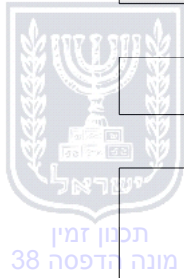


הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0255091

שכונת הר כרמי - שינוי בהוראות בינוי - מקכר/19636/1



מחוז
מרחב תכנון מקומי כרמיאל
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לתקן הוראות בתכנית ג/19636, בנושאי בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת הר כרמי - שינוי בהוראות בינוי - מקכר/19636/1

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

208-0255091 מספר התכנית

1,524.586 דונם שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	225500
קואורדינאטה Y	757300

1.5.2 תיאור מקום

באזור המערבי של העיר כרמיאל, בתוך תחום שיפוטה, גובלת עם שכונת גבעת רם הקיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר כרמי - באזור המערבי של העיר כרמיאל, גובלת עם שכונת גבעת רם.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18984	מוסדר	חלק	65, 200, 310	83, 198, 302, 311
18992	מוסדר	חלק		40, 62
19044	מוסדר	חלק	1-26, 28-29, 31-33, 35-38, 40-41	50
19045	מוסדר	חלק	34, 36-42, 45-46, 81, 83, 86, 92-93	31, 33, 85, 90-91
19046	מוסדר	חלק	3-5, 10-23, 25-33, 35-37, 39-44	24, 34
19065	מוסדר	חלק		91, 101, 103
19066	מוסדר	חלק		82-83
19067	מוסדר	חלק		160, 163, 177, 193
19068	מוסדר	חלק	55, 81-82, 116	56-57, 69, 78, 80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/05/1998	3554	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 14 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 14
19/12/1995	980	4363	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 22 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 22
24/12/2001	800	5041		כפיפות	תמא/ 23 / 15
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ג. הוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 11 / ג
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב. 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב. 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב. 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8 . הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
18/12/2006		5606		כפיפות	תתל/ 2 / 12

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12421	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12421 ממשיכות לחול.	5287	2522	01/04/2004
ג/ 15270	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15270 ממשיכות לחול.	5607	950	24/12/2006
ג/ 19636	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19636 ממשיכות לחול.	6542	2579	31/01/2013
ג/ 3376	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3376 ממשיכות לחול.	2831	2402	01/07/1982
ג/ 9372	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9372. הוראות תכנית ג/ 9372 תחולנה על תכנית זו.	4563	5401	02/09/1997
ג/ 10157	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10157 ממשיכות לחול.	4741	2810	30/03/1999
ג/ 21056	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	7209	3668	21/02/2016
ג/ 9065	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9065. הוראות תכנית ג/ 9065 תחולנה על תכנית זו.	4656	4230	21/06/1998
גנ/ 17007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718	26/11/2009



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כר/ מק/ 424 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 8. הוראות תכנית כר/ מק/ 424 / 8 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476	17/07/2005
ג/ במ/ 143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 143 ממשיכות לחול.	4502	2539	13/03/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך ברוך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברוך ברוך		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות לשיווק	30/12/2014	ברוך ברוך	20/10/2014	1	1: 2500	מנחה	הוראות פיתוח
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	22/01/2015	ברוך ברוך	31/12/2014		1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558211	04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברוך ברוך		ב.ברוך - י.סלמון ארכיטקטים	חיפה	מאיר	42	04-8525211		barsal73@gmail.com
	מודד	סביון שחם	707		טירת כרמל	יזומה	3	04-8580355	04-8103705	



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הראשי לבניין המצויין בנספח הבינוי כ -0.00 +/-
מבנה יורד	מבנים שבחלקם מתחת למפלס הרחוב.
מבנה מורכב	כל תא שטח הכולל 4 יח"ד ומעלה אשר נבנות ע"י מבקש היתר אחד, המבנה יוגדר כמבנה מורכב הדורש ליווי תכנוני מוקדם (פרה - רולינג)
מבנה עולה	מבנים מעל מפלס הרחוב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות בינוי ופיתוח בתחום תכנית ג/19636

