

17.4.2000

2-3822

10.4.00
מה- 172-99

מחוז : הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז עמק יזרעאל

יעוד הפנים מחוז הצפון
 ת.ד. 10685
 מס' 10685
 8399
 23.10.2000

תכנית מתאר מקומית

מספר ג/ 10685

שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/ 6402

ג/ 2358 - המופקדת

ג/ 5910 המאושרת

משי"צ ג/ 3370

מס' 10685
 4922
 23.10.2000

יפעת וסביבותיה

175 נחלות

250 יח"ד מגורים א' קיימות

50 יח"ד מגורים א' מתוכננות

80 יח"ד מגורים ב' מתוכננות

סה"כ 380 יח"ד

המתכנן: אדר' דני קידר, א.ב. תכנון בניין מוא"ז עמק הירדן - צמח.
טל' 06-6751960, פקס 06-6751166.

תחבורה ותנועה: "תנוית" טל' 04-8337119 פקס 04-8337611.

1. פרק א' - התכנית:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר ג/ 10685 יפעת וסביבותיה ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

1.2 הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17427	1-14,16,17,19 24,27-29,31-34	15,18,20,22,23 30, 25,26
17426	12,14,15	11,13,20,21
17443	37	85,103
17288	-	21

1.3 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל.

1.4 שטח התכנית: 1239.25 דונם.

1.5 גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500:1.

1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
טל' 06-6558211
פקס: 06-6560521

1.7 יוזמי התכנית: א. ועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעאליים
ד.נ. יזרעאל מיקוד 19315

ב. קיבוץ יפעת ד. יפעת טל' 06-6754411
פקס 06-6751762

1.8 עורכי התכנית: אדר' דני קידר, א.ב. תכנון צמח בניין המוא"ז
טל' 06-6751960
עמק הירדן - צמח
פקס: 06-6751166

1.9 מודד: "דטהמפ" רח' היצירה 14 רמת גן
טל' 03-5759681
פקס 03-7516356

1.10 תחבורה ותנועה: גדעון חיל-"תוית"
טל' 04-8337119
פקס 04-8337611

1.11 מטרות התכנית:

- א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ יפעת וסביבותיו.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת כבישים, דרכים למיניהן וסיווגם.
- ד. קביעת תנאים והנחיות למתן היתר בניה.
- ה. שינוי יעוד, בהקצאת שטחים לאזורי מגורים קהילתיים, הגדלת שטחי ספורט, הגדלת אזור ביה"ס האזורי, הגדלת שטחים למבני משק.
- ו. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת תנאים הנחיות ושלבי פיתוח.

1.12 יחס לתכנית אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 6402, מש"צ ג/ 3370, ג/ 2358 המופקדת, ג/ 5910 המאושרת.
הוראות תכנית זו עדיפות על התכניות הנ"ל בכל מקרה של סתירה ביניהן לבין התכנית.

1.13 מסמכי התכנית:

- 1. תקנון בן 15 עמודים.
- 2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 2500: 1.
- 3. נספח איכות סביבה 6 דפים.

1.14 ציוני התשריט:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| קו כחול מקוטע | קו אדום |
| קו כחול מרוסק | קו תכלת |
| ירוק מקוטע | בצבע ירוק עם משולשים |
| קו שחור עבה | קו וספרה בצבע ירוק |
| | קו שחור ונקודה |
| | קו סגול מקוטע ומנוקד |
| | בצבע צהוב |
| | בצבע תכלת |
| | בצבע חום מותחם בחום |
| | בצבע ירוק מותחם ירוק כהה |
| | בצבע ירוק |
| | בצבע סגול |
| | בצבע סגול מותחם סגול כהה |
| גבול תכנית | |
| גבול תכנית מאושרת | |
| גבול תכנית ג/ 2358 מופקדת | |
| גבול תכנית מש"צ ג/ 3370 (המופקדת) | |
| גבול משבצת קיבוץ יפעת | |
| גבול שיפוט מגדל העמק | |
| גבול גוש רשום | |
| גבול חלקה מספרה | |
| קו בניין | |
| קו מתח גבוה | |
| אזור מגורים א' | |
| אזור מגורים ב' | |
| מבני ציבור | |
| פרטי פתוח | |
| צבורי פתוח | |
| מבני תעשייה | |
| אזור מלאכה | |

