

מדינת ישראל

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
מחוז הצפון

דיר אל אסד

תעודת זהות מס' 998

כללי
==

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר דיר אל אסד מס' ותחול על שטח תכנון המותחם בקו כחל על התשריט המצורף לתכנית זו.

2. תשריט התכנית

התשריט הערוך בקנה מידה של 1:1250 והחתום בידי יו"ר הועדה המחוזית ושר הפנים והמצורף לתכנית זו (להלן התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.

3. יוזם התכנית

הלשכה המחוזית לתכנון - משרד הפנים ירושלים.

4. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע בתחום התכנון הינם: סינהל מקרקעי ישראל (כולל רכוש נסוק) אדמות וואקף מוסלמי, אדמות בבעלות פרסית.

5. איתור התיאור המקום

הקרקע שעליה חלה התכנית זו נמצאת בתחום הישוב דיר אל אסד (מועצה מקומית אינה קיימת עדיין).

הגוש הסמוך "כשטה בנוי": כולו.

גוש מס' 18813: חלקות: 19, 25, 28, 29, 30, 32, 41 - 93.

גוש מס' 18814: חלקות: 7, 8, 10, 28, 30, 33, 40, 44, 46 - 48.

51 - 55, 57, 58, 59, 81, 72, 74.

תכנית בנין מפורטת מס' 874 לחלק מגוש 18814 הכוללת חלקות:

12, 16, 17, 27, 35, 38, 39, 44.

גוש מס' 18815: כולו.

גוש מס' 18816: כולו.

גוש מס' 18817: חלקות: 3, 6, 35, 40, 41, 50, 51, 57 - 60.

62 - 75, חלקי חלקות: 4, 36, 42.

גוש מס' 18818: חלקות: 32, 62 - 68, 72 - 77. חלקי חלקות: 33, 61.

גוש מס' 18819: חלקות 89, 96, 97. חלקי חלקות: 86, 88, 90.

תוכנית מתאר מקומית
מחוז הצפון
מגליל המרכזי
מס' 998

שטח תכנית

שטח תכנית זו הוא בערך 598 דונם.

יחס לתכניות אחרות

1/7 תכנית זו משנה ומתקנת את יתכנית המתאר לשטח גלילי לתכנון עיר, מחוז הצפון מס' אשר אושרה להפקדה בשנת..... ופורסמה להפקדה בשנת.....

2/7 כן משנה תכנית זו ומתקנת את יתכנית המתאר הגלילית 1964. במקרה של סתירה בין תכניות מפורסות ומאושרות ובין תכנית זו, תורה ועדת בנין ערים לנהוג כאילו תכנית זו אושרה כבר, או תלכב החלטה ואסור עד מתן תוקף לתכנית חדשה ע"י הועדה המהוויית.

3/7 לא תותר כל בניה בשטחים שלגביהם טרם אושרה תכנית בנין ערים מפורסמת. הועדה המקומית תעודד הכנת תכנית מפורסמת לאותם השטחים בהם יחול פתוח בעתיד הקרוב.

פירוט מרונחים

8. בתכנית זו תהיה לכל מונח משמעות שניתנה לו בתכנית המתאר הגלילית 1961.

האזורים וסימנם בתכנית

סימנים בתשרים

- 1/9 קו כחול - גבול התכנית.
- 2/9 קו הסוכב סגולים שחורים - גבול תכנית בנין ערים מאושרת.
- 3/9 פסים אלכסוניים בצבע ירוק - אזור הקלאי.
- 4/9 פסים אלכסוניים בצבע כחום על רקע צהוב - אזור ישן
- 5/9 אזור צבוע בצבע צהוב כחום - אזור מגורים א'.
- 6/9 אזור צבוע בצבע תכלת - אזור מגורים ב'.
- 7/9 אזור צבוע בצבע אפור - מרכז אזרחי ומסחרי.
- 8/9 אזור צבוע בצבע חום - שטח לבניני צבור קיימים.
- 9/9 אזור צבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה - שטח לבניני צבור מוצע.
- 10/9 אזור הצבוע בצבע ירוק - שטח צבורי פתוח
- 11/9 אזור הצבוע בצבע ירוק מותחם בקו ירוק - שטח פרטי פתוח.
- 12/9 אזור צבוע בצבע יהוק מותחם בקו חום כהה רצוף - אזור ספורט
- 13/9 אזור צבוע בצבע סגולמותחם בקו סגל כהה - אזור מלאכה ותעשייה.
- 14/9 אזור צבוע בצבע צהוב מקווקו בקוים ירוקים - בית קברות קיים.

