

2-3780

שרד הפנים מחוז הצפון  
ביקור התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אילנות תכנית מס' 9607

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

הועדה הממונה לתכנון לבניה החליטה

ביום 15.1.00

התכנית בסמכות ועדה מחוזית  
תחום שיפוט מוניציפלי: יפיע

סיומת לתכנון

תכנית מס' ג/9607 - שינוי והסדרת תווי דרכים ביפיע המהווה שינוי לתכנית  
מתאר מס' ג/1313.

הודעה על אישור תכנית מס' 9607  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 489  
מיום 14.5.2000

תחום שיפוט מוניציפלי - יפיע

המקום: יפיע

גושים בשלמות: 16880, 16878, 16877  
חלקי גושים: 16881, 16873, 16874, 16879, 16882, 16876, 17297, 16563  
16875 שטח בנוי, 16884, 16871 (ראה רשימה מפורטת בדף האחרון)

שטח התכנית: 1767.7 דונם (מדוד ע"י מחשב)

בעלי הקרקע: מ.מ.י., מ"מ יפיע טלפון: 06-657555 ופרטיים

יזום התכנית: \* המועצה המקומית יפיע טלפון: 06-657555  
\* הועדה המקומית "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 נצרת עלית  
טלפון: 06-6468585

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' כרמל 20/5 טלפון: 06-6468585  
נצרת עלית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן הועדה

תאריך: 20.9.96 תאריך עדכון: 21.9.97 תאריך עדכון: 26.1.00  
תאריך עדכון: 1.5.99

1. - כללי:

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9607 ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול  
בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט 1".

1.2 מסמכי התכנית:

1. "תשריט 1" - תשריט בקנ"מ 1:5000, הכולל מצב קומפילטיבי קיים וסימונו בקו כחול;
2. "תשריט 2" - תשריט תכנית המתאה החדשה בקנ"מ 1:1250
3. תקנון בן 12 עמודים

1.3 מטרות התכנית

- א. שינוי תווי דרכים עפ"י הקיים ועפ"י תכנון דרכים של המועצה.
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ובנית השטחים הכלולים בתחום הישוב.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

#### 1.4 יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

תכנית זו משנה את תכנית ג/1313 ואת כל התכניות שקבלו תוקף לפני הפקדתה. הוראות תכנית זו תואמות להוראות תכנית ג/8471 ו - ג/במ/112 ואין תכנית זו משנה את תכנית ג/6430, 6429 בכל מקרה של סתירה בין תקנוני התכניות האמורות לבין תכנית זו, הוראותיה הן שתקבענה (ולא הוראות התכנית הקודמת) על השטחים החקלאיים תמשיך לחול תכנית ג/6540. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה עפ"י תכניות מאושרות ואינה משנה גבולות למעט במקום בו נעשה שינוי בתווי הדרך. תכנית זו אינה משנה את תכנית מאושרת ג/7784 למעט הערה 8.

1.5 מס' יח"ד בתכנית: 9525 (באופן תאורטי עפ"י מקסימום יח"ד לדונם).

#### 2. פרוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה. כל המונחים שאינם מפורשים בתקנון זה משמעותם כמוגדר בחוק.

אזור - פרושו שטח המסומן "בתשריט" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש - שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באותו המגרש. (שטח נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור).

שטח בנין - שטח ההיטל של המבנה על פני הקרקע, לרבות, מרפסות גוזזסטרא ומדרגות שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע.

שטח קומה - שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה - היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש עליו מוקם הבנין, מבוסא באחוזים.