בצבע חום מותחם ירוק
 בצבע ירוק מותחם חום
 פסים ירוקים אלכסוניים
 אדום מטויט בירוק
 בצבע אדום
 בצבע חום
 פסים אדומים אלכסוניים
 רשת בצבע ירוק
 רשת בצבע חום
 צבע סגול עם רשת צבע שחור
 כתום מותחם כתום
 צהוב מותחם ירוק
 מותחם בקו שחור מרוסק

אזור מבני משק
 אזור ספורט
 אזור חקלאי
 דרך משולבת
 דרכים מוצעות
 דרכים קיימות
 דרכים לביטול
 אזור מיוער
 אזור אחסון
 מתקן הנדסי
 אזור בית ספר
 אזור המוזיאון חקלאי
 אזור עתיקות מסומן

סימני הרוזטה:

ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
 בספרות בריבועים השמאלי והימני של העיגול
 ספרה ברבע התחתון של העיגול

מספר דרך
 קו בניין מגבול הדרך
 רוחב הדרך

1.15 לוח האזורים:

האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור מגורים א'	260.58	21.03	147.28	11.10
מגורים ב'	-	-	40.17	3.15
מבני ציבור	-	-	90.72	6.80
פרטי פתוח	45.66	3.69	146.29	11.79
צבורי פתוח	-	-	25.19	1.53
אזור תעשייה	29.99	2.42	9.60	0.77
אזור מלאכה	12.70	1.03	7.76	0.57
מבני משק	216.23	17.45	283.02	22.83
ספורט	33.67	2.72	86.09	7.00
שטח חקלאי	512.70	41.32	138.21	11.15
דרכים מוצעות	-	-	45.26	4.59
דרכים קיימות	77.30	6.24	79.92	5.22
דרך משולבת	-	-	0.67	1.13
אזור בית ספר	27.07	2.18	-	-
אזור מוזיאון חקלאי	14.32	1.16	-	-
אזור אחסון	9.47	0.76	-	-
אזור מתקן הנדסי	-	-	1.81	0.15
שטח מיוער	-	-	137.26	11.09
סה"כ	1239.25	100.00	1239.25	100.00

פרק ב' - תכליות ושימושים :

א. אזורי מגורים :

250 יח"ד קיימות, 50 יח"ד מתוכננות.
אזור זה יכלול: מגורים, חדרי אירוח ואכסון, מגורים מיוחדים לאוכלוסיה מתחלפת, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לנייל.
שימוש במבני מגורים לצרכי אירוח ואכסון יחייב קבלת היתר בניה לשימוש זה מהועדה המקומית לתכנון ולבניה.
הקמת יחידות אירוח/אכסון כפרי חדשות באזור מגורים א' תחייב הקצאת מגרש באמצעות תכנית אחוד וחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. אזור מגורים ב' :

80 יח"ד מתוכננות.
באזור זה יותרו הבניה והשימושים להלן: בתי מגורים, כבישים פנימיים, חניה פרטית, עבודות פיתוח, גדרות וקירות בגבולות המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים. הידרנטים, מקום פחי אשפה, הסתרת אנטנות.

גודל מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר.
בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד.
יותר להקים מחסן בחצר הבית שגודלו לא יעלה על 7 מ"ר וישמש רק לאחסון.
בתוך כל מגרש תתוכנן חניה ל- 2 מכוניות.
חניה - יותר קו בניין קדמי וצידי- 0 מ', ובתנאי שלא יותקנו חלונות לכוון המגרש השכן ושניקוז הגג יופנה למגרש הנדון.

קרוי החניה במידה ויבוצע, יהיה אחיד לכל מבנן או שכונה, באישור הועדה המקומית.
גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

עיצוב אדריכלי :

צורת הגג - הגגות יהיו שטוחים או משופעים.
חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון.

חומר קירות חוץ :

חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח או צבע מותז בהיר, או אבן מקומית מסותתת עד 25% משטח החזית, או אבן מלאכותית.

דודי שמש :

בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו במסתור.

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח הנופי של התכנית.

תליית כביסה :

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש-באופן שאינו נראה מהכביש.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יסומנו בבקשה להיתר הבניה באופן שיוסתרו ו/או יבטאו בצורה נאה.

מכלי גז ודלק :

מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

אנטנות :

ימצא לאנטנות פתרון הסתרה כך שלא תבלוטנה.
בכל מקרה האנטנות תשולבנה בגג באופן שימנע מפגע חזותי.