- 15/9 אזור צבוע בצבע צהוב מקווקו בקוים ירוקים בשני הכוונכים - בית קברות סוצי.
- 16/9 אזור צבוע בצבע חום בהיר - דרך קיימת.
- 17/9 אזור צבוע בצבע אדום - דרך סוצעת או הרחבת דרך קיימת.
- 18/9 פס צבוע בצבע ירוק - שכייל להולכי רגל.
- 19/9 מספר ברבע העליון של עגול על דרך - מספר הדרך.
- 20/9 קווקו אלכסוני אדום - דרך לבטול.
- 21/9 מספר ברבעים צדדיים של עגול על דרך - קו בנין מינימלי.
- 22/9 מספר ברבע המחנות של עגול על דרך - רוחב הדרך.
- 23/9 מספר במשולש ספאלי עליון של רכוב - מספר יחידות דיור לדונם נטו.
- 24/9 אזור כחול מותחם בקו כחול - מקוה סיב.

10. שימושים בקרקע ובבנינים
 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת תכליות המותרות באזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. בתי מלאכה ובתי חרושת
 לא יבנו בית מלאכה או בית חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי רשימת התכליות.

12. מספר בתיים על מגרש
 מספר יחידות דיור על מגרש יקבע לפי הצמיחות המותרות באזור לפי טבלת האזורים.
 שטח כבני עזר האינם משכנים לסגורים לא יוגבל אלא על ידי קו בנין כמפורט בטבלת האזורים.

13. תנאי בנין כלליים וקו בנין
 לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורית הקובעת: שטח מינפלי למגרש, אחודי בניה, מספר יחידות לדונם נטו,

שטח מעסימלי לבני עזר, מספר קומות, גובה בנין, ומרווחים מינימליים
 חריזה מתנאי הבניה לגבי מבנים קיימים לא תסמך עליה
 לדרישות לשנוי התנאים הנשומים בתכנית. 2/13
 לא ייבנה כל בנין במרחק מהדרך שהוא פחות מהמרחק הרשום
 בתשריט אלא אם כן ישונה קו הבנין על ידי תוכנית בנין
 ערים מפורטת וסאורשת בחוק. 3/13
 כל אישור קו בנין מ.ס.א.י.כו פונה לדרך יותנה באיסור
 פתיחת פתחים בבנין קו הבנין ובסניפת זרימת מי - גשמים
 מהגג ומחורפסות למגרש השכונא 4/13

14. איסור פגיעה בקמרון
 לא יהרום כל אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או
 קמרון אלא בהיתר הועדה המקומית (אין הנזיל אמור לגבי פריצת
 קירותיו של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי קשתות או גג
 הקמרון עצמו והעמודים עליהם נשענים הקמרון או הקשת).

15. שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים
 1/15 שטחים המיועדים לצרכי ציבור והם בבעלות המדינה יותכרו
 למועצה המקומית חסורת תשלום נומינלי וירשמו על שמה.
 2/15 שטחים המיועדים לצרכי ציבור והם בבעלות פרטית, יועברו
 וירשמו על שב המועצה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה
 1985 לפי סעיף: תקנות בדבר הפקעת קרקע לצרכי צבור.
 3/15 סעיפים: 188 - 202, של החוק הנ"ל.
 שטחי דרכים המיועדים לבטול ישארו רשומים על שם
 המועצה המקומית.

16. חניה פרטית באזורי מגורים
 לא ינתן היתר בניה לבני מגורים או תוספת לבניה מבני מגורים,
 אלא בתנאי שתוכנן בסגרש הבניה חניה פרטית, לפי מכסה מינימלית
 של מכונית אחת לדירה (שטח של 13 מטר מרובע נטו לכל מקום חניה)
 עם גישה נוחה. מקום החניה יסומן על תוכנית הבניה ויהווה
 חלק מסנה.