מרווח - המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

גובה מבנה - לצורך קביעת גובהו המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית. באותה נקודה במגרשים אשר מתחת לפני הדרך בהם שיפוע הקרקע גדול מ - 30% ימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

מקרא מילולי

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - כתום                               | אזור מגורים א'                         |
| - תכלת                               | אזור מגורים ב'                         |
| - צהוב                               | אזור מגורים ג'                         |
| - אפור עם מסגרת אפורה כהה            | אזור מסחרי                             |
| - צבע סגול                           | אזור תעשייה                            |
| - צבע חום כהה עם מסגרת חום כהה       | שטח לבניני ציבור                       |
| - צבע כתום כהה עם מסגרת חומה         | שטח למוסדות דת                         |
| - צבע ירוק                           | ש.צ.פ.                                 |
| - צבע צהוב עם רשת ירוקה              | בית קברות קיים                         |
| - צבע ירוק מתוחם בקו חום             | שטח ספורט                              |
| - צבע חום בהיר                       | דרך קיימת או מאושרת                    |
| - צבע אדום                           | דרך מוצעת או הרחבה מוצעת               |
| - קו כחול מקווקו מסומן ב ג/7784      | שטח שהתכנית אינה חלה עליו              |
| - קוים אלכסוניים - רקע אדום          | חניה מוצעת או הרחבה מוצעת              |
| - קוים אפורים אלכסוניים רקע כחול     | מתקנים הנדסיים                         |
| - אפור וקוים אלכסוניים + מסגרת אדומה | אזור שירותי דרך                        |
| - קוים אפורים וכתומים לסירוגין       | מגורים - מסחרי מעורב                   |
| - צבע חום בהיר עם מסגרת חומה כהה     | שטח למבני חינוך                        |
| - קוים ירוקים וירוקים כהים לסירוגין  | שביל להולכי רגל                        |
| - רשת קוים כתומים אלכסוניים          | אזור לתכנון בעתיד                      |
| - קו מאונך בצבע אדום + ירוק          | דרך גישה                               |
| - כתום                               | אזור מגורים                            |
| - קו עבה מקווקו בצבע אדום            | קו בנין מדרך מס' 75 (עפ"י ג/1313)      |
| - כתום מותחם בקו ורוד                | מתחם לתכנון והסדרת מערכת דרכים פנימיות |
| - צהוב                               | בנינים להריסה                          |
| - חום מקווקו                         | חניה קיימת                             |
| - קו כחול מקווקו                     | גבול תכנית מאושרת                      |
| - קו שחור מקווקו                     | גבול עתיקות                            |
| - קו אדום                            | קו מתח עליון                           |
| - קו ירוק עם משולשים ירוקים          | גבול גוש                               |
| - קו ירוק דק                         | גבול חלקה                              |
| - קוים אדומים אלכסוניים              | דרך לביטול                             |
| - רוחב דרך ברביע תחתון, מס' דרך      | רוזטה                                  |
| - רביע עליון, קוי בניה רביעים צדדיים |  |
| - קו מקוטע שחור                      | קוי בניה                               |

### 3. הוראות כלליות (לגבי הבניה החדשה)

- 3.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים:  
גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר ובתנאי שהמרחק בין 2 הבנינים יהיה 6 מ'.
- 3.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות או כפי שנקבע ע"י רשם המקרקעין, או כפי שנקבע בהיתר קודם או שתשריט חלוקה שאושרו.
- 3.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש ובגובה מקס' 2.2. מ' (נטו).
- 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 3.5 תותר בנית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד, שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד וחניה וחדרי מדרגות.
- 3.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) בנוסף לחזית קדמית אפס במקרה והרוזטה היא אפס (ראה הערה 7 ותרשים סכמטי)
- 3.7 שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

### 4. רשימת תכליות:

#### 4.1 מגורים א':

א. בתי מגורים

- ב. מועדונים חברתיים ביזמת המועצה המקומית בלבד גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:
  1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. (מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש).
  2. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
  3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.
  4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'

#### 4.2 מגורים ב':

כמו מגורים א' ובהתאם לטבלה.

#### 4.3 מגורים ג':

באזור מגורים ג' יוקמו מבני מגורים טוריים של עד 4 קומות מעל ומתחת לכביש הסמוך למגרש + קומת עמודים, עם אפשרות להקמת מרתף מתחת לקומת עמודים. זכויות והגבלות בניה בהתאם וכמפורט בתקנון תכנית ג/במ/112.

