

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0947960

שינוי קטע מתכנית מאושרת 451-0359331

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

במהלך ביצוע עבודות פריצת דרכים לצורך הקמת השכונה ע"פ תוכנית מאושרת 451-0359331, שכונה מזרחית כפר ברא, התגלו מערות. המערות שהתגלו, שאגף העתיקות יבדוק ובמידת האפשר ישחרר, נופלות על 2 מגרשי בניה לפרטיים וחלק מתחום דרך מאושרת מס' 2. מגרשי הבניה בהם התגלו המערות הם: 1044 ו 1141. ביוזמת משרד השיכון הוכנה תוכנית מפורטת זו, בסמכות ועדה מקומית, המשנה ייעודי הקרקע בתחום הקו הכחול של התוכנית. התוכנית מציגה שינויים להסדרי התנועה בדרך 2. שטח שצ"פ מאושר 6001 יועתק לאזור המערות, ישתנה תכנון מגרשי הבניה תוך שמירת שטחם, והוראות הבניה שבהם ע"פ התוכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

שינוי קטע מתכנית מאושרת 451-0359331

שם התכנית

1.1

451-0947960

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

9.506 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197970
קואורדינאטה Y	671120

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר ברא - חלק מתחום הרשות: כפר ברא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית כפר ברא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	מוסדר	חלק		21, 38, 42, 59, 66

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
451-0359331	1032, 1037, 1041, 1044, 1141, 1403 - 1405, 6001, 7001, 7003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, שומרון

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
10/01/2012		1901	6357	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 24 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 24 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 24 / 21
09/12/2019		1929	8564	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0359331 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0359331
21/01/2021		3152	9381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0855601 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0855601

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת באף אחת מהתכניות האחרות אשר אליהן היא כפופה עפ"י הרשימה המצויינת לעיל. (כמפורט בסוג היחס, "כפיפות" והוראותיהן תחולנה על תכנית זו.



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		עמרי ילין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 53 10/02/2021	עמרי ילין	08/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נוף	18: 34 17/10/2021	יורם אגמון	04/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח דרכים	18: 36 17/10/2021	סיגלית דלויה	08/02/2021	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	טבלאות איזון והקצאות	16: 42 19/07/2021	פנינה אבן חן	02/05/2021	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמל נלווה לטבלאות איזון	16: 45 19/07/2021	פנינה אבן חן	02/05/2021	30	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632702	03-7632704	timourm@moch.gov

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632702	03-7632704	timourm@moch.gov

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	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	davida@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	עמרי ילין	29472	אדריכל ובונה ערים	חיפה	שער הלבנון	4	04-8243915	04-8343835	yelino@netvision.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	פנינה אבן חן	199		בני דרור	כפר אבות דרורים	828	09-7756368	09-7676517	ecvalue@ecvalue.co.il

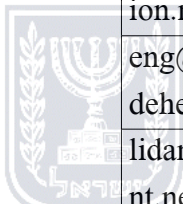
תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם אגמון	40099		יעד	(1)		04-9800004	04-9800005	aanof@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיודת דאהר	838		ירכא	(2)		04-9966853	04-9996724	eng@g-deher.com
הנדסת כבישים ניקוז ותנועה	יועץ תחבורה	סיגלית דלויה	12055134		ירכא	(3)		04-8107812		lidan@bezeqint.net

(1) כתובת: רוח ים 29, יעד.

(2) כתובת: ת.ד. 1124 ירכא.

(3) כתובת: ירכא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	קסם
המהנדס	מהנדס הועדה המקומית