אזור מבני ציבור :

באזור תותר הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב ולצרכי תושבי האזור, עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

השימושים המותרים:

1. בנייני מנהל ומשרדים.
2. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
3. מרכז צריכה של הקיבוץ.
4. בניינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
5. מוזיאון ומבנים הקשורים איליו, כולל שימושים מסחריים הקשורים בהפעלת המוזיאון.
6. שטחים ציבוריים פתוחים.
7. מקלטים ציבוריים.
8. מתקנים הנדסיים.
9. דרכים, ודרכי שרות וחניה.

ד. אזור פרטי פתוח / אזור צבורי פתוח

אזור פרטי לגינון ולחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מקלטים. שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל ותקשורת- באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

ה. אזור תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר.

לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הסביבה. לא תורשה הכנסת התעשיות הבאות: בתי יציקה ומפעלים לציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של כימיקלים וחומרי נפץ.

ו. הוראות כלליות:

1. שפכים-תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים איכות הסביבה והבריאות.
2. פסולת מוצקה-המתקנים לעצירת וטיפול בפסולת יהיו בתאום השטח המיועד לתעשייה ויטופלו מבחינה תברואתית ובטיחותית.
3. רעש-במקרה של רעש החורג מהתקן, יידרש תכנון אקוסטי.
4. איכות אוויר-תדרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך ידרשו אמצעים למניעת פליטת מזהמים וריחות.

5. תומרים מסוכנים- כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993, יתחייב אישור לאחזקתם, אחסונם, השימוש בהם ונוהלי חרום.

6. כל הטיפולים הכרוכים בסילוק המפגעים יהיו באחריות המפעלים.

איכלוס המפעלים יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מתן היתר בניה יהיה כפוף להוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ו. אזור מלאכה:

אזור המשמש למבני מלאכה, נגריה, מסגריה, שרותים טכניים וכד' לרבות כל המתקנים הדרושים לקיום של הפעולות המתבצעות בו.

ז. אזור מבני משק:

השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט הינו שטח למבני משק הכולל: לולים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קרור, מחסנים, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.
לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.
הכל בכפוף להוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ח. אזור ספורט:

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, אולם לפעילויות ספורט בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילויות ספורט, בידור ונופש.

ט. אזור חקלאי:

אזור שמיועד למטרות חקלאיות. כל בניה באזור זה אסורה פרט למתקנים הנדסיים לסוגיהם כמו: ניקוז, אספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת הכל באישור הועדה, וכן כל המאושר עפ"י תכנית ג/ 6540.

י. דרכים וחניות:

השטח הצבוע בחום או האדום מיועד לכבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

סוגי דרכים:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
2. תיעול מתחת לפני הדרך-שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביוב תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רשיון מהמועצה האזורית.
3. המועצה האזורית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך צבורית.
4. קו הבניין מדרך מסי' 73 יהיה 50 מ' מהציר. קו הבניין של 25 מ' ימדד מגבול רצועת הדרך.

יא. מתקן הנדסי:

אזור למתקן הנדסי, מים או ביוב של הקיבוץ ו/או שימושים נוספים. מיקום המתקן ההנדסי נקבע עפ"י הוראות רשות הניקוז.

יב. שטח מיוער:

באזור היער יחולו הוראות תמ"א 22. כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני שעשועים באישור קק"ל.

פרק ג' - הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. מספר יחידות דיור:

מספר יחידות הדיור בתחום התכנית:

- 250 בקיבוץ הקיים-באזור מגורים א'. 50 יח"ד מגורים א' מתוכננות.
- 80 יח"ד מגורים ב' מתוכננות.
- סה"כ 380 יחידות דיור.

3. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות ניקוז על דעת מהנדס הועדה, ובאישור רשות הניקוז.

4. ביוב: *אנא! אל תגזיזו קנייה - תיגזיזו ניקוז מנייה - למיזון*

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הועדה. רשת הביוב תחובר למערכת האזורית כאשר תהיה כזאת, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן תוקף לתכנית-הגשת תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות.

5. מים והידרנטים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית. בכל תכנית הגשה תדרש הגשת תכנית כיבוי אש והידרנטים.

6. סילוק אשפה:

באזורי מגורים ובנייני ציבור יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ- 100 מ' אחת מהשניה. באזורי המשק והתעשייה תקבע תכנית ריכוז אשפה עפ"י הצורך לשביעות רצון מהנדס הועדה. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית.

7. חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מטרים	2.0	מרשת מתח נמוך
מטרים	5.0	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מטרים	9.5	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל. הכל בכפוף לתקנון 80 ו- 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

ג. רשת החשמל בתחום גבול התכנית תהיה תת קרקעית.