4.4 מגורים מסחרי מעורב:

כמו מגורים א' ובהתאם לטבלה אך תותר בניה למסחר בלבד ללא מגורים.

4.5 בניני ציבור/מרכז אזרחי:

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור, קולנוע.

4.6 שטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים
- ד. מקלטים ציבוריים
- ה. משטחים לחניה ציבורית
- ו. טרנספורטטורים לרשת החשמל ותשתית תת קרקעית, (ביוב, מים, חשמל, טלפון).

4.7 אזור חקלאי:

הבניה בשטח חקלאי תותר עפ"י תקנון תכנית ג/6540

4.8 אזור חינוך:

שטח המיועד להקמת מבני ביה"ס יסודי, תיכון וכו'.

4.9 אזור מסחרי:

- חנויות מכל סוג ובגובה מקסימלי של 5 מ'
- מועדונים פרטיים ותברתיים
- בתי קולנוע
- בתי קפה ומסעדות
- משרדים
- בתי מגורים בקומות העליונות ובתנאי שתהיינה להם מדרגות נפרדות.

4.10 בית קברות:

כולל מבנים הקשורים לקבורה.

4.11 דרכים/דרכים להולכי רגל:

שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית.  
קו בניה מדרך להולכי רגל 3 מ' באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' 2 מ'.  
לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים.

4.12 תעשייה זעירה ומלאכה:

בתי מלאכה ומפעלי יצור, תחזוקה, שרות ואחסנה כגון מוסכים, מסגריות, נגרות, בתי מלאכה, בתי בד, מפעלי בלוקים ומפעלי תעשייה ואריזה קטנים שאינם עוסקים בחומרים מסוכנים או רעילים או מטרידים, גודל מגרש מקסימלי 2000 מ"ר.  
כמו כן יותר להקים שרותים עסקיים כגון: קיוסקים, מסעדות, מזנונים משרדים חנויות מפעלים, ואולמי תצוגה.  
שטח אותה יחידת שרות כאמור לא יעלה על 200 מ"ר.  
חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו ויצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני מזג האויר.  
היתרי הבניה שיוצאו בשטח זה יכללו פתרונות בנושאים הבאים: ניקוז, סילוק שפכים לביוב מרכזי, (לא יותר בור סופג), מיקום פסולת מוצקה, המידה המירבית לרעש שיוקדן אל מחוץ למגרש והשיעורים המירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, יקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעמדו בתקנים הנדרשים עפ"י החוק.

4.13 עתיקות

לפי הוראות חוק העתיקות תשל"ח ולפי הכרזת השטח לעתיקות ע"י רשות העתיקות. בשטח הבנוי יוגדרו אזורים בתיאום עם המועצה המקומית בהם תותר הבניה באבן בלבד.

"עתיקות" - מסומן ע"ג התכנית שטח אתר עתיקות מוכרז. בתוך שטח זה אין לבצע כל עבודה ללא אישור מוקדם מרשות העתיקות בהתאם לסעיף 29 א' לחוק העתיקות (תשל"ח).

4.14 שטח ספורט

ישמר להקמת מגרשי משחקים ומתקני ספורט.

4.15 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית

4.16 שטח פרטי פתוח

גינון, גדרות ומשטחים מרוצפים.

4.17 מתחם לתכנון מפורט לצורך הסדרת מערכת דרכים פנימית

לא ינתן היתר בניה במתחם זה אלא במגבלות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית ושיכלול דרכי גישה וזאת עד לאישור תכנית מפורטת המסדירה את מערכת הדרכים במקום. (עפ"י החלטת הועדה המחוזית התנגדות מס' 27,28).

4.18 שטח למוסדות דת - עפ"י תכנית מאושרת ג/ 1313, מסגד, בית כנסת, כנסיות וכו'

4.19 שטח לתכנון בעתיד - עפ"י תכנית מאושרת ג/ 1313

4.20 שטח למתקנים הנדסיים - עפ"י תכנית מאושרת ג/ 1313

5. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

5.1 הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבניינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:

(1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.

