

הודעה על אישור תכנית מס. 10602/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4804
מיום 23.9.99 מ. 48

משרד הפנים
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10602/א

הודעה המותגת לתכנון לבניה החליטה
ביום 10.8.99 לאשר את התכנית.

98

הודעה על אישור תוכנית מס. 10602/א

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בצפון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי



10602/א
צפון
עכו
כפר ירכא
18899
17,18
מנהל מקרקעי ישראל
משהבי"ש-מחוז חיפה והעמקים
שפריר אדריכלים בע"מ
44.9 דונם
1:1250

תכנית מתאר מקומית מספר
מחוז
נפה
מקום
גוש
חלקה
בעלי הקרקע
היוזם
המתכנן
שטח התכנית
קני"מ

הודעה על הפקודת תכנית מס. 10602/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4770
מיום 22.6.99 מ. 3957

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקודת תכנית מס. 10602/א

הודעה המותגת לתכנון לבניה החליטה
ביום 10.7.98 להפקיד את התכנית.

98

כללי

מחוז:	צפון
מרחב תכנון מקומי:	גליל מרכזי
תכנית מתאר מקומית מס':	ג/10602
נפה:	עכו
מקום:	ירכא
גוש:	18899
חלקה:	17,18
שטח התכנית:	44.9 דונם (מדוד גרפית)
קני"מ:	1:1250
בעלי הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון ת.ד. 880 מיקוד 17000 טל. 06-6558211
היוזם:	משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה עמקים רח' העצמאות 21 חיפה טל. 04-8686222
המתכנן:	שפריר אדריכלים בע"מ אמיל זולא 16 תל-אביב טל. 03-5274422
יעוץ תחבורה ודרכים:	מטו"פ- עמנואל קורן מצפה טלאל ד.נ. מעלה הגליל טל. 04-9965825
יעוץ אינסטלציה וביוב:	א.קרשון רח' רות הכהן 10 חיפה טל. 04-8235504
יעוץ ופיתוח:	ג'אנה בר-זית רח' גאולה 9 חיפה טל. 04-8624603
יעוץ חשמל:	הנדסת חשמל, חברת יאני בע"מ רח' שדי ההסתדרות 78 חיפה טל. 04-8422077

פרק א' -

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית מס' ג/10602 "ירכא - שכונת חיילים משוחררים". (להלן "התכנית")
2. תחולת תכנית: תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. מסמכי התכנית: תכנית מפורטת הכוללת
 - א. תשריט בקני"מ 1:1250
 - ב. תקנון.
 - ג. נספח מנחה - בינוי.
 - ד. נספח מנחה - תנועה וחניה.
 - ה. נספח מנחה - פיתוח ונוף.
 - ו. נספח מנחה - מים וביוב.
4. המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
5. יחס לתכניות אחרות: התכנית תהווה תוספת לתכנית המתאר ג/3699. כמו כן מהווה שנוי לתכנית מתאר המנדטורית R.P 50/42. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל הוראות תכנית אחרת.
6. מטרת התכנית: שינוי יעוד קרקע משימוש חקלאי למגורים על מגרשים לבניה עצמית של מבנים חד ודו-משפחתיים תוך הקצאת שטחים ל-
 1. אזורי מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים.
 2. התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.
 3. קביעת הנחיות ותנאים כתכנון מפורט שיאפשרו הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית.
- א.6. שטח התכנית 44.9 דונם, מס' יח' הדיור המרבי 220.

פרק ב' -

7. הגדרות ופרוש מונחים:
 - 7.1. החוק והתקנות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים, המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל להלן "התקנות", ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
 - 7.2. התכנית: התשריט והתקנון בתכנית זו שמספרה ג/10602.
 - 7.3. רשות מקומית: המועצה המקומית ירכא.
 - 7.4. ועדה מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי.

7.5. מקרא

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול חלקה רשום	קו ירוק רציף
מס' חלקה רשום	18
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מס' חלקה לביטול	18
גבול חלקה מוצע ומספרו	קו שחור רציף ומספר בעיגול שחור
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע צהוב
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח חקלאי	קוים אלכסוניים ירוקים
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
ביטול קטע דרך קיימת	קוים חוצים אדומים אלכסוניים
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין
מספר דרך	ספרה ברבע עליון בעיגול
מרווח קו בנין מינימלי	ספרה ברבע צדדי בעיגול
רוחב תחום הדרך	ספרה ברבע תחתון בעיגול

פרק ג' - שימוש בקרקע ובנינים8. שימוש בקרקע

8.1. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

9. רשימת תכליותהיעוד

9.1 מגורים אי

תכלית
חד משפחתי-מגרש עד כ- 400 מ"ר, 4 קומות,
ללא ק.עמודים.