בעת הוצאת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית לדרוש הכשרה
 בפועל של מספר מקומות החניה כנ"ל, בהיקף שנראה לה דרוש
 באותה שעה, ולקבל התחייבות מהבונה להכשיר את שאר מקומות חניה
 לפי דרישת הועדה המקומית. קבלן או בונה המעביר דירה לאתר,
 יכול לפתור עצמו מהתחייבות להכשיר לפי דרישת הועדה המקומית
 מקומות חניה בעתיד, אם קונה הדירה יקבל על עצמו התחייבות זו
 כלפי הועדה המקומית.

פוסכים פרטיים

1/17 גובהו של מוסך נפרד לא יטל

8/17 הועדה המקומית רשאית לאשר מוסך לחאגיית פכוניית פרשית
על גבול המגרש ללא סרווח צדדי בתנאי שלא יהיו שתחים
לכוון השכן. ומי הגשמים מהגג לא יזרמו לכוון מגרש
השכן.
8/17 יש להבטיח שפתיחת שער המוסך לא תחרוג מקו המגרש.

18. פרטים

פרטים מותר לבנות תחת כל חלק של הבניין.

19. סמטי עזר

שטח סבטי עזר שאינם משמשים לסגורים לא יוגבל אלא על ידי קו
בנין כמפורט בטבלה האזורית.

20. שטחי עתיקות

1/20 בהתאם לחוק התכנון סעיף 99 עמוד 323.
2/20 לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע,
כשטח עתיקות אלא כאישור אגף העתיקות של משרד החינוך
והתרבות.

21. מקלטים

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישה השלטונית המוסמכים
לכן.

22. בניה בקרבת קו-חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקו חשמל ואין להקים בנין או חלק
כולט סמנו, פחות משלושה מטרים בקו אנכי מסוך על הקרקע מהחוט
הקרוב ביותר של קו חשמל בין 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח-גבוה),
תמישה מטרים מקו חשמל 66 ק"ו ו- 7.5 מטרים מקו חשמל בן 120
ק"ו, ושני מטרים מקו חשמל (מתח נמוך).

ד. טבלת השימושים לאזורים

23. תוכנית בנין ערים מפורטת לתוכנית מתאר זו או חלק ממנה שתאושר
כחוק יכולה לקבוע תנאים אחרים לפי הטבלה להלן וזאת בתנאים
תנאים:

1/23 תוגש או תאושר בדרך הרגילה תוכנית בנין ערים מפורטת,
לגבי שטח רצוף של 2,5 דונם לפחות אשר תקבע במדויק את
אחוזי הבניה. הועדה המקומית רשאית לאשר תוכנית מפורטת
כזו גם לגבי שטח קטן יותר מסעמים מיוחדים אם הנסיבות
תחייבנה זאת.

2/23 במידה ותוכנית בנין ערים מפורטת משנה או גורעת חלק
מהיעוד שנקבע לשטח בתוכנית המתאר, תדאג הועדה להכנת
תוכנית אלטרנטיבית ליעוד המקורי ובאיתור העונה על
הדרישה.

האזור היטן 1/24

לא תותר בניה אלא באבן מסותתת או טבעית, אך לא הרבקה פלסות (הקרויות כפי המושבים "בניה איטלקית") אלא באישור הועדה המקומית. עיצובו האדריכלקטוני של המבנה יהלום את אופי האזור ויניח את דעתו של מחנדים הועדה המקומית.

2/24

אזור מרכז אזרחי מסחרי
באזור הזה ניתן לבנות למגורים, וכן בהתאם לעודדים המפורטים כדלקמן:

1. מבנים או חלקי מבנים למטרות פעילות חברתית, תרבותית או ספורטיבית באזור הועדה המחוזית ומשרד הנריאות.
2. מרכזי קניות.
3. בתי קפה ומסעדות.
4. משרדים.
5. מחסנים.
6. מוסכים לצרכי מסחר.
7. בתי דאר, בנקים, חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי.
8. בנייני השלטון המקומי.
9. אולמות.
10. טרפאות, תחנות לטיפול באם ובילד.
11. הניה צבורית.

3/24

אזור מגורים א' - יותר להקים בו:

1. בתי מגורים.
2. חנויות, קיוסקים ומלאכות המתאימות לאזור מגורים באופיין, בתנאי שאינן מהוות כסדר למכיבה כמו: רעש, ריחות, עשן, אבק, זיהום, או תנועת כלי רכב מוגברת מדי ביחס לאזור מגורים.
3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
4. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.
5. גינות משתלות וחממות.
6. מבני עזר.
7. מתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון באשור הועדה המחוזית.
8. בניינים ושימושים אחרים באשור הועדה המחוזית או כפי שיקבע על ידי הווכנית בנין ערים מפורטת ומאושרת.

4/24

אזור מגורים ב'

יותר בו הבניה ושימושים המותרים באזור מגורים א' (כפוף למגבלות הצפיפות שנקבעו לו).

אזור מלאכה ומעשיה

6/24

חומר בו מלאכה ותעשיית קלטה

שטח לבנייני צבור ומסדות

6/24

יותר בו לפי תוכנית בנין ערים מפורטת ומאושרת:

1. מקומות למולחן דתי.
2. מסדות חינוך ותלבויות.
3. מגרשי משחקים.

7/24

שטח ציבורי פתוח - ישמש לגנים ציבוריים, מרחבי דשא,

נופש ומשחקים, מגרשי משחק לנוער ופעוטים, מעבר להולכי רגל, מגרשי ספורט, מקומות תצוגה ומערכות זמניות, חגיגות עם, ולמבנים הקשורים ישירות לסימונים אלה באיסור הנעדה המחוייבת. שטחים אלה יירשמו על שם הרשות המקומית עם מתן תוקף לתכנית זו.

8/24

שטח עתיקות - יותרו בו הבניה והשימושים בהסכמת אגף

העתיקות ולפי דרישתו.

9/24

בית קברות - יותרו בו הבניה והשימושים המתקנים והפעולות

הקשורים ישירות לקבורת בני אדם.

10/24

שטחי דרכים קיימות ומוצעות - ישמשו לתנועה כלי רכב

והולכי רגל ללהעברת השרותים העיליים והתת קרקעיים כגון: צנורות ביוב, ביקוז, מים, קוי טלפון וחשמל עיליים ותת-קרקעיים, צנורות מים וגז.

11/24

שבילי גישה למגרשים בעומק - הגישה למגרשים שאינם

גובלים בדרך ציבורית, תחייבה כאמצעות דרכי גישה ברוחב שלושה מטרים שירכוה בעל המגרש מבעלי המגרשים הנמצאים כינו ובין הדרך הקרובה במחיר סביר; בהעדר הסכם יופקע השטח על ידי צו של הועדה המקומית ובעל הקרקע המופקעת יקבל פצוי לפי הערכת שמאי מוסמך.

כל הנזי פרצלציה יחייב הגבת תוכנית בנין ערים מפורטת שתשקף את השנוי הבעלות.

12/24

שטחי הניה - ישמשו להחניית כלי רכב ולהעברת השרותים

שנזכרו בסעיף 10/24 לעיל.

13/24

שטחי שבילים להולכי רגל - ישמשו למעבר להולכי רגל בלבד

ולהעברת השרותים שנזכרו בסעיף 10/24 לעיל.

.25

הנחיה לועדה

אזור המרכז

1/25

רצוי לעודד פתוח מסחרי במרכז המסחרי או באזורים המרוחק ממנו אולט לא כסביבתו הקרובה של המרכז.

2/25

אופי הבניה:

רצוי לשמור על אופי הבניה וארכיטקטורה סתאימים לאופי הבניה בכפר על ידי:

1. סטירה על אחידות החומר בחליתות חבנין (בין אם שיה או חבן).
2. סטירה על אחידות הגוון בחליתות חבנין (אם בנוי שיה).
3. סגירת קוסות עמודים בקירות (לפחות 60%).
4. סניעת קרניזים בחליתות, סוגי טיה שונים וגוונים שונים.

26. תנאים מיוחדים

הדערה המפורזת תהייה רשאית להתנות מתן היתר בניה לפתיחת או לנתיחול של חנות, בית סלאבה, בית חרושת, או מכנה תקלדי כל שהוא בקיום תנאים מיוחדים כגון: תנאים סניטריים, יעוד מקום מתאים לאחסנת חומרי אריזה שונים, מקום לרכוז אשפה, ודרך נוחה להתחקה ומקום מתאים לחניה ופריקה.

27. לא יוקם בנין על קרקע שאינה מגרש בניה פרט למתקנים כגון: קוי מים, חשמל, סלפון, ורשתות ביוב.

ה. דרכים ונסיעות

28. איסור בניה ועבודות בדרכים

אין להקים על כל קרקע, שהוא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליו כל עבודה חוץ מהעבודות הקשורות עם סלילת הדרך, אחזקתה, ותיקונה בהתאם לחוק, וחוז מהעברת שרותים טכניים בהתאם לסעיף 10/24 בתוכנית זו.

29. גדרות מסוכות ועצים

1/29 יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לצוות על בעלי קרקעות הגובלות עם דרך כל שהיא, להקים על קרקעותיהם קירות גבול, גדרות, נסיעות, עצים וקירות תומכים וכן לקבע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאסור ולצוות על נסיעתם וזימורם של מסוכות, עצים ושיחים, סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה לקו הדרך שיש בהם הפרעה למבט.

2/29 כל בעלים שנפטר לו צו לפי מיסקה זו יקים במשך תקופה שנקבעה בצו את הגדר או הקיר או יסלק את המחסום וימלא אחר הצו. אם לא ימלא הבעלים אחרי הצו במשך התקופה האמורה רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון הבעלים.

ו. נקוז / תעול / אטפקת מים / בירב / ספול וסלוק אשפה

30. אטפקת המים, הבירב, הטיפול וסילוק האשפה לשטחים שכתחום תוכנית וז'כז ניקוזם ותיעולם של השטחים הנ"ל ייעשו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה ובאישור לשכת הבריאות.

31. מעבר למי - גשמים, ניקוז, תיעול ובירב:

כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר מוטורת למי גשמים, לקוי

ניקוז, לקוי ניקוז מקרקע גובלים, מקרקע הנמצאות מעל קרקע
המדוכרת וכן מדרכים גובלות. כמו כן יתן בעל הקרקע זכות
גישה לעובדי הרשות המקומית או לאנשים שהוטמכו על ידה, לשם
לתקן, ולחנש את קווי הזרימה הנ"ל.

מתקנים לאיסוף אשפה .32

ליד כל בנין יש להתקין מתקן פחי אשפה או מתקן המסמס לסילוק
אשפה לשביעת רצונו של מהנדס הועדה.

ז. שדרות
=====

חסרת מבנים זמניים .33

הועדה המקומית תהייה רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים.
הבריטה תבוצע על ידי בעל המבנה. במסך אומדן זמן שתורה הועדה
המקומית, יסלק בעל הרכוש על חשבונו הוא מחסנים זמניים הקיימים
כעת.

תכנון המרחב שסביב בית, פילוסו ונטיעתו .34

הועדה המקומית רשאית לדרוש כי יוגש לאישורה התשרים של
תכנונו, פילוסו ונטיעתו של המרחב סביב כל בית, ביחד עם הבקשה
לקבל היתר להקים אותו בית. הועדה המקומית רשאית להכליל
בתעודת ההיתר תנאי הקובע כי המרחב סביב אותו בית, יתוכנן
יפולס וינטע בהתאם לתשרים שאושר לכך.
אותו בית יהיו רואים אותו כאילו לא נשלם אלא אם יפולס ויינטע
כך המרחב שסביב אותו בית.

מרווחים לקווי בנין .35

שום בנין או חלק ממנו, לא יבלוט לתוך מרווח צדדי, מרווח
אחורי או מעבר לקו בנין ביחס לדרך או דרכים הגובלות עם המגרש.

מתקנים על גגות .36

הועדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם של
מתקן לרדיו, טלוויזיה, פים, דודי שמש, פרסומת וכיו שיותקנו
על גג בנין.

ה. סמכריות מיוחדות
=====

סניעת מסרד .37

הועדה המקומית תהייה מוסמכת לכלול בכול היתר בניה או בהיתר
לשימוש בקרקע או בבנין, תנאים שיהיו דרושים לדעתה לסניעת
כל מסרד שמקורו בשאון, רעידה, איורור לקוי, תאורה פגומה,
עשן, ריחוס, ייחשפים, זבובים, נברנים, פסולה, מלאכה או

חרישת, או סרר אחר העלול להגרם לסביבה כגולל אותה עבודה
או איתו שמוט.

38. הקלות בסמכות הועדה המקומית

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לתת הקלות שנחיצותן נוסקה
והוכחה לשביעות רצונה, בשעור של 20% בקשר למרווחים, צדדיים
ואחוריים ובשעור של 10% בקשר לאחוזי בניה זבלנד שהועדה
תא סבורה שהקלה לא תשנה את אופי התכנית או אופי הסביבה.

39. העברת סמכויות

הועדה המקומית ו/ או הועדה המחוזית רשאית להעביר כל סמכות
שניתנה לה לפי תכנית זו ליו"ר או למהנדס הועדה או לשניהם
יחד, או לוועדת משנה, לשם הגשמת מטרותיה של תכנית זו פרט
לסמכויות המיוחדות המפורטות בסעיפי משנה 32, 38, 40.

40. הקלה בסמכות הועדה המחוזית

הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לתת הקלות שנחיצותן נוסקה והוכחה
לשביעות רצונה בקשר לשטחי מגורים, קנייני, מרווחים, אחוזי
בניה מותרים, שטח המקסימלי של מבנים, גובהם של מבנים, מספר
הקומות בהם, ומספר מבנים על מגרש, לאחר שהכיא בחשבון השפעתה
של הקלה כזאת על הסביבה והנכסים הגובלים, ובלכד שהועדה תהיה
סבורה שהקלה הניתנת לא תשנה את אופי התכנית או אופי הסביבה.

ס. הנחרת

כל מעוניין הסוצא כי בהכנת תוכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים
מסויימים המצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה
לועדה המקומית לקבלת הנחה זו. לועדה הנ"ל תהיה המסכות, לאחר
בדיקת גסיבות המקרה, להמליץ או לטרב להמליץ על ההנחה המבוקשת.
המלצת הועדה המקומית טעונה אישור הועדה המחוזית.

המועצה המקומית

יו"ר התכנית

תאריך

המחכנן

13/9
מדי י"ט

משרד הפנים
חוקי התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז כרמל
מרחב תכנון מקומי כרמל תל אביב
תכנית א.א.ק מס' 998
הועדה המחוזית בשיבתה ה 10/78
מיום 13.11.78 החליטה לתת תוקף
לתכנית הזמרת לעיל.
סגן מנהל מלל לתכנון
יחשב ראש תכנון

מס' סידורי	האזור	גודל מנ"ח מינמי	גודל מנ"ח מקסימי	אחוזי בנייה מותרים	אחוזי בנייה מותרים	גובה מסילת של עננין או מס' קומות	קרי		גבול		אזורי
							חזית	צדדי	צדדי	גבול	
1.	מגורים א	400 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	400 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	45% לקומה אחת 100% ב-3 קומות	45% לקומה אחת 100% ב-3 קומות	3 קומות	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	אזורי
2.	מגורים ב	400 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	400 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	45% לקומה אחת 100% ב-3 קומות	45% לקומה אחת 100% ב-3 קומות	3 קומות	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	אזורי
3.	מגורים (אזור יען ששה בנ"ח)	250 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	250 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	50% בקומה אחת 100% ב-2 קומות או לא יותר מ-180 מע"ח בכל קומה	50% בקומה אחת 100% ב-2 קומות או לא יותר מ-180 מע"ח בכל קומה	2 קומות	2 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	2 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	2 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	2 מ'	אזורי
4.	אזור מרכז אזורי ומסחרי	400 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	400 מע"ח או כפי שקיים בזמן אשר התבנית או לא פחות מ-250 מע"ח	45% לקומה אחת 100% ב-3 קומות	45% לקומה אחת 100% ב-3 קומות	3 קומות	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	אזורי
5.	אזור מגורים רחוק	2 דונם	2 דונם	10% לקומה אחת 30% ב-3 קומות	10% לקומה אחת 30% ב-3 קומות	3 קומות	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	3 מ' או כפי שהתקיים בתמ"מ	3 מ'	אזורי
6.	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי	מבנה ציבורי

- הערות:**
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מוסכם לגבי בניינים קיימים כדין, לפי המדווחים הקיימים בנת המס מבניה זו, ובלבד שלא תהיה חזירה לתוך שטח של דוד או שטחי ציבור.
 - אזור מגורים רחוק - בגוש 18813, במתחם להחלפת הועדה לשעבר על קרקע מקלאית מיום 3/5/53 מותר יהיה להקים יחידת דיור אחת על חלקה הגדולה מ-2 דונם ללא רפורמציה.