

14.1.96

2 - 2196

7

מדינת ישראל

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשיה

(הוראת שעה 1990)

שלומי

תכנית מס' ג/במ/252

מורד הנחל

משרד חכמים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס' 252/א/א

הועדה לבניה למגורים (מס' א-95-10)

התליטה ביום 18.10.95 לאשר את התכנית.

מנהל מינהל התכנון _____

יו"ר הועדה לבניה למגורים _____

הודעה על אישור תכנית מס' 252/א/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

עמוד מס' 2 מתוך 20
מהדורה ג'

מדינת ישראל

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
(הוראת שעה 1990)

מרחב תכנון גליל מרכזי

שלומי

תכנית מס' ג/במ/252

שתקרא " מורד הנחל "

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה לתעשייה ולמגורים (הוראות שעה)
1990 ומתואמת עם תכנית המתאר לשלומי, שמספרה ג/6579 הנמצאת בהפקדה.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 1968 ת/1/52/2.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא " מורד הנחל " היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול
מלא ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התכנית

מחוז - הצפון

מרחב תכנון - גליל מרכזי

מקום - שלומי

גושים וחלקות הנוכללים בתכנית -

גוש 18221

חלקות -

חלקי חלקות 7

גוש 18320

חלקות 47 עד 63

חלקי חלקות 45, 46, 64 עד 67, 72 עד 75.

עמוד מס' 3 מתוך 20
מהדורה ג'

18321	גוש
1 עד .34	חלקות
.58 ,57	חלקי חלקות
35 עד .37	גוש
18323	חלקות
57 עד 61	חלקות
63 עד .71	
.73 ,75 ,80 ,81	

חלק מגוש "שטח הכפר"

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע בתחום שבו חלה התכנית הוא בן כ - 180.59 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1,250.

4. מטרות התכנית

- א. בנית שכונת מגורים בבניה מעורבת, במבנים בני ארבע קומות המכילים 120 יחידות דיור ובמבנים צמודי קרקע המכילים 148 יחידות דיור. בסה"כ 268 יחידות.
- ב. פיתוח שטחי חוץ ציבוריים לשימוש הדיירים.
- ג. הקצאת שטחים למוסדות ציבור.
- ד. הקצאת שטחים למבני מסחר וציבור.
- ה. קביעת תנאים לקבלת היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 1968 ת/1/52/2 ומתואמת עם תכנית המתאר לשלומי הנמצאת בהפקדה.

6. מסמכים הכלולים בתכנית

א. הוראות התכנית 20 עמודים, כולל עמוד כותרת.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250.

הוראות התכנית והתשריט משלימים זה את זה ומהווים מקשה אחת.

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יומי התכנית

משרד הבינוי והשיכון.

9. עורכי התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ).

10. מינוח

להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו. במקרה של סתירה יהיה סדר העדיפות (המוקדם עדיף) כלהלן: חוק התכנון והבניה - הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין מרווח בניה המסומן על הדרך לבין מרווח המסומן בטבלת זכויות הבניה יקבע המסומן על הדרך.

הגדרות:

- א. "מהנדס המועצה" - מהנדס המועצה המקומית שלומי.
- ב. "ועדה מקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מרכזי.
- ג. "ועדה מחוזית" - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון.
- ד. "חלקה קיימת" - יחידת קרקע הרשומה בלשכת מרשם המקרקעים.
- ה. "חלקה מוצעת/מגרש" - יחידה כנ"ל שאינה רשומה עדיין בני"ל.
- ו. "קומה" - תפורש במובנה המקובל, אלא שגובה קומה ימדד מהפנים העליונים של רצפת הקומה עד הפנים העליונים של רצפת הקומה שמעליה.
- ז. "נקודת התייחסות למדידה וגבהים" - מדידת גבהים תעשה לגובה הפנים העליונים (אחרי גמר פיתוח השטח) של מפגש ציר המגרש עם ציר הדרך הסמוכה ביותר למגרש. במקרה שמגרש גובל בשתי דרכים, יקבע הגבוה.
- ח. מבנה ציבורי - מבנה המיועד לשרות הציבור ללא מטרות רווח. המגרש שעליו ימוקם המבנה יהיה רשום על שם המועצה המקומית ויכלל במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת הפקעות המותרות עפ"י החוק.
- ט. מוסד ציבורי - מבנה המיועד לשרות הציבור ללא מטרות רווח. שטח המגרש שעליו יוקם המבנה לא יכלל במסגרת ההפקעות המותרות על פי החוק.

עמוד מס' 5 מתוך 20
מהדורה ג'

11. סימנים בתשריט

א. תכנית מוצעת

קו כחול עבה	גבול תכנית זו (מוצעת)
קו משונן בשני כוונים בצבע התשריט	גבול גוש
מספר חסום בתוך מלבן בצבע התשריט	מספר גוש
קו קטוע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
מספר חסום בעיגול קטוע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
קו בצבע שחור.	גבול מגרש (חלקה מוצעת)
מספר חסום בתוך עיגול שניהם בצבע שחור.	מספר מגרש (חלקה מוצעת)
צבע תכלת	מגורים א'
צבע כתום	מגורים ב'
צבע אפור תחום באפור כהה.	מרכז מסחרי משולב
צבע חום.	דרך קיימת/מאושרת
צבע אדום.	דרך מוצעת/הרחבת דרך
טיוט אדום על רקע היעוד המוצע.	דרך לביטול
צבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
צבע ירוק עם האות א'.	שטח ציבורי פתוח א'
רצועות אדומות וירוקות לסרוגין.	דרך משולבת
צבע ירוק עם טיוט אדום.	שביל הולכי רגל
ספרה ברבע עליון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור.	מספר דרך

עמוד מס' 6 מתוך 20
מהדורה ג'

קוי בנין (מרווח בניה) מינימליים ספרות ברבעים הימני והשמאלי של
עיגול המסומן על הדרך בצבע
שחור.

רוחב הדרך ספרה ברבע תחתון של עיגול
המסומן על הדרך בצבע שחור.

חניה פרטית צבע כתום עם האות ח'.

ב. מצב קיים (נוסף/שונה ממצב מוצע)

איזור תקלאי רצועות אלכסוניות ירוק.

איזור משקי עזר רצועות אלכסוניות ירוק צהוב
לסרוגין.

איזור מגורים מיוחד צבע כתום תחום בקו חום.

איזור מגורים א' צבע צהוב.

איזור לתכנון בעתיד צבע התשריט תחום בשחור.

12. רשימת תכליות והוראות המיוחדות לכל תכלית

לא ישמשו קרקע או מבנה אלא למוגדר ברשימת התכליות שלהלן.

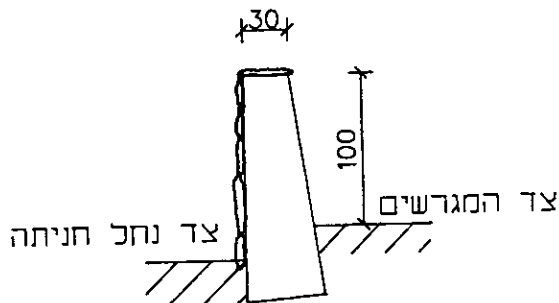
א. איזור למגורים

חניה תהיה בתוך המגרש לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות
חניה) מ 1983.

(1) מגורים א'.

ישמש להקמת מבני מגורים צמודי קרקע בגובה של שתי קומות
ועוד עלית גג מתחת גג רעפים. שיפוע גגות הרעפים לא יפחת
מ- 32° ולא יעלה על 45° . לא תותר הקמת מבני עזר מסוג
כלשהו בשטח המגורים. בכל יחידת דיור תותר הקמת יחידת
דיור ראשית אחת ויחידת דיור משנית. יחידת דיור משנית
תיועד אך ורק לבני משפחה מקרבה ראשונה. שטח יחידת הדיור
המשנית לא יעלה על 45 מ"ר. לצרכי רישום בלשכת רישום
המקרקעין לא יותר פיצול הנ"ל לשתי בעלויות נפרדות. שטחי
הבניה המותרים לבניה כוללים בתוכם את שתי היחידות. אורך
אחת מחזיתות המגרש הפונה כולה אל דרך לא יפול מ 25 מ'.
בכל המגרשים המיועדים למגורים א' - הצמודים אלא אפיק נחל
חניתה, תבוצע גדר תוחמת בצד הפונה אל האפיק. הגדר תבוצע
לפי הפרט העקרוני הבא:

עמוד מסי 7 מתוך 20
מהדורה ג'



פרט גדר בטון
מצופה אבן

מקומות חניה יוקצו בתוך המגרשים בהתאם לתקנות התכנון
והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

(2) מגורים ב'

ישמש להקמת מבני מגורים בני שלוש עד ארבע קומות ועוד עלית
גג מעל הקומה הרביעית מתחת לגג רעפים. שיפוע גגות הרעפים
לא יפחת מ- 32° ולא יעלה על 45° . תותר תוספת של קומת
מחסניים במפלס הבניה הנמוך ביותר. שטח זה יתוסף לשטחים
הנקובים בטבלת זכויות בניה והגבלות בניה. מספר הקומות
הסופי (הכולל את התוספת) יקבע לפי תנאי הטופוגרפיה
ותכניות בניה מפורטות בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על הנקוב
בטבלה הנ"ל. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות ועוד עלית
גג מעל גובה דרך מסי 51 במפגש ציר הבניין עם ציר הדרך.

המבנים יהיו מדורגים. לכל דירה תהיה חזית מלאה לכוון דרך
מסי 51 או בכוון ההפוך לדרך זו. דרוג קומות הבניה שמתחת
מפלס דרך מסי 51 לא יפחת מ 3 מ' לכל קומה בכוון הניצב
לדרך.

מקומות חניה יוקצו בתוך מגרשים המיועדים לכך בהתאם לתקנות
התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

ב. מבני ציבור

ישמש להקמת מוסדות ציבור כגון בית ספר, בתי אולפנא, חדרי
חוגים, קונסרבטוריון למוסיקה וכיו"ב. תותר בניה לגובה של שלוש
קומות.

ג. מרכז מסחרי משולב

ישמש למבני מסחר למיניהם, מוסדות ציבור ומבני ציבור.

השטחים המיועדים ל"מבני ציבור" והשטחים המיועדים לשימוש לכלל
הציבור יכללו במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור הסותרות עפ"י החוק.

עמוד מס' 8 מתוך 20
מהדורה ג'

הגדרת החלק היחסי של "מבני הציבור" בתוך המגרש תעשה לפני ההפקעה.

תותר בניה לגובה של 3 קומות. גובה קומה מכסימלי יהיה 3.5 מ'.

ד. שטח ציבורי פתוח

ישמש לגינון, נטיעות, שבילים, מעברים, מתקני משחק לכל הגילים. לא תותר חניה ומבני עזר כגון תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל לישראל, מיכלי גז שכונתיים מתקני שאיבה, מקלטים ציבוריים, מיכלי אצירת אשפה וכיו"ב. תותר גישה ומעבר רק לרכב שרות וחרום.

ה. שטח ציבורי פתוח א'

ישמש לדרוג המעבר בין הכביש העליון לבין הקרקע הטבעית. יבוצעו קטעי קירות תומכים ועבודות גינון שונות. לא תיועד נגישות לציבור.

ו. דרכים

ישמשו לתנועה מוטורית, לחניה, ולתנועת הולכי רגל על מדרכות. בדרכים שבהן יתוכננו אמצעים המבטיחים נסיעה מבוקרת, כגון פסי הרעדה והצרות למיניהן. האמצעים יתוכננו ע"י מהנדס תחבורה ויעוצבו ע"י אדריכל רשמי או אדריכל נוף רשמי.

ז. דרכים משולבות

ישמשו לתנועה מוטורית, לתנועת הולכי רגל, לחניות, לאזורי משחק ולגינון לסוגיו השונים. ביצוע דרך משולבת יותנה בתכנית המציגה את גימור הדרך וכל "ריהוט הרחוב" הקשור בדרך. לא תותר התקנת מתקן כל שהוא הנראה לעין ללא אישור מהנדס המועצה וללא תכנית המציגה את הצבתו בשטח והמתארת אותו תאור מלא. יותרו מתקנים כגון מרכזי חלוקת דואר, ומקומות חניה זמניים לרכב מסוג "מסחר ממונע".

ח. שבילים להולכי רגל

יוגדרו כמו דרכים משולבות אלא שלא תותר בהם תנועת כלי רכב וחנית כלי רכב.

ט. חניה פרטית (מגרשים 110 עד 127)

תשמש כאיזור חניה הרשום על שם בעלי הנכס הגובלים בו. בשטחים

עמוד מס' 9 מתוך 20
מהדורה ג'

המשמשים לתמרון וכניסה אל תאי החניה יותר השימוש לשני בעלי הנכס הגובלים זה בזה. מכל איזור חניה יותר חיבור אחד בלבד אל דרך מס' 51.

13. תנאים כלליים לקבלת היתר בניה

היתרי בניה להקמת מבנים ינתנו על סמך תכניות ביצוע כנדרש ומפורט בסעיף 14 למטה, רק לאחר שהועדה המקומית תשוכנע במימוש ביצוע לפי לוחות זמנים מוסכמים, של כל הנדרש בתכניות המנויות למטה. לא ינתן היתר כנ"ל למבנה בשטח שלא קיימת עבורו תכנית המלווה בשלבי ביצוע ובתאריכי ביצוע.

14. רשימת תכניות כבסיס למתן היתרי בניה.

א. דרכים ודרכים משולבות, כמשמעותן בתכנית זו המפרטת את כל הדרכים, השבילים ומעברי הולכי הרגל. כולל גבהים בכתכי רוחב מלאים בין גבולות החלקות. מרחקים מינימליים בין החתכים יהיו 20.0 מ'.

ב. ניקוז נגר עילי, ומי גגות, כולל שטחי המגרשים.

ג. ציון גבהים סופיים בכל פינות החלקות.

ד. הספקת מים, כולל מיקום מוני מים לכל חלקה.

ה. הרחקת שפכים, כולל גבהים חיצוניים ופנימיים של כל שוחת ביקורת.

ו. סימון קווים של חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים. מיקום מונים לנ"ל.

ז. הספקת גז, כולל מיקום מיכלי גז. אם לא תותקן הספקת גז מרכזית ימוקמו המיכלים הביתיים בגבול החצר הפונה אל הדרך. החלפת המיכלים או קריאת המונים תתאפשר ללא כניסה לתוך תחום החצרים.

ח. כלי אצירת אשפה, בין שיהיו נפרדים לכל מגרש ובין שיהיו מקובצים למספר חלקות.

ט. תאורת רחוב וריהוט רחוב.

י. סימון מקומות חניה פרטיים וציבוריים לפי תקן שיהיה תקף בזמן הוצאת ההיתר.

15. הוראות למבני מגורים

א. היתרי בניה במגרשים המיועדים למגורים ינתנו בכפיפות להוראות

עמוד מס' 10 מתוך 20
מהדורה ג'

הבאות:

(1) (א) קו בנין קדמי כמסומן על פני הדרך הגובלת ובטבלת זכויות בניה.

(ב) קווי בנין אחרים כנדרש בטבלת זכויות בניה.

(2) במקרה של ספק ביחס לקווי הבנין יקבע מהנדס הועדה המקומית את הסימון.

ב. בכל המגרשים המיועדים לבניה למגורים יקבע גובה המבנים ושטח הבניה הכללי לפי:

(1) מגורים א'

תותר בנית שתי יחידות בכל מגרש. הנתונים הבאים מתייחסים לכל יחידה.

תותר בניה בשתי קומות. גובה קומה, כפרושה בתכנית זו, לא יעלה על 3.15 מ'. תותר הקמת גגות רעפים מעל קומת הקרקע או הקומה הראשונה. שיפוע הגגות לא יפול מ 25° ולא יעלה על 35° . תותר הצבת הגג על כרכובים. יותר להבליט את הכרכובים עד למרחק של 45 ס"מ לתוך מרווח הבניה. השטח שמתחת לגגות הרעפים, במקום שפנים גובה הקרוי, במצבו הסופי, עולה על 2.10 מ' מעל פני הרצפה שמתחת הקרוי, יכלל בחישוב שטח הבניה המותר.

(2) תותר הקמת מרתף מתחת לשטח הבנין ובלבד שהגובה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 0.80 מ' מעל "נקודת ההתייחסות למדידה" כמשמעותה בתכנית זו. שטח המרתף יחושב לפי "שטחי שרות". הוא לא יעלה על 30 מ"ר.

(3) יותרו חצרות פנימיים (פטינו) בתנאים הבאים:

(א) החצר לא תהיה מקורה.

(ב) החצר תהיה מוקפת מכל צידיה חללי מגורים וחללים אחרים שרצבם הפנימי אינו נופל מ 2.50 מ'.

(ג) שטח החצר לא יעלה על 20 מ"ר.

(4) שטח הבניה העיקרי ושטחי השרות המותרים לכל יחידת מגורים (כולל יחידת משנה), לא יעלו על הנקוב בטבלת אחוזי הבניה.

ג. במבנים בעלי גגות רעפים יוסתרו כל מתקני העזר, כגון גרמי מדרגות ומתקני אנרגיה סולרית (להוציא אנטנות טלוויזיה וקולטי שמש) מתחת גגות הרעפים.

במבנים בעלי גגות שטוחים יהיו מתקני אנרגיה סולרית מהסוג של "צללית נמוכה" דהיינו יוצבו המתקנים הנמוכים ביותר הניתנים להשגה בעת ההתקנה.

עמוד מס' 11 מתוך 20
מהדורה ג'

במקרה של שימוש בגגות השטוחים לצרכי מרפסת תותר הקמת מעקה בגובה הנדרש בחוק ויציאה של גרם מדרגות אל המרפסת. גובה הפנים העליונים של גרם המדרגות לא יעלה על 2.5 מ' מגובה הפנים העליונים של המרפסת. שטח ההיטל האופקי של הבליטה מעל הגג לא יעלה 3.5 מ"ר. על גג גרם מדרגות זה לא תותר הצבת אלמנטים מסוג כלשהו, כולל אנטנות טלוויזיה, מתקנים סולריים וכיו"ב.

ד. לא תותר העברת צנרת למינייה או חוות לסוגיו על הפנים החיצוניים של הקירות.

ה. אישור הצבת יחידות מיווג אויר חיצוניות יותנה בהתקנת אלמנט השתקה. הרעש הנפלט לאחר התקנת האלמנט לא יעלה על 45 DB ליד החלון של השכן הקרוב ביותר.

16. חשמל

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. כל כבלי החשמל יהיו סמויים וסמונים בקרקע.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד	160	ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד	33	ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד	1,000	וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים:	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0	מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0	מ'

עמוד מס' 12 מתוך 20
מהדורה ג'

17. מים והידרנטים

- א. האספקה תבוא מרשת צינורות עירונית.
- ב. לכל מגרש כמוגדר בתשריט וללא תלות במספר היחידות שבמגרש יהיה חיבור מים עם מונה יחיד. במקרה של יחידת משנה בתוך מגרשי המגורים תותר הוספת מונה ליחידה זו. צנרת הספקת המים שמעבר למונה היחיד (בתוך תחום הבעלות הפרטית) תבוצע על ידי הבעלים ועל חשבונם.
- ג. לא תועבר צנרת פרטית מכל סוג שהוא, בשטחים ציבוריים.
- ד. לחץ המים יתואם למספר הקומות המקסימלי המותר ועוד ארבעה מטרים.
- ה. ברזי כיבוי אש (הידרנטים) יבוצעו על ידי הרשות המקומית כמפורט בסעיף 13 "היתרי בניה כלליים".
סוג הברזים, מיקומם, הלחץ הדרוש וכיו"ב יאושרו ע"י רשות הכיבוי.

18. ביוב

- א. כל הביוב מהבתים יאסף אל רשת ביבים עירונית.
- ב. לכל מגרש ללא תלות במספר היחידות שיבנו עליו יהיה חיבור למוצא ביוב יחיד מהמגרש. מערכת הביבים שבתוך המגרש תבוצע על ידי הדיירים ותאוחזק על ידיהם.
- ג. לא תותר העברת צנרת ביוב וביבי ביוב פרטיים בשטחים ציבוריים.
- ד. הרחקת ביוב ממרתפים תעשה בשאיבה אל רשת הביבים הפרטיים.
- ה. יותר להטביר קוי ביוב כלליים דרך מגרשים ובלבד שמרחק קו הביוב מגבול המגרש לא יעלה על 1.0 מ'.

19. ניקוז

ניקוז מי הגשמים במגרשים יתואם עם הניקוז הציבורי הכללי בדרכים. נקודת מוצא המים תצויין בכל תכניות הפיתוח. לא יותר ניקוז מים ממגרש אל מגרש, אלא אם תבוצע מערכת ניקוז במגרש העליון ו/או תימוך גבוה להסדרת שיפוע המגרש כלפי הכביש.

20. אשפה ופסולת

סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס המועצה ויותקנו ע"י בעלי היתר הבניה. יהיה זה מסמכותו של מהנדס המועצה

טמוד מס' 13 מתוך 20
מהדורה ג'

לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח המגרשים המיועדים למגורים. שטח
ההעמדה וסוג המתקן יקבעו לפני מתן היתר הבניה.

21. קני תקשורת

כל קני התקשורת - טלפונים, טלוויזיה בכבלים, רשת מחשבים וכיו"ב
יהיו סמויים.

22. מקלטים ממדי"ם וממקי"ם

תותר הקמת אמצעי מיקלוט וחללי מיקלוט בכל השטחים המיועדים למבני
מגורים, מבני ציבור, ומבני מסחר, בהתאם להנחיות הג"א. שטח המיקלוט
המינימלי הנדרש ע"י הג"א יתוסף לשטחי הבניה המותרים.

23. הוראות בדבר איחוד וחלוקה

גבולות החלקות הנכללות בתחום התכנית יבוטלו ויוחלפו בגבולות
המגרשים (חלקות מוצעות) המסומנים בתשריט של התכנית המוצעת.

24. חניות ורוחבי דרכים

(1) המספר המינימלי של מקומות החניה שיוקצו למבנים השונים לפי
יעודיהם יהיו לפי תקן החניה שיהיה תקף בזמן קבלת היתרי הבניה.

(2) החניה הפרטית תהיה בתוך תחומי המגרשים ו/או מגרשי מגורים
המיועדים לחניה (כמסומן בתשריט).

(3) חתכי הדרכים הטיפוסיות ימסרו לעיונו ואישורו של מהנדס המועצה.
באין כזה יעשה הדבר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

25. עתיקות

התכנית נמצאת בתוך שטח אתר עתיקות מוכרז, כל עבודה במקום כפופה
לאישור מראש של מחלקת העתיקות.

26. הפקעות ומועדי ביצוע

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), סעיפים
189, 188, תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית זו וירשמו ע"ש הרשות
המוניציפלית שבתחומה נכללת התכנית.

תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו יושלמו 20% מיסודות
הבניה למגורים ושאר התשתיות - מערכת דרכים מים ביוב, חשמל, ניקוז,
טלפונים וכיו"ב.

27. היטל השבחה

ישולם כחוק.

עמוד מס' 14 מתוך 20
מהדורה ג'

טבלת זכויות בניה והגבלות בניה 28

סה"כ יחיד	צפיפות יחיד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע מכסימלי	מ"ר שטח בניה מכסימלי			מ"ר ש' בניה מכסימלית				דונם נודל מגרש מינימלי	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת		
		מ' * **	מס' קומ' *		סה"כ עיקרי + שרות	שטח שטחי	שימוש עיקרי	מעל מתחת 90מט	מטלס (כניסה)	קד'	צד'				צד' אח'	
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	1
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	2
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	3
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	4
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	5
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	6
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	7
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	8
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	9
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	10
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	11
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	12
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	13
															לא קיים	14
															לא קיים	15
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	16
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	17
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	18
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	19
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	20
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	21
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	22
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	23
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	24

עמוד מס' 15 מתוך 20
מהדורה ג'

מס' חלקה מוצעת	שם האיזור	שטח עיקריים	דונם נודל מנרש מינימלי				קוי בנין ס'				מ"ר		מ"ר		מ"ר		מס' יחיד	
			מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	קד'	צד'	צד'	אח'	מעל	מחמת	שיטות	שטח	מס' יחיד	מס' יחיד		מס' יחיד
25	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
26	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
27	דרך/שביל הולכי רגל																	
28	מבנה ציבור			8	8	88	8	8	8	900	--	720	180	900	2	8.5	2	-
29	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
30	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
31	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
32	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
33	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
34	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
35	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
36	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
37	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
38	שטח ציבורי פתוח א'																	
39	שטח ציבורי פתוח א'																	
40	שטח ציבורי פתוח																	
41	דרך/שביל הולכי רגל																	
42	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
43	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
44	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
45	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
46	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
47	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
48	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2
49	מנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	2	6.5	2	2

עמוד מס' 16 מתוך 20
מהדורה ג'

מס' חלקה מוצעת	שם האיזור	שטח עיקריים	דונם נודל מנרש מינימלי				קו' בנין ס'				מ"ר מעל 0790 כניסה	מ"ר מתחת 0790 כניסה	מ"ר שטח בניה מכסימלי			מ"ר כיסוי קרקע מכסימלי	נובה בניה מכסימלי		צפיפות יחיד לסנרש	סה"כ יחיד
			קד'	צד'	צד'	אח'	קד'	עיקרי	שימוש	שטחי			סה"כ עיקרי + שרות	מס' קומ'	מס' *					
50	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
51	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
52	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
53	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
54	דרן/סביל הולכי רגל																			
55	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
56	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
57	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
58	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
59	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
60	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
61	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
62	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
63	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
64	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
65	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
66	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
67	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
68	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
69	דרן/סביל הולכי רגל																			
70	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
71	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
72	סנורים א'		0.6	5	4	4	4	4	4	365	60	340	85	425	190	2	6.5	2	2	
73	שטח ציבורי פתוח																			
74	שטח ציבורי פתוח																			

עמוד מס' 17 מתוך 20
מהדורה ג'

סה"כ יחיד	צפיפות יחיד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע מכסימלי	מ"ר שטח בניה מכסימלי		מ"ר שטח בניה מכסימלי		קוי בנין מ'				דונס נודל מנרס מינימלי	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת	
		מ' קומ' *	מ' קומ' **		סה"כ עיקרי	סה"כ שדות	סה"כ עיקרי	סה"כ שדות	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	קד'	צד'				צד'
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	75
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	76
															דרך/שביל הולכי רגל	77
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	78
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	79
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	80
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	81
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	82
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	83
															שטח ציבורי פתוח	84
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	85
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	86
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	87
															שטח ציבורי פתוח	88
-	-	8.5	2	2,500	3,000	600	2,400	--	3,000	8	8	8	8		סרכו מסחרי מסולב	89
-	-	8.5	2	4,000	6,000	1,200	4,800	--	6,000	8	8	8	8		מבנה ציבורי	90
															לא קיים	91
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	92
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	93
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	94
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	95
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	96
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	97
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	98
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	99

עמוד מס' 18 מתוך 20
מהדורה ג'

סה"כ יח"ד	צפיפות יח"ד	נובה בניה מכסימלי מ' * **	מ"ר כיסוי קרקע מכס'	מ"ר				קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש סינימלי	שם האזור סימונים עיקריים	מס' חלקה מוצעת		
				סה"כ עיקרי + שרות	שטח בניה מכסימלי סה"כ עיקרי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	ש' בניה מכ' מפלס כניסה	קד'	צד' אח'				צד'	קד'
													שטח ציבורי פתוח	100		
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	101
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	102
															דרך משולבת	103
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	104
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	105
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	106
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	107
2	2	6.5	2	190	425	85	340	60	365	4	4	4	5	0.6	מגורים א'	108
8	8	6.5	4	700	1,350	200	1,150	600	750	8	5	5	5	1.5	מגורים ב'	109
														0.3	מגורים (חניה)	110
														0.3	מגורים (חניה)	111
														0.3	מגורים (חניה)	112
														0.3	מגורים (חניה)	113
														0.3	מגורים (חניה)	114
														0.3	מגורים (חניה)	115
														0.3	מגורים (חניה)	116
														0.3	מגורים (חניה)	117
														0.3	מגורים (חניה)	118
														0.3	מגורים (חניה)	119
														0.3	מגורים (חניה)	120
														0.3	מגורים (חניה)	121
														0.3	מגורים (חניה)	122
														0.3	מגורים (חניה)	123
														0.3	מגורים (חניה)	124

עמוד מס' 19 מתוך 20
מהדורה ג'

סה"כ יח"ד	צפיפות יח"ד למגרש	גובה בניה		מ"ר כיסוי קרקע מכסי	מ"ר שטח בניה מכסימלי			קוי בנין מ'				דונם נודל מגרש מינימלי	שם האזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת
		מס' מ' קומ' *	מס' מ' קומ' **		סה"כ עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מחצית מפלט	מ' בניה מכסי	מחצית מפלט	מ' צד' אח'			

0.3	מגורים (חניה)	125
0.3	מגורים (חניה)	126
0.3	מגורים (חניה)	127

הערות לטבלה:

(*) גובה כמשמעותו בהגדרות תכנית זו - מדוד ממפגש ציר הדרך עם ציר המגרש.

(**) לגובה המקסימלי יתוסף גובה גג רעפים העומד בקריטריונים לגגות רעפים שנקבעו בתכנית זו. הגובה הנוסף של הפנים החיצוניים של הרכס לא יעלה על 3.5 מ' מעל הגובה הנקוב בטבלה.

א. הטבלה מבוססת על תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

ב. הנתונים הסופיים המדוייקים של הטבלה, כולל שטחי מגרשים, המגדירים את השטחים של כל יעודי הקרקע בתשריט, גם אם אינם באים לידי ביטוי בטבלה, יהיו מבוססים על חלוקה אנליטית עשויה וחתומה על ידי מודד מוסמך. חלוקה זו תבוצע ע"י היוזם לפני "מתן תוקף" לתכנית. הטבלה האנליטית תחליף את טבלה זו.

ג. שטחי חניה שיקורו יחושבו לפי "שטחי שרות" ויתוספו לשטחי השרות הנקובים בטבלה.

עמוד מס' 20 מתוך 20
מהדורה ג'

29. אישורים

א. היזם - משרד הבינוי והשיכון

ב. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

ג. האדריכל - עמוס לבנת, אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ)

9/1/96
[Signature]

עידכונים - מהדורה ג' 30 יוני 1995