(2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

סעיפים (1) (2) יקויימו בסייגים הבאים:

א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.

ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.

ג. אין מניעה מכוח כל דין לעשות כן.

במקרה מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים.

התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד.

התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבנין הקיים.

5.2 במקרים בהם נתבצעה בניה בסטיה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו

מרווחים חוקיים רשאית הועדה המקומית להתיר את הבניה הקיימת

והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 5.1.

במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל הסכמת השכנים.

5.3 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלקמן:  
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשינוי שעל גבולם  
מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לוועדה המקומית תוך  
יום או בפניה אישית במקרה והשכנים מסכימים.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר  
תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש  
במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו  
או שנרשם בטאבו או במס רכוש.  
בכל מקרה גודלו לא יפחת מ - 250 מ"ר במגורים א' או 100 מ"ר בשטח בנוי.

7. ניקוז, אספקת מים וביוב:

א. ניקוז ותיעול - הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע  
למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לבצע כל  
עבודה מלבד ניקוז ותיעול. פתרון הניקוז יהיה באישור רשות הניקוז האזורית.  
ב. אספקת מים - אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום  
ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.  
ג. ביוב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו יזומן לגביו חיבור למערכת הביוב  
המרכזית או לבור סופג. במידה וקיימת מערכת ביוב מרכזי יחוייב בחיבור למערכת זו.  
פתרון הביוב יאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

8. חלוקת משנה:

8.1 תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא צורך בהגשת  
תכנית בנין עיר מפורטת ע"י בעלי הקרקע. בחלקות אלה לא יצא היתר ללא תשריט  
חלוקה מאושר.  
8.2 בחלקות הגדולות מ - 5 דונם יוגש תשריט חלוקה מקומי המראה את המגרש בו מבוקשת  
הבניה והמגרשים הסובבים אותו בצירוף טבלה כחוק, כמו כן יצורף לתשריט זה תצהיר.  
8.3 בשטח הבנוי לא נדרשים תשריטי חלוקה.

9. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.6 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטרים

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 ק"ו

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל במתח עליון 161 ק"ו עד לפני הכביש הסופיים - 7.5 מ' מהתילים במצב של מתלה מירבי (כאשר טמפ' התיל 80 מעלות ללא רוח).

המרחק המינימלי מקצה האספלט לרגל עמוד מתח עליון 161 ק"ו יהיה 5 מ'.

עמודי קו המתח העליון הממוקמים בקרבה מיידית לקצה הדרך יוגנו בפני פגיעה מיכנית ע"י מכוניות בהתאם להנחיות חברת חשמל.

המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח האוורור או מרכז משאבת דלק, יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך 5 מטרים

רשת מתח גבוהה 22 ק"ו 9 מטרים

קו מתח עליון 161 ק"ו לדלק סוג א' - 25 מ'

לדלק סוג ב' - 15 מ'

10. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189,190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית, למעט שטחים בבעלות מ.מ.י. אשר יוחזרו לרשות עפ"י נהלי מ.מ.י.

11. העברת קרקעות לצרכי ציבור:

לפני הוצאת היתרי בניה יחויבו בעלי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המועצה המקומית ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

12. מעמד המועצה המקומית:

כל בקשה להיתר תוחתם ע"י המועצה המקומית לפני הגשתה לוועדה המקומית.

13. הרחקת אשפה:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש ויסומן בתכנית הגשתה בתאום עם המועצה.

14. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

15. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבנין.

במקרה שיצא היתר שאינו כולל קירות תומכים כאמור ונתבצעה חפירה, יש להגיש לוועדה בקשה להיתר עבור הקירות ולבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר.



16. טבלת זכויות והגבלות בניה - בהתאם לתכנית מאושרת ג/9607 ו ג/8471 (ראה טבלה מצורפת).

