב'), במידה ותידרש מחויבת באישור רשות התעופה האזרחית.

3. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 40 מטר מעל פני הקרקע יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.

4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית החל מגובה של 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43