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**

שחרור מגרשי בניה 1044 ו 1141 שבתחומם התגלו מערות, בתחום אתר עתיקות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי איתור מגרש שצ"פ 6001, מתוקף סעיפים בחוק א.א.62 (א) (1), א.א.62 (א) (2).
2. שינויים בהקצאות מגרשי בניה 1044, 1141, 1037, 1032, 1041, 1405, 1404, 1403 תוך שמירת שטחם והוראות הבניה בהם ע"פ תוכניות קודמות, מתוקף הסעיפים בחוק א.א.62 (א) (1), א.א.62 (א) (2).
3. שינוי שבילים בהתאם לתכנון המוצע, מתוקף הסעיפים בחוק א.א.62 (א) (1), א.א.62 (א) (2).
4. קביעת קווי בנין מתוקף סעיף בחוק א.א.62 (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1405 - 1403 ,1141 ,1044 ,1041 ,1037 ,1032
שטח ציבורי פתוח	6001
דרך מאושרת	7051 ,7050
דרך מוצעת	7053 ,7052
שביל	7001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	6001
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	6001
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7052
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1405 ,1041
דרך / מסילה לביטול	שביל	7001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7051 ,7050
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7053 ,7052
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	,1141 ,1044 ,1041 ,1037 ,1032
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	1405 - 1403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,584.52	16.67
מגורים ב'	5,801.15	61.03
שביל	626	6.59
שטח ציבורי פתוח	1,494.38	15.72
סה"כ	9,506.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,584.52	16.67
דרך מוצעת	473.72	4.98
מגורים ב'	5,801.15	61.03
שביל	221.25	2.33
שטח ציבורי פתוח	1,425.41	14.99
סה"כ	9,506.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הוראות אדריכליות למגרשים בשטח עד 1,200 מ"ר.</p> <p>א. קומת קרקע תשמש למגורים, ושטחי שרות. בקומה זו לא תותר קומת עמודים וחניה. שטחי שרות בקומה זו יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>2. הוראות אדריכליות למגרשים ששטחם מעל ל 1,200 מ"ר. (מגרשים 1201-1203)</p> <p>א. המבנים בציפוי קשיח אבן מקומית מסותת או נסורה. תשומת לב לגימור ברמה גבוהה לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. גובה קומת מגורים לא יפחת מ 2.6 מ' נטו.</p> <p>ג. פתרון כביסה במסתורים שאינם בולטים מחזיתות המבנה או למרווחים, ואינם פונים לחזית הרחוב. פתרון כביסה בדירות גן כדוגמת הפתרון בדירות הטיפוסיות או בחצר.</p> <p>חלונות הממ"דים יגררו לתוך כיס.</p> <p>ד. פתרון החניה המלא ע"פ הנדרש בהוראות התכנית בגבולות המגרש.</p> <p>ה. קומת הקרקע תשמש למגורים ולשטחי שרות. בקומה זו לא תותר קומת עמודים וחניה. שטחי השרות בקומה זו יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>3. בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1:250).</p> <p>100:1) הכוללת פתרונות החניה המתאימים לפחות לפי הדרישות בתקן ובהוראות התכנית. מונה הדפסה 12</p> <p>ב. הבניה בשכונה מותאמת לטופוגרפיה ומדורגת. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש, עפ"י פרוט בתכנית הבינוי עפ"י סעיף 6.19.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבור תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב, וכיו"ב. והכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנה יימדד יחסית למפלס הכניסה הקובעת שיקבע בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.19.</p> <p>ד. מעל קומת המגורים העליונה תותר הקמת עליית גג בחלל גג משופע. שיפוע הגג יחל מגובה הנמוך מ 3.5 מ' מרצפת הקומה מתחתיו, ויגיע לגובה מרבי עד 6.2 מ' מעל רצפת אותה קומה. בחלל זה יותר שימוש למגורים. כל שטח שגובהו נטו מעל ל 2.2 מ' נטו יחשב כשטח עיקרי. יתרת השטח כשטח שירות, מעבר למכסת שטחי השירות המותרים.</p> <p>ה. גובה מפלס הגדרות ייקבע בתכנית הפיתוח בשלב של מתן היתרי הבניה. קירות תמך שגובהם מעל ל 150 ס"מ ידורגו ובין המדרגות ישולבו פסי גינון.</p> <p>ו. מתקנים טכניים כמו מערכות סולאריות, מרזבים, ארובות, צנרת למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, פירוט בהיתר הבניה. תליית כביסה תותר במסתורי כביסה המשולבים בחזיתות המבנה שאינן חזית קדמית, ואינם בולטים למרווחים.</p> <p>ז. חלה חובה לחפור/ לחצוב את כל שטח המגרש לפחות ע"פ מפלס הכניסה הקובעת שיקבע בתכנית הבינוי המפורטת כמפורט בסעיף 6.19, (או למפלסים נמוכים ממנו לצורך יצירת חללים</p>