17. הערות לתשריט ולטבלת זכויות והגבלות בניה (עפ"י החלטת הועדה המחוזית)

א. רוחב המינסעה בדרך מס' 118 יהיה לא פחות מ - 6 מ' ורוחב במדרכות יותאם למבנים הקיימים, המשך הדרך עד התחברות עם דרך מס' 115 ישאר ברוחב 12 מ' והיא תכלול מפרצי חניה משני צידיה, (גוש 16873 חלקה 4, התנגדות מס' 5).

ב. דרך מס' 120 תשאר ברוחב 8 מ' אך בין בתים קיימים תוצר ל - 6 מ' חתך הדרך יהא מינסעה - 3 מ' מדרכה 1.5 מ' מכל צד ומפרץ חניה ברוחב 2 מ'. הדרך תהא חד סטרית מכיוון דרך מס' 117 לכיוון דרך מס' 3 (גוש 16873 חלקה 5 התנגדות מס' 6).

ג. דרך מס' 6 - במקומות בהם הוצרה, ההצרה תהא על חשבון המדרכה בלבד ובאופן מקומי, רוחב המינסעה ומפרצי החניה ישמר בהתאם לתכנית הסדרי תנועה. (גוש 16875 חלקות 25,36 התנגדות מס' 23).

ד. הועדה רשאית להתיר מבנים קיימים או חדשים החורגים מקו הבנין המאושר עפ"י שיקול דעתה ובהליך הקלה עפ"י קו הבנין של רוב הבנינים ברוחב, ובלבד שבקומת מפלס הכביש ישמר המרווח המוגדר בתכנית. (התנגדות מס' 24).

ה. בגוש 16877 חלקה 2,8 יש לתכנן את דרך מס' 96 עם מינסעה ברוחב 5 מ' לפחות, צמוד לבית המתנגד (מאויד חורי), תסלל מדרכה ברוחב 1.5 מ' ומעקה בטיחות (התנגדות מס' 31,34).

ו. דרך מס' 95 תהא חד סטרית ותתפקד בדרך משולבת. (התנגדות מס' 33).

ז. תנאי לקבלת היתר בקו בנין קדמי אפס (במקומות שבם "הרוזטה" בתשריט מאפשרת זאת) הינו תכנון והבטחת מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן בחזית המגרש. (ראה חתך סכמטי).

ח. תכנית ג/7784 תחול במקום המסומן והיא משנה את ג/9607 (התנגדות מס' 37). למעט הנחיה שקו בנין קדמי 0 יתאפשר בתנאי קיום מקומות חניה עפ"י תקן מקומות חניה (1983) וימוקמו בחזית המגרש.

ט. דרך מס' 126 תהיה חד סטרית.

י. דרך מס' 65 תתפקד כדרך דו סטרית ולכן בחתך לרוחב היא תכלול מינסעה ברוחב 6 מ' ומדרכות ברוחב 1 מ' מכל צד.

טבלת זכויות והגבלות בנייה (תומאס ל ג/ 8471 מאושרת)

מספר יח' לדונם	צפיפות נטו מט' יח' למגורש	גובה מכסימלי		אחוזי בנייה מכסימלי						קו בנין		גודל מגרש מג' מני'	שם האזור
		סה"כ במטרים	מט' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		
10	4	12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לביית עם גג רעפים	4 ללא עמודים	168%	42%	6% או 40 מ"ר ליתירה ****	36%	42%	168%	3 או לפי תשריט	3 או אפס בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר * ראה סעיף 6 בתקנון	מגורים א'
15	3	2 זומ'	3 ללא עמודים 2 קומות מעל קומת עמודים	171%	57%	7% ****	50%	—	171%	3 או לפי תשריט	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	200 מ' או כפי שקיים אך לא פחות מ- 100 מ"ר * ראה סעיף 6 בתקנון	מגורים ב'
—	—	18 זומ'	4	200%	50%	15%	35%	50%	150%	4 או לפי תשריט	3	כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בנין	שטח לבנין ציבורי
—	—	8 מ'	2	100%	50%	10%	40%	—	100%	4 או לפי תשריט	3	500 מ"ר	שטח מלאכה ותעשייה

\* מותרת בשייפוע הקרקע. בשייפועים תלולים יתוכננו מקסימום שתי קומות מתחת למפלס כניסה.  
 \*\* ניתן לנצל את מיכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעברו את  
 המקסימום המותר לפי הטבלה לאיל.  
 \*\*\* במגרשים פנימיים חיתוך הגדלה של 10% מעבר לאחוזי הבניה המותרים ובתנאי שקו הבנין יהיה  
 לפחות 5 מ' מפינת המגרש.

תמשך טבלה:

מספר יח' לדונם	אפיקות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה מכסומלי		אחוזי בנייה מכסומלי							קו בנין		גודל ממש' מני'	שם האזור
		סה"כ במטרים	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
—	—	8 מ'	2	100%	50%	10%	40%	—	100%	לפי תשריט	3	3	כפי שקיים לפי תכנית בנין	מרכזי
12	3	12 מ' - 2.5 מ' לעליית גג, או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	3 קומות מעל קומה מסחרית. בנוסף לכך תותר קומת חניה תת קרקעית ללא	240%	60%	10%	50%	—	240%	3 או לפי תשריט	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	250 או כפי שקיים - אך לא פחות מ- 150 מ"ר * ראה סעיף 6 בתקנון	מגורים מסחרי מעורב
8	4	12 מ' - 2.5 מ' לעליית גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4 קומות מעל קומות עמודים קומת עמודים	168%	42%	6%	36%	42%	126%	3 או לפי תשריט	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 5.3	400 מ' או כפי שקיים * ראה סעיף 6 בתקנון	מסחרי
—	—	15 מ'	4	65%	65%	15%	50%	—	65%	4	3	3	לפי תכנית בנין	שטח למבני תינור

\* מודנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו מקסימום שתי קומות מתחת למפלס כניסה.  
 \*\* ניתן לנצל את מיכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעברו את המקסימום המותר לפי הטבלה לעיל.  
 \*\*\* בשיפועים פניתיים תינתן הגדלה של 10% מעבר לאחוזי הבניה המותרים ובתנאי שקו הבנין יהיה לפחות 5 מ' מפינת המגרש.

18. חתימות:

\_\_\_\_\_ בעלי הקרקע:

\_\_\_\_\_ יוזם התכנית:

\_\_\_\_\_ עורך התכנית:

\_\_\_\_\_ תאריך:

LOGO294

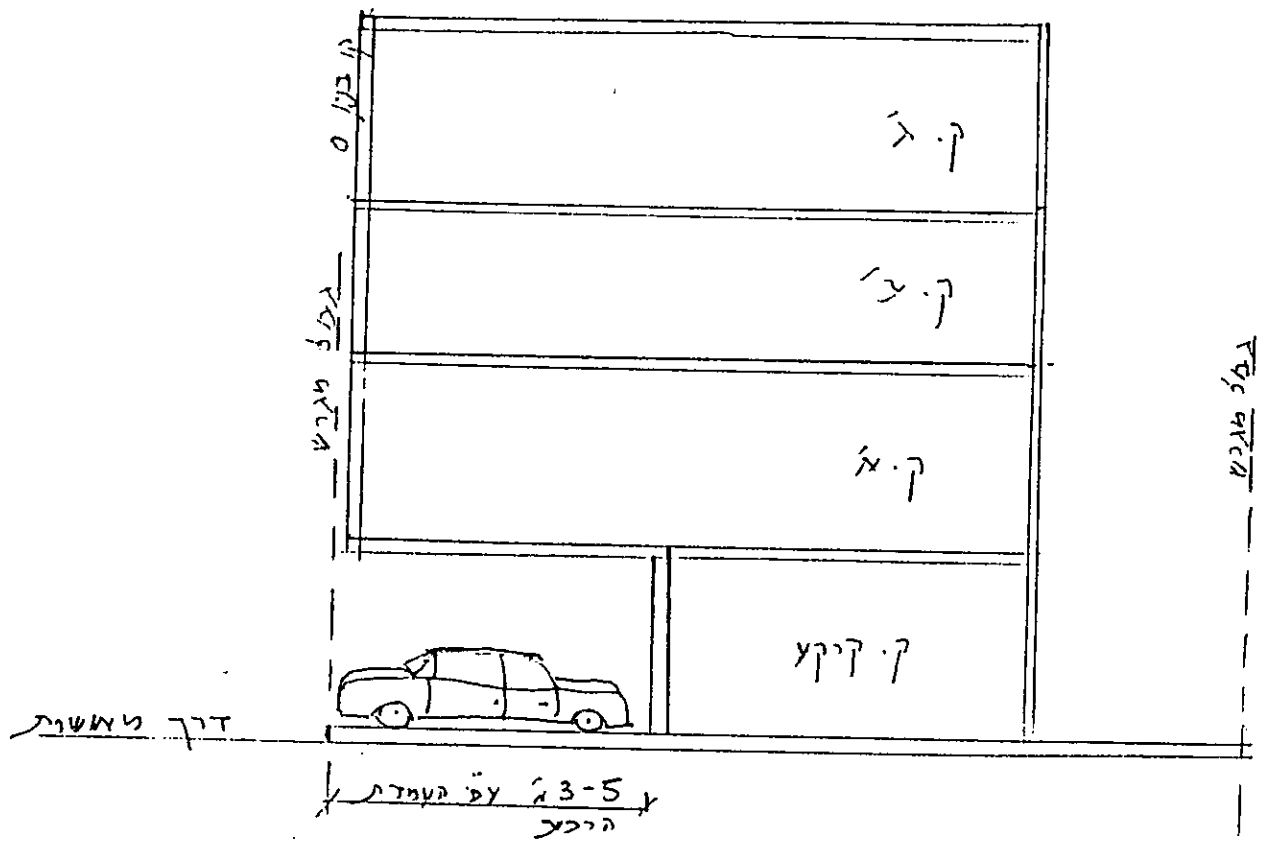
## טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד
שטח [%]	שטח [נד']	
48.85	859.37	אזור מגורים א'
2.87	50.46	אזור מגורים ב'
0.45	7.98	אזור מגורים ג'
0.20	3.54	אזור מסחרי
0.16	2.75	אזור תעשייה
3.16	55.54	שטח לבניני ציבור
0.22	3.87	שטח למוסד
1.96	34.40	שטח ציבורי פתוח
0.65	11.41	בית קברות קיים
1.34	23.57	שטח ספורט
14.54	255.79	דרך קיימת או מאושרת
1.21	21.28	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.01	0.18	חניה קיימת או מאושרת
0.09	1.64	חניה מוצעת או הרחבה מוצעת
0.03	0.46	מתקנים הנדסיים
0.27	4.74	אזור שרותי דרך
15.07	265.11	מעיד - מגורים ומסחר
2.36	41.49	שטח למבני חינוך
0.10	1.80	שביל להולכי רגל
2.66	46.72	אזור לתכנון בעתיד
3.79	66.74	דרך גישה
0.03	0.49	אזור מגורים
100	1759.32	כ"סה

טבלת השתתפות גושימחלקות בתוכנית

חלקי חלקות	חלקות בשלמותן	בשלמותו	שם גוש
1,33	21,20,6		16563
	1		16871
	23-25,27,29,41,49-53,55 1-10,12,13,22		16873
	1,2,4-12,14,16-20		16874
	1-17,20-51		16875
	3,6-8,10-15,17,19		16876
		✓	16877
		✓	16878
70	1-48,50,54-74,76-96		16879
		✓	16880
	25,38,40-43,56		16881
13,18,19,22,43,60	20-21,41-42,44-46,58-59, 62,65		16882
16,27,29,30-33			16884
2,28	33-35		17297

ט"ח תש"ל



דורך למאשרת

3-5 עם הממד  
היבט

סכמת העמודות חנות עתידית מקיף  
 במקום צו הרוזטה מתירה בניה גוף בנן 0  
 (או במקרה של הקלה עם רוב הבננים ביחיד)