8. תקשורת :

תקשורת הכוללת קווי טלפון, טלוויזיה, וכו' תהיה תת קרקעית.

9. מקלטים :

מיקום ובניית מקלטים ומרחבים מוגנים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

10. הפקעות ורישום :

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. השטחים שיופקעו ירשמו של שם הרשות המקומית, למעט דרך מס' 73 שתרשם על שם מדינת ישראל.

11. חניה :

החניה תהיה בתוך המגרש, ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ו/או תקנון שיהיו בתוקף ביום הוצאת היתר בניה. יש להקצות שטחי חניה מתאימים לכל מגרש על פי ייעודו בתכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להולכי רגל.

12. חלוקה ואיחוד :

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. תותר חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם המוגדר בתכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית.
- ג. קווי בניה :
באיחוד מגרשים יותר קו בניין צדדי- 0 , באישור הועדה המקומית. בכבישים יסומן קו בניין מגבול רצועת הדרך.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כדין.

14. תנאים למתן היתר בניה :

- א. יזם התכנית יגיש לועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לאזור מגורים ב', לרבות הגדרת הגינון בשטחים הציבוריים ומפרט התשתיות, להנחת דעת מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית. אישור תכנית הבינוי יהווה תנאי מקדים למתן היתר בניה.
- ב. הבטחת ביצוע תכנית הבינוי והפתוח לרבות הסדרת תשתיות ושיקום תשתיות וותיקות בקיבוץ, לשביעות רצונו של מהנדס המועצה האזורית, יהיו תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

15. אתרי עתיקות :

כל מקום המסומן כאתר עתיקות חל עליו סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח ואין לבצע בו כל פעילות ללא קבלת היתר לכך מרשות העתיקות, ומראש.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מספר יחידות לדיונים	% בנייה מקסימלית		גובה מקסימלי (1)		% בנייה מקסימלית						קווי בניין 1			מגרש מיינמלי דיונים	שם האזור
	מתחת מפלס פניסה	מעל מפלס פניסה	במטר	מספר קומות	לניסוי קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	קידמי	אחורי	צידי	קווי בניין	אחורי	צידי		
2-3	(2)	35%	7 (7)	3	35	25	5	30	כמסומן בתשריט	5	3	147.28 (3)	מגורים א'	א	
2		50%	7	2	50	40	10	40	כמסומן בתשריט	4	3 (5)	0.40 (6)	מגורים ב'	ב	
		50%	9	3	50	30	10	40	כמסומן בתשריט	5	5	90.72	מבני ציבור	ג	
		50%	10	3	50	40	10	40	כמסומן בתשריט	3	3	9.60	מבני תעשייה	ד	
		50%	10 (4)	3	50	40	10	40	כמסומן בתשריט	3	3	283.02	מבני משק	ה	
		50%	10 (4)	3	50	40	10	40	כמסומן בתשריט	3	3	86.09	ספורט	ו	
		35%	7	2	35	30	10	25	כמסומן בתשריט	3	3	7.76	מלאכה	ז	
		50%	7	2	50	30	10	40	כמסומן בתשריט	3	3	1.81	מתקן הנדסי	ח	
		50%		2	50	50	-	50	כמסומן בתשריט	3	3				

הערות:

- (1) גובה מבנה יממד מפני הקרקע המתוכננת.
 - (2) ניתן לנייד % בנייה מהשטחים שמעל למפלס הפניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ השטחים המיועדים לבניה לא ישונה.
 - (3) מתחת למפלס הכניסה ניתן לבנות עד קומה אחת.
 - (4) מגורים א' - גודל השטח לחישוב צפיפות נ-1 % הבניה יהיה על בסיס סה"כ השטח המיועד למגורים א'. בשעה שתבוצע פרצלציה באזור מגורים א', ותחייב תיקון התקנון בהתאם.
 - (5) גובה בניין לא יעלה על הרשום לעיל אלא רק במקומים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי משק או תעשייה.
 - (6) בהסכמת שני בעלי זכויות בקרקע, אפשרי קו בניין צדי בין שני המגרשים 0 מ' ובתנאי שקו הבניין השני יהיה לפחות 5.5 מ' או כפי שיאושר מראש ע"פ תכניות בנייה.
 - (7) גודל מגרש מיינמלי ליח"ד מגורים ב'.
- גובה למבנה נג שטוח. במידה ובמבנה נג משופע גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'.