<p>4.1</p> <p>מגורים ב'</p>	<p>תת קרקעיים). בעבודות החפירה/ חציבה לא יגרם נזק למבנים/ פיתוח/ נטיעות במגרשים גובלים כולל קירות גדר שבוצעו במגרשים הסמוכים. נדרש לבצע קירות תמך בתוך גבול המגרש להפרשי גובה ככל שנוצרו כלפי מגרשים סמוכים ולצפות הקירות באבן טבעית בכל חלקיהם החשופים מעל לקרקע. תותר הקמת קירות גדר במשותף ובמתואם בין שכנים. בביצוע עבודות החפירה ופינוי החומר החפור חלה חובה על מגישי הבקשה לשמור על התשתיות העירוניות ולא לגרום לכל נזק לתשתיות אלו כולל מדרכות, ותשתיות עירוניות.</p>
<p>4.2</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.2.1</p> <p>שימושים</p>	<p>מעברים ציבוריים, גנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, מתקני משחק לגילאים שונים,,שבילים, פינות ישיבה מוצלות, מסלולי אפנים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, שטחי גינון וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים. תותר הקמת מבני שנאים ומתקנים הנלווים להם, ומערכות טכניות. בנוסף התאמות לפי דרישת אגף העתיקות, ככל שתדרשנה, עבור המערות שהתגלו.</p>
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p>	<p>1. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט גן ציבורי ותאורה).</p> <p>2. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחירום במידת האפשר.</p> <p>3. חדרי השנאים/מתקני התשתית יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות הפיתוח, גינון ודרך גישה לחדר השנאים/מתקני התשתית.</p> <p>4. המבנים בחיפוי אבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח. קירות הפתוח באבן לקט פראית כדוגמת האבן המקומית</p> <p>5. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשדד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פ.</p>
<p>4.3</p> <p>דרך מאושרת</p>	
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p>	<p>שטח הדרכים יכלול נתיבי נסיעה, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה, מעבר לדרישות התקן, שבילי אופניים וכן שטחי תמרון לרכב שרות ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז ביוב, מים ותאורת רחוב.</p>
<p>4.3.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p>	<p>1. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. בהפסקה בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם הנטיעות, יש לבחור עצים בעלי</p>

4.3 דרך מאושרת	4.3
<p>שורשים לא תוקפניים.</p> <p>2. במדרכות שרוחבן 2.5 מ'. ומעלה, יינטעו עצים בוגרים בהתחשב בכניסות לחניות ובמיקום עמודי תאורה.</p> <p>3. יש לתאם כניסות לבתים כך שישמר ככל האפשר רצף הנטיעות וכמות מירבית של מקומות חניה לרכב פרטי.</p>	
4.4 דרך מוצעת	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
<p>שטח הדרכים יכלול נתיבי נסיעה, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה, מעבר לדרישות התקן, שבילי אופניים וכן שטחי תמרון לרכב שרות ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז ביוב, מים ותאורת רחוב.</p> <p>תתאפשר גישה למגרשי הבניה בתחום הרחבת הדרך. יתרת השטח תנוצל לגינון, נטיעות, ריהוט רחוב ומתקני תשתית בהתאם לצורך.</p>	
4.4.2 הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. בהפסקה בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם הנטיעות, יש לבחור עצים בעלי שורשים לא תוקפניים.</p> <p>2. במדרכות שרוחבן 2.5 מ'. ומעלה, יינטעו עצים בוגרים בהתחשב בכניסות לחניות ובמיקום עמודי תאורה.</p> <p>3. יש לתאם כניסות לבתים כך שישמר ככל האפשר רצף הנטיעות וכמות מירבית של מקומות חניה לרכב פרטי.</p>	
4.5 שביל	4.5
4.5.1 שימושים	4.5.1
<p>שביל בתא שטח 7001 לא ישמש לתנועת כלי רכב אלא לרכב חרום בלבד בהתאם לצורך. ככלל שביל באזורי המגורים ישמש להולכי רגל ויכללו מדרכות, שביל אופניים, גינון ונטיעות, וכן ריהוט רחוב כולל ספסלים ופרגולות ותותר בהם הנחת קווים תת קרקעיים כגון מים ביוב ניקוז חשמל כבלים, כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p>	
4.5.2 הוראות	4.5.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השבילים יחופו בחומרים לפי בחירת המתכנן.</p> <p>2. כל כ 6 מטר יינטע עץ בוגר.</p> <p>3. ישולבו ערוגות מגוננות עם שיחים וצמחי כיסוי בתוך שטחי הריצוף.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
1	5	6	848			141	707	707	1032	מגורים ב'
1	5	6	792			133	659	666	1037	מגורים ב'
1	5	5	619			103	516	516	1041	מגורים ב'
1	5	5	700			117	583	583	1044	מגורים ב'
1	5	5	710			118	592	592	1141	מגורים ב'
1	5	9	1204			178	1026	892	1403	מגורים ב'
1	5	9	1227			182	1045	909	1404	מגורים ב'
1	5	9	1282			190	1093	950	1405	מגורים ב'
	1	3	45			45		1499	6001	שטח ציבורי פתוח

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:

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. גובה המבנה מעל הכניסה הראשית, יהיה יחסית לגובה הכניסה הקובעת שיקבע בתכנית הבינוי המפורטת עפ"י סעיף 6.19.

ג. מיקום הכניסה למגרש יקבע בתכנית הבינוי המפורטת עפ"י סעיף 6.19.

ד. גובה המבנה בטבלה הוא הגובה המרבי המותר ליציאת תקרת הקומה העליונה של המבנה. הגובה אינו כולל מעקה גג, מתקנים טכניים על הגג, עליה לגג בגובה המינימאלי, או גג רעפים. כל הנ"ל יותרו מעל הגובה המרבי המפורט בטבלה כחלק מהיתר הבניה.

ה. בכל מגרשי המגורים שטחי חניה מבונים, בהתאם למפורט בסעיף 6.2, בקומת חניה תת קרקעית, יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. לא תותר בליטה של מבנה חניה תת קרקעית לגובה מעל לכניסה הקובעת. שטחי השירות העיליים למבני המגורים יכללו ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות קומתיות. שטחי שירות תת קרקעיים למבני המגורים שיהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות, יכללו גישה לחדר המדרגות, חדר המדרגות והשטחים הנלווים בקומה התת קרקעית, מחסנים לדירות, ושטחי מערכות טכניות מינימאליים.

ו. קווי בנין תת קרקעיים מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד למרחק 1 מ' מחזית המגרש, 0.75 ס"מ מגבולות המגרש במרווחי צד ועד 0 במרווח אחורי, תוך עמידה בדרישות הקובעות בתקנון לשטח מינימאלי לקליטת מי נגר עילי במגרש כמפורט בסעיף 6.10.

ז. בשטח השצ"פ תותר הקמת מבנים עיליים לשנאים, מערכות נלוות אליהם ומבנים הנדסיים בשיעור המפורט בתחום שצ"פים, בהיתרי בניה שיוגשו לצורך כך, לשיקול הועדה המקומית.

ח. במגורים ב' תותר הקמת מרפסות מקורות עד 14 מ"ר לדירה, ו 12 מ"ר בממוצע לדירה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.

ט. המרפסות תישארנה פתוחות משני צדדים לפחות. סגירת מרפסות תיחשב כסטייה ניכרת מהיתר הבניה.

י. ע"מ לקבל התאמה בין טבלת איזון וטבלה 5, נרשם שטח האנליטי של תאי השטח ולא שטח המחושב. זכויות הבניה נקובות במ"ר, ולא באחוזים.

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) לתקנות האמורות.
2. החלוקה תהיה בהתאם לגודל המגרשים הקבועים בטבלאות האיזון.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הנחיות מיוחדות

1. הוראות התכנית בהתאם לתכנית מאושרת 451-0359331.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	אין שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים ממועד אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12