9.2 מגורים מיוחד

דו- משפחתי - מגרש עד כ-600 מ"ר, 4 קומות,
ללא ק.עמודים, עם גמלונים צמודים או
בהזזה עפ"י המודגם בנספח הבינוי ו/או
שיקול מהנדס הועדה המקומית.

9.3 שטח ציבורי פתוח

גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים,
שבילים, מדרגות, נטיעות, מבני עזר טכניים.

9.4 דרכים

דרכים, מדרכות להולכי רגל, מסלולים
לרוכבי אופנים, שדרות וחניות, הכל ע"פ חוק
התכנון והבניה תשנ"ה.

10. חלוקה חדשה, הפקעה ורישום

10.1 גבולות חלקות הקרקע הקיימים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים
והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

10.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות כל אחת שטח רצוף
בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים
כמתואר בתשריט.

10.3 לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

10.4 כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית, לצורכי ציבור נועדים להפקעה
בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על
שם הרשות המקומית.

11. תנאים כלליים לבניית מגורים

11.1 כללי: באזורי מגורים יבנו בנינים למגורים בלבד שלכל אחד מהם
נקבעו הוראות בינוי מפורטות על מנת לשמור על אופייה המיוחד
והאיכותי של השכונה.

11.2 חישוב שטח בניה: חישובי שטחי ואחוזי הבניה יהיה כפוף לתקנות
התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)
התשנ"ב 1992.

11.3 גמר: החזיתות תהינה בטיח אקרילי, טיח טרמי או ציפוי אבן.

11.4 מערכות ומתקנים:

דודים - יוסתרו בתוך המבנה, קולטי שמש ישולבו בגג המשופע או
במבנה, הסתרה תשתלב באופן אורגני במבנה.

אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנה מרכזית לכל מבנה.

חיבורי מערכות - כל החיבורים למערכות המים, הביוב, החשמל, התקשורת, גז וכ"ו יהיו במקומות לפי ההוראות המפורטות של הרשויות השונות לשיעור רצונו של מהנדס הרשות המקומית.

תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות, אלא מאחורי מסתור כביסה.

צנרת מכלי גז ודלק ביתיים: אלה ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה התקנת צנרת גז ודלק על הקירות החיצוניים של הבניינים, לא תורשה התקנת ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים, אלא אם עוצבו כחלק מהחזית.

מזגני אוויר: התקנת המתקנים תותר ע"פ תכנית מאושרת של מהנדס הרשות המקומית, ובתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות ע"פ התקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.

תחנות טרנספורמציה: לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתרי בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בשטח ציבורי פתוח בלבד.

12. תנאים מפורטים והגבלות בניה

12.1. מגורים א' + מגורים מיוחד

12.1.1. **עקרונות בינוי**: הבינוי מבוסס על בתים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.

12.1.2. **מספר יחידות דיור**: לפי יעוד המגרש, נספח הבנוי המנחה ולפי טבלת הוראות הבניה, בתנאי שתהיה בבקשה להיתר הבניה, פתרון גישה וחניה לכל יחידת דיור.

12.1.3. **מספר קומות**: לא יעלה על 4 קומות ללא ק. עמודים. לא תותר ק. עמודים. קומות מסד תהינה אטומות.

12.1.4. **הוראות בניה**: זכויות הבניה, קווי הבניה וגובה הבניינים יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה (ראה פרק ו' סעיף 22). גובה הבניינים יימדד אנכית בכל מקום במגרש בין כרכוב גג שטוח או רכס גג רעפים לפני קרקע טבעית.

12.1.5. **גגות**: יהיו מכוסים בריצוף, חצץ או רעפי חרס (טרהקוטה).

12.1.6. **מבני עזר**: לא תותר הקמת כל מבני עזר כמבנה נפרד מבניין המגורים בתחומי המגורים למעט גג חניה.

12.1.7. תכנון ופיתוח (המגרשים הפרטיים):

12.1.7.1 **מרכבי הפתוח**:

בעלי היתרי הבניה יהיו חייבים לבצע את עבודות הפיתוח (גדרות, קירות חלוקה בין חצרות פרטיות, קירות תומכים, מסלעות, מתקני

אשפה, גז, פילרים לחשמל, פינות משחק) בתחום מגרשיהם ע"פ תכנית פיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה, באישור הרשות המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

12.1.7.2. תכנית פיתוח:

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:250. במסגרת התכנית יסמנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה, שעון מים ומקומות חניה. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר.

12.1.7.3. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש.

12.1.7.4. מתקני אשפה, ארונות חשמל, תקשורת, מים, גז. ישולבו בתוך הקירות התומכים.

12.1.8. מתקני אשפה: יבנו נישות כחלק מגדרות המגרשים, המתאימות לעגלות איסוף אשפה לכל זוג מגרשים בפינת המגרשים המשותפת וסמוך לקו הרחוב.

12.1.9. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים ותתוכנן בהתאם לתקנות ותקני החניה התקפים בזמן הוצאת היתר הבניה. מבנה החניה ישולב בבניין המגורים וירוצף באבני ריצוף משתלבות כדוגמת ריצוף רחוב. תותר בנית מבנה מקורה לחניה בתנאי שתוגש בבקשה להיתר הבניה. מבנה החניה למקום חניה בודד, יהיה בשטח של 25 מ"ר ברוטו, בגובה 2.2 נטו, ובגמר גג שטוח מכוסה ריצוף או חצץ.

12.1.10. הרחבת דירות: המבנים יתוכננו בשלמותם כולל ההרחבות גם אם הכוונה להקים אותם בשלבים. תוך כדי הקמת השלב הראשון יבוצעו הכנות הכרחיות ליתר השלבים באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית. הדירות תורחבנה באופי הבניה המקורית ובגימור תואם. הבקשה להיתר בניה תציג את המבנה בשלמותו ואת השלב שמבקשים לבנות.

13. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

13.1. כללי: שטחי גינון ציבוריים, חורשות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל, תחנות טרנספורמציה ומעבר למערכות תשתית ובלבד שישולבו בגינון, בעיצוב השטח, ובפיתוח הנופי. לא תותר תנועת רכב. המדרגות והמעברים להולכי רגל יתוכננו כך שישאר שטח מתאים לפתוח גן משחקים או נוי. לא תותר כל בניה משטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש ומבנה טרנספורמציה. מבני טרנספורמציה ישולבו בפיתוח הנופי.

13.2. תכנון: תוכן תכנית כוללת לשטח שתבוצע ע"י אדריכל נוף רשום הכוללת ריהוט רחוב, ספסלים, פינות משחק, שבילים, מדרגות, ריצוף ותאורה שתוגש לאישור הועדה המקומית. חלקו של השטח המסומן כשצ"פ, יפותח בצורה אינטנסיבית וחלקו יישאר במצב טבעי, הכל ע"פ נספח הפיתוח המצורף לתכנית זאת.

13.3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה על-פי תוכנית זו.

פרק ד' - הוראות פיתוח

14. קירות תומכים

- 14.1. פתרון קירות תומכים מעל 3 מ' לא יאושר. אם הפרש הגובה הנתמך גבוה מעל 3.0 מ', מותר יהיה לבנות קיר נוסף אך במרחק אופקי של 1.0 מ' נטו לפחות מהקיר הראשון.
במקרה שהקפדה על סעיף זה אינה מאפשרת ניצול זכויות הבניה, תותר הקלה על פי שיקול ואישור מהנדס הועדה.
- 14.2. בגבול חלקה, בצמוד לדרך יבוצע קיר תומך בגבהים שבין גובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי 3 מ' מעל פני הדרך. גובה כולל גדר קלה ולא אטימה יהיה מכסימום 4.10 מ'.
- 14.3. הפרשי גובה של יותר מ- 3 מ' בין החלקה הפרטית לבין הדרך יפתרו ע"י בנית קירות מדורגים ועיצוב הטופוגרפיה בתחום החלקה, בצמוד לדרך יהיה קיר תמך בגובה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 3 מ'.
- 14.4. המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 1 מ' נטו.
- 14.5. בחלקות הנמצאות מעל מפלס הדרך הגובלת, האחרייות לבניית הקיר חלה על יוזם הבניה בחלקה.

15. קירות וגדרות

- 15.1. כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות לאורך קו הדרך בגובה של 60 ס"מ ומעלה יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).
- 15.2. קירות, קירות תמך וגדרות בנויות
הקיר, קיר התמך או הגדר הבנויה, כולל החזיתות יבנו מאבן לקט מקומית.

16. מסלעות

- יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כיוון (קו מגרש צדדי), בגבול בין שני מגרשים הפונים לכיוונים מנוגדים (קו מגרש אחורי), ובגבול בין מגרש לבין שטח ציבורי ירוק (קו מגרש צדדי או אחורי). בגבול בין מגרשים לדרך (קו מגרש קדמי או צדדי) יותר לבנות מסלעה רק מעל או מתחת לקיר תמך. בין קיר התמך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 1 מ' נטו. במסלעה יבוצעו כיסי אדמת גן לשתילה.

17. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- 17.1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרשים.
- 17.2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.

17.3. בנית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.

17.4. אחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש.

17.5. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יקבע מקום לשפיכת הקרקע על ידי הרשות המקומית.

18. שימור עצים

18.1. במסגרת הבקשה להיתר בניה, בתכנית הפיתוח, יסומנו כל העצים במגרש ויקבעו העצים לשימור.

18.2. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית.

18.3. היתר הבניה יכלול אישור להעתקה של עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ח מגיש הבקשה.

19. מעקות גדרות ושערים קלים

19.1. כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה למגרשים, יהיו מפרופילי ברזל מגולוון. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום, P.V.C ולא מבטון טרומי.

20. גינון והשקיה

20.1. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ', יינטעו לאורך המדרכה עצים, הרווח בין כל שני עצים, לא יעלה על 10 מ'. בכל מקרה, בכל רחוב, לפחות לאורך מדרכה אחת יינטעו עצים בכירים.

פרק ה' -

21. מערכות תשתית

21.1. תכנית מערכות תשתית: על היזם להכין ולהגיש תכנית של מערכות התשתית בה יוצג תאום כל מערכות התשתית לאישור מהנדס הרשות המקומית.

21.2. ביוב: כל בנין, בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכניות ביוב וטיפול בשפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. אכלוס השכונה מותנה בהשלמת ביצוע מערכת הביוב העירונית והתחברות המגרשים אליה.

בהתאם ל"חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962" רשאית הרשות המקומית ואו היזם להניח צינורות ולהעביר את הביוב וקווי המים דרך או בתחום מגרשים פרטיים.

21.3. מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית. במגרשים בהם עובר קו מים יהיה על היזם להעתיק את הקו

אל מעבר לתחום המגרשים, הכל בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, וכתנאי לקבלת היתר בניה.

21.4. ניקוז תעלות ותשתית: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, תיעול, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו' באישור מהנדס הרשות המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השירותים לעיל.

21.5. חשמל ותקשורת: אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

21.5.1. באתר תבנה תחנת טרנספורמציה פנימית. כל קווי ההזנה של ח"ח- מתח גבוה ונמוך יהיו קווים תת קרקעיים ויעברו תמיד בגבולות חלקות שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומגורים.

21.5.2. קווי בזק בכל האתר יהיו קווים תת קרקעיים, כולל חיבור למרכזיה קיימת. הקווים יעברו תמיד בגבולות חלקות שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומגורים.

21.5.3. בגבול בין שתי החלקות תיבנה נישה עבור מונים של ח"ח וארון בזק.

21.5.4. עמודי תאורה יהיו בגובה של כ- 8 מ' לאורך הכבישים והמדרכות ויכללו 2 פנסים, פנס 250w - עבור תאורת חוץ ופנס נוסף 70-100 w ישמש כתאורת מדרכה. קווי ההזנה של תאורת החוץ יהיו תת קרקעיים.

21.5.5.	עומק החפירה עבור כבלי חשמל יהיה	100 מ'
	עומק החפירה עבור כבלי בזק יהיה	0.80 מ'
	מרחק בין כבלי חשמל ובזק יהיה	0.50 מ'
	מרחק בין כבלי חשמל ושרות אחר יהיה	0.50 מ'
	בהצטלבות בין כבל חשמלי ורשות אחרת	
	המרחק יהיה מינימום	0.50 מ'

21.5.6. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת קרקעיים: אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן ב- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פרק 1 -
22. טבלת הוראות בניה

מס' יחידות למגורש מכסי	קווי בניה במטרים			גובה בנין מכסימלי		אחוז בניה מכסימלי					גודל מגורש מקסימלי	יעוד (שמושים עקריים)	שם האזור
	אחורי	צדדי	קדמי	במטרים	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עקרי	מבני מגורים חד משפחתיים			
4	3	3	3	15	4 ללא קומות עמודים	144%	36%	6%	30%	כפי שמסומן בתשריט אד לא יותר מכ-400 מ'	מבני מגורים חד משפחתיים	מגורים אי	
8	3	3 צדדי 0 צד	3	15	4 ללא קומות עמודים	144%	36%	6%	30%	כפי שמסומן בתשריט אד לא יותר מכ-600 מ'	מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי גמלון או בחזית	מגורים מיוחדים	
										כפי שמסומן בתשריט	ניוון, חורשות, מגרשי משחקים, שיעלים, מערכות ומבני תשתית בלבד שישולבו ויתאמו עם השימושים הניייל	שטח ציבורי פתוח	

206

*) תותר בניית מבנה להתייה מקורה בגובה 2.2 מ' לאורך הכביש אם יוגש בבקשה להיתר הבניין.
 קומות התייה תת קרקעית לא תחשב כקומה אם 3 קירות מהקומה יהיו תת קרקעיים, לחניה מסוג זה יותר קו בנין 0 לצד הקדמי.
 בהסכמת הפעלים של המגורש השכן ניתן יהיה לכנות התייה עד קו צדדי 0 בגבול המשותף.