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת פעוטונים באזור מגורים א' 3 (מגרשים 1-130) ע"פ תכנית מאושרת ג/19636
2. הגדלת שטחי שירות לאזור מגורים א' ו-ב' ללא שינוי שימוש.
3. הגדלת זכויות בניה במבני ציבור ושינוי בהוראות פיתוח בדבר מפלסי אפס אפס.
4. שינוי בקווי בנין, ובמפלסי אפס אפס בהתאם לנספח בינוי מצורף.
5. קביעת הוראות בדבר התקנת מקומות חניה בשכונה עפ"י המפורט בסעיף 6.5 וסעיף 4.
6. שינוי הוראות בינוי ופיתוח בשכונה עפ"י המפורט בסעיף 6.4.2.
7. שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,524.586	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	24,729.6	+15,960
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2,614	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	322,020	+37,692
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,400	
הפעוטונים המוצעים הינם מינורים בתחום המגורים.			
סה"כ מוצע בתוכנית			
מפורט		40,689.6	
מתארי		2,614	
		359,712	
		2,400	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 72, 74 - 130, 150 - 157, 201, 204, 211 - 217, 219, 221, 223, 224, 227, 229, 232, 236, 237, 240 - 244, 301 - 307, 309, 310, 310, 245A, 245B, 246A, 246B, 247 - 249, 301 - 307, 309, 310, 244 - 240, 237, 236 - 442, 451, 452, 460 - 463, 500 - 502, 600 - 612, 620, 621A, 621B, 622 - 638, 639A, 639B, 640 - 657, 660 - 666, 670A, 670B, 671, 672A, 672B, 673 - 675, 676A, 676B, 677 - 684, 690, 691, 801 - 887, 890

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	114,378.2	7.50
דרך מוצעת	128,688	8.44
יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22	140,754.4	9.23
יער פארק קיים לפי תמ"א 22	549.7	0.04
מבני ציבור לחינוך	9,675.8	0.64
מבנים ומוסדות ציבור	86,993.6	5.71
מגורים א	52,012	3.41
מגורים א'3	76,162	5
מגורים ב	291,509.5	19.12
מגורים ג	1,250.3	0.08
מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	12,630.6	0.83
מתקנים הנדסיים	18,610	1.22

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.87	28,509.6	פארק הסלעים
20.23	308,390.3	שטח פתוח לשימור
16.70	254,680.5	שטח ציבורי פתוח
100	1,524,794.5	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,524,586.66	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	1,524,586.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית ג/19636
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות במגרשים למגורים א'3, א'1- ב' הגובלים בשצ"פ שרוחבו לפחות 25 מ' (בכפוף להימצאותם של 5 מונות לדפסה 38 זמין) מקומות חניה לאורך הכביש הסמוך אליו), יותר שימוש נוסף למגורים לפעוטונים. לפעוטון תהיה גישה נפרדת. שטח חצר הפעוטון לא יקטן מ-75 מ"ר.
ב	הוראות פיתוח שינוי הוראות למבני ציבור : מפלסי האפס אפס יהיו מנחים בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5	6	4	4	8	2	50			110	370	600	1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	6	4	4	8	2	50			90	310	650	2	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	6	4	4	8	2	50			90	310	640	3	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	6	4	4	8	2	50			90	310	620	4	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	6	4	4	8	2	50			90	310	550	5	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	6	4	4	8	2	50			90	310	550	6	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	6	4	4	8	2	50			90	310	550	7	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			90	310	900	8	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			90	310	900	9	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	950	10	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	65	235	400	11	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	380	12	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	380	13	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	380	14	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	380	15	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	65	235	350	16	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	550	17	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	900	18	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	900	19	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	
5	5	4	4	8	1	50			65	235	400	20	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	1	50			45	175	350	21	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	1	50			45	175	350	22	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	1	50			45	175	350	23	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	1	50			45	175	350	24	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			90	310	600	25	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			90	310	600	26	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			90	310	600	27	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			110	370	700	28	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	8	2	50			90	310	650	29	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	700	30	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	600	31	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	600	32	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	600	33	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	380	34	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	8	2	50	110	370	850	35	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	8	2	50	110	370	650	36	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	1	11	2	50	90	310	600	37	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	1	11	2	50	90	310	600	38	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	2	14	2	50	90	310	680	39	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4	4	2	8	2	50	110	370	650	40	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	750	41	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	800	42	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50	45	175	400	43	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	600	44	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	620	45	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	850	46	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	720	47	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50	90	310	700	48	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	8	2	50	90	310	680	49	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	4	4	1	1	8	2	50			90	310	700	50	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50			90	310	720	51	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	440	52	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	580	53	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	1	8	1	50			45	175	700	54	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	2	50			90	310	740	55	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	2	50			90	310	720	56	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	2	50			90	310	700	57	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	2	50			90	310	700	58	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	2	50			90	310	700	59	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50			110	370	750	60	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50			90	310	720	61	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50			90	310	720	62	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50			90	310	750	63	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50			90	310	750	64	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	2	50			90	310	780	65	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	2	50			90	310	750	66	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	2	50			110	370	700	67	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	1	8	1	50			65	235	400	68	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	400	69	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	400	70	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	400	71	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			65	235	400	72	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			65	235	400	74	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	400	75	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	76	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	77	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	78	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	79	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	80	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	81	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2 (2)	2 (1)	14	1	50			45	175	380	82	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	400	83	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	400	84	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	1	50			45	175	400	85	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	1	50			45	175	400	86	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	1	50			45	175	400	87	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	1	50			45	175	400	88	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	1	50			45	175	400	89	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		2	8	2	50			90	310	650	90	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	4	4	2	8	2	50			90	310	680	91	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	2	50			90	310	680	92	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	2 (1)	11	2	50		90	310	680	93	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50			45	175	380	94	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50			45	175	400	95	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	1	8	1	50		45	175	400	96	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	1	8	1	50		45	175	380	97	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	1	8	1	50		45	175	380	98	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	1	8	1	50		45	175	380	99	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	2	8	1	50			45	175	380	100	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	4	4	8	1	50			45	175	380	101	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	1	50			45	175	380	102	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	1	50			45	175	380	103	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	1	50			65	235	380	104	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	1	50			65	235	500	105	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	1	50			45	175	350	106	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	11	1	50	1	2 (1)	45	175	480	107	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	1	50			45	175	350	108	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	11	1	50	1	2 (1)	45	175	380	109	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	4	4	8	2	50			90	310	620	110	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	4	4	2	8	2	50			90	310	700	111	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	11	2	50			110	370	650	112	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	2	50			90	310	700	113	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	11	2	50			90	310	700	114	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	2	50			90	310	780	115	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			45	175	380	116	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	11	2	50			90	310	600	117	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	11	1	50			45	175	400	118	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			45	175	380	119	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			45	175	380	120	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	4	4	2	8	2	50			90	310	800	121	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4	1	11	2	50			90	310	800	122	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			65	235	350	123	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			65	235	350	124	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			45	175	350	125	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	2	50			90	310	600	126	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	2	50			90	310	580	127	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	2	50			90	310	600	128	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	2	50			90	310	700	129	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	4	4		8	1	50			45	175	550	130	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	3	3	1	4	18.5	12	50	540		540	(3) 2008	2800	150	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3	3	1	3	13.5	25	50	360		1145	3410	3800	151	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3	3	(5)	(4)	16.5	52	50	1710	536	2540	6492	9500	152	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3	3	2	(6)	16.5	34	50	1080	1072	1910	3544	6500	153	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3	3	(8)	(7)	13.5	52	50	1770	804	2630	6224	10000	154	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3	3	2	(4)	16.5	42	50	1140	804	2180	4884	7500	155	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3	5	2	(9)	19.5	28	50	600	268	1370	3544	4400	156	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	5	5	2	(10)	13.5	24	50	870	804	1370	2472	5000	157	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	6	3	3	1	3	13.5	36	50	2160		1620	4824	6200	201	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3	3				65	50			2945	8770	7000	204	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5 (14)	5	3 (13)	5 (13)	73	50	2160	1058	3530	8904	12000	211	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	5	20	50	540	1608	1080	1072	3000	212	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	5	5	41	50	1620	2102	2180	3812	7500	213	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5		3 (17)	32	50	810	536	1640	3812	5000	214	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3 (17)	5 (17)	27	50			1235	3678	3500	215	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5 (17)	2 (17)	54	50	1590	1072	2630	6224	8500	216	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5 (17)	2 (17)	44	50	1200	804	2090	5152	6200	217	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	4 (18)	3 (18)	52	50	1350		2360	7028	8000	219	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3 (18)	3 (18)	50	50	1440	536	2450	6224	8000	221	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3 (17)	5 (17)	42	50	1590	804	2180	4884	7000	223	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
3	5	5	5	2	(10)	13.5	20	50	780	536	1100	2204	3000	224	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3		3	3	1	3	13.5	16	50	420		740	2204	1800	227	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	6	(23) 5	(23) 3	2	(22)	19.5	52	50	1005	402	3425	6626	7500	229	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	(25) 5	(25) 3	2	(24)	16.5	38	50	1500	536	1910	4616	6000	232	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	3	3	2	(26)	13.5	46	50	1860	1072	2450	5152	8000	236	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5		(28) 3	2	(27)	13.5	38	50	1440	536	1910	4616	6000	237	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	12	4	4	1	(29) 6	22.5	46	50	2190		2090	6224	6000	240	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6	8	4	4	(30)	2	22.5	50	50	1350	4020	3020	2740	7500	241	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(32)	5	3	3	(30)	(31)	22.5	101	50	3915	3618	5030	9976	13000	242	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6	5	3	3	(33)	2	19.5	64	50	1800	5360	3620	3276	9000	243	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
5	5	5	5	(33)	2	19.5	29	50	765	2278	1820	1668	4500	244	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	5	5	1	(34)	22.5	59	50	2850		2675	7966	7000	245A	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	5	5	1	(34)	22.5	22	50	1140		1010	3008	2000	245B	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6	6	5	5	(37)	(36)	21.5	24	50	360		1820	(35) 3476	4000	246A	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6	5	5	5	3	2	16.5	16	50	180	536	1280	1668	2500	246B	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	(39) 5	(39) 3	(38)	(31)	22.5	90	50	3690	1340	4520	10780	13500	247	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3	3	(40)	2	19.5	37	50	945	2814	2420	2204	6000	248	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3	3	5	2	22.5	48	50	1440	4288	2420	2204	6000	249	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	(42)	3	3		(41)	16.5	76	50			3420	10184	10000	301	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	(42)	3	3	1	(41)	19.5	66	50			2970	8844	9000	302	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
5	(42)	3	3	1	(43)	19.5	106	50	405	1206	4385	13058	13500	303	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	(42)	3	3	(8)	(43)	22.5	82	50	270	804	3440	10244	10000	304	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	(42)	3	3	1	(44)	29.5	98	50			5510	13192	9500	305	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	1	1		7	27	106	40			(46) 9170	(45) 18504	12000	306	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	0	3	3		(44)	22.5	75	50	180		4455	10050	6500	307	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	4	3	3		(44)	22.5	107	50			6795	14338	12000	309	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	(42)	3	3		(47)	22.5	85	50			5205	11390	10500	310	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	1	3	3	2	4	19.5	16	50	630	776	540	1608	1000	350	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		2	12.5		40			63	348	800	410	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		2	12.5		40			63	328	700	411	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
4	4	4	4		40			63	328	700	412	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			63	328	700	413	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			63	428	1200	415	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			375	2125	5000	417	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			63	348	800	418	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			94	441	800	420	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			63	388	1000	421	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			63	428	1200	422	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			63	428	1200	423	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4		40			94	681	2000	424	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	4	4	4	4	2	12.5	40			63	328	700	430	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	2	12.5	40			63	288	500	431	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	2	12.5	40			75	385	800	433	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	3	16.5	40			563	3888	11000	440	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	3	16.5	40			938	7073	21300	441	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	2	12.5	40			63	428	1200	442	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	2	12.5	40			125	3375	15000	451	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	2	12.5	40			63	428	1200	452	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	4	2	12.5	40			63	388	1000	460	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	5	5	1	13	40			381	1964	2200	461	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5	1	3	13		40			1452	5808	9200	462	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	5	5	1	3	13		40			1369.4	7237.6	8800	463	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
												1520	9200	500	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
				1	2	8		33				690	550	501	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
					2	40		50				800	8000	502	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנה לא כולל יציאה לגג וחדר מכוונות למעלית.

ב. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובכפוף לנספח הבינוי.

ג. שטח שרות במבנה, באזור מגורים אי' יהיה כדלכמן: חניה מקורה אחת 20 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר, מחסן ביתי 6 מ"ר, מחסן גינה 4 מ"ר.

ד. הכניסה הקובעת מסומנת בנספח הבינוי כ - 0.00 +/- . מפלס האפס אפס יבוא במנין הקומות המותרות בבנין.

ה. מגרשים 204 ו-215 אינם נכללים בתוכנית הבינוי המהווה נספח לתוכנית, תנאי להיתר בניה יהיה באישור הועדה המקומית. מספר הקומות וגובה המבנה יהיה בהתאם לנספח שיאושר.

ו. בנוסף לשטחי השירות הרשומים בטבלה תותר בניית שטחים מינימליים הדרושים לתמיכה באגירת מים וטיפול במים אפורים ע"פ סעיפים 6.6.13.2 ו- 6.9.1 שבתכנית מאושרת ג/19636

ז. קו קדמי לבנין יורד יהיה 5 חוץ ממגרשים 215, 227 ו-242.

ח. בבנין יורד קו בנין קדמי עילי מקומה ראשונה יהיה 3 מ'.

ט. בתאי שטח של בניה רוויה קו בנין אחורי מתייחס לבנין עולה בנפרד ולבנין יורד בנפרד באותו תא שטח.

י. קו בנין צידי בין הבניינים באותו תא שטח יהיה לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

יא. ההבדל במספר הקומות במגרש טמון בהתייחסות למבנה פינה , ראה נספח בינוי.

יב. ההבדל במספר הקומות במגרש טמון בשיפועים הטופוגרפים , ראה נספח בינוי.

יג. יותר שימוש לפעוטונים ביחידות הדיור במגרשים (,245A,244-240,237,232,229,227,224,223,221,219,217-215,214,213,211,204,157-151,124,123,112,105,104,74,72,68,67,60,40,36,28,20,16,11,1

303-305,247-249,246B,246A,245B) העומדים בתנאים של סעיף 4.1.2.

יד. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על אלו המצוינים בטבלה.

טו. מספר הקומות מתחת לכניסה לקובעת בבנין עולה יהיה 1.

טז. שטח המגרשים המצוין לעיל הוא מינימלי.

יז. ייעוד מגרשים 1-130 הוא מגורים א'3. ע"פ תכנית מאושרת ג/19636

יח. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים לפי הצורך, לפי סעיף 62 א' א' 15 בחוק.

יט. קווי בניין של מגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים ציבוריים ומבני ציבור הם 4.0 מ' מגבול המגרש. בכפוף לבדיקה תכנונית בזמן הגשה להיתר.

כ. 14 מ"ר מהשטח העיקרי לכל יחיד בבנייה רוויה (מגרשים מ-150עד-350) יוקצה לטובת מרפסת זיזית. באם תבוצע. לא ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לשימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר גלריה בקומה העליונה של המבנה כחלק אינטגרלי שלו ושמתיחשב על פי הוראות חוק התכנון והבניה..

(2) תתאפשר קומה תחתונה חלקית.

(3) מתוכם 400 מ"ר למסחר.

(4) 4/3 לבנין עולה

2 לבנין יורד.

(5) 2/3 לבנין יורד.

(6) 4/3 לבנין עולה

2/3 לבנין יורד.

(7) 3 לבנין עולה

2/3 לבנין יורד.

(8) 2/1 על פי נספח בינוי.

(9) 4/3 לבנין עולה

2/4 לבנין יורד.

(10) 3 לבנין עולה

2 לבנין יורד.

(11) 4 קומות למבנה עולה

2 קומות למבנה יורד.

(12) 2/3/4 למבנה יורד.

(13) על פי מבט מכביש 12.

(14) לבנין עולה.

(15) 3 קומות לבנין עולה

2 קומות לבנין יורד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

- (16) 4/3 קומות לבנין עולה
- 3/2 קומות לבנין יורד.
- (17) על פי המבט מכביש 13.
- (18) על פי המבט מכביש 14.
- (19) 3/4 לבנין עולה
- 2/3/4 לבנין יורד.
- (20) 1/2 לבנין יורד.
- (21) 3/4 לבנין עולה
- 2/3 לבנין יורד.
- (22) 4/5 למבנה עולה
- 3 למבנה יורד.
- (23) על פי המבט מכביש 2.
- (24) 4/3 למבנה עולה
- 2/3 למבנה יורד.
- (25) על פי המבט מכביש 25.
- (26) 3 למבנה עולה
- 2 למבנה יורד.
- (27) 4/3 למבנה עולה
- 2 למבנה יורד.
- (28) על פי המבט מכביש 26.
- (29) 5 קומות במבנה קצה.
- (30) 3/4/5 בהתאם לנספח בינוי.
- (31) 5/6 לבנין עולה
- 2 לבנין יורד.
- (32) 4 לבנין עולה
- 6 לבנין יורד.
- (33) 3/4 בהתאם לנספח בינוי.
- (34) 5/6 על פי נספח בינוי.
- (35) מתוכם 200 מ"ר למסחר.
- (36) 5/2 על פי נספח בינוי.
- (37) 1/2 על פי נספח בינוי.
- (38) 1 לבנין עולה
- 2 לבנין יורד.
- (39) על פי מבט מכביש 2.

(40) על פי נספח בינוי.

(41) על פי נספח בינוי.

(42) ע"פ נספח בינוי.

(43) על פי נספח בינוי.

(44) על פי נספח בינוי.

(45) מתוכם :

מסחר - 1800 מ"ר

ציבורי - 2500 מ"ר.

(46) מתוכם :

מסחר - 700 מ"ר

ציבורי - 700 מ"ר.

(47) על פי נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

	6.1 אדריכלות	6.1
	בבניה צמודת קרקע תדרש בנית גגות רעפים דו שיפועים בשיעור של מינימום 50%.	
	6.2 תכנית בינוי	6.2
	1. נספח הבינוי יאושר לתוקף ע"י הועדה המקומית כתכנית נפרדת בסמכותה, לאחר שהופקד כנספח בתכנית 208-0255091. 2. היתרי בניה ינתנו מכח תכנית הבינוי ותדריכי התכנון הכפופים לו.	
	6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
	בנין טורי- M1: 1. החזית העיקרית הפונה לשדרה תהיה מורכבת מ- 3 מישורים הנסוגים בהדרגה מקו הבנין במרחק של 1 מ', לפחות, כל אחד. 2. יש להפנות לשדרה - החזית העיקרית - את חדרי הדיור (סלון, חדר אוכל). 3. תותר הקמת מרפסת עד מרחק של מטר אחד מגבול המגרש הפונה לשדרה.	
	בנין פינתי- P: 1. הבנין מורכב משני גושים בצורת L היוצרים חצר הפונה לצומת שבין השדרה לרחוב. 2. החזית העיקרית הפונה לשדרה תהיה מורכבת מ- 3 מישורים הנסוגים בהדרגה מקו הבנין במרחק של 1 מ', לפחות, כל אחד. 3. יש להפנות לשדרה - החזית העיקרית - את חדרי הדיור (סלון, חדר אוכל). 4. תותר הקמת מרפסת עד מרחק של מטר אחד מגבול המגרש הפונה לשדרה.	
	6.4 בינוי ו/או פיתוח	6.4
	1. תנאי למתן הקלה במספר יחידות הדיור יהיה הקצאה של לפחות 20% ליחידות דיור קטנות שגודלן אינו עולה על 75 מ"ר כולל ממ"ד. תקן מקומות חנייה יקבע לפי סעיף 2 לתקנות. 2. שינוי לסעיף 6.1.7 מתכנית ג/19636: בסמכות הועדה המקומית לאשר סטיה של עד 1.0 מ' במפלס הכניסה הקובעת המסומן בנספח הבינוי בבניה רויה, ועד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת המסומן בנספח הבינוי בבניה עצמית, בכפוף לכך שכל מערכות התשתית יפעלו גרוויטציונית. 3. גובה מפלס +/- 0.00 של מבני הציבור המופיע בתכנית הבינוי הינו מנחה בלבד. המפלסים הסופיים ייקבעו כתנאי לבקשה להיתר בניה ובתיאות עם הפיתוח.	
	6.5 דרכים וחניות	6.5
	1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, באישור החלטת הועדה המקומית, מהנדס העיר ויועץ תחבורה. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור החלטת הועדה המקומית, מהנדס העיר ויועץ תחבורה. 3. מספר מקומות חניה לכל מגרש יהיה לא פחות מ-1.8 מקומות חניה לכל דירה שגודלה מעל 75 מ"ר ו-1.5 מקומות חניה לכל דירה שגודלה עד 75 מ"ר במגרש ובכבישים הצמודים אליו. 4. לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד בלבד בתחום המגרש אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממכירת הדירה. הצמדה של יותר ממקום אחד תתקיים רק בתנאים המפורטים בסעיף 6.5.5.	

6.5	דרכים וחניות
<p>5. במידה ומספר החניות הבלתי מוצמדות במגרש ובכבישים הצמודים אליו, יעלה על 0.8 ממספר יח"ד, ניתן יהיה להצמיד הפרש זה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את מגרשי החניה העיליים ואת החניונים התת-קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, סימון בחניות הצמודות והבלתי מוצמדות וכן את הסדרי התנועה במגרש, בכניסה אליו וביציאה ממנו - לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. יש להתקין מחסום חשמלי בכל כניסה לחניות פרטיות. המחסום יוצב בתוך שטח המגרש.</p> <p>8. במקרה של חניה תת קרקעית יותקן שער.</p> <p>9. מספר מקומות החניה בכל מגרש לא יפחת מהמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>10. מעבר לכל האמור לעיל, במבנה הכולל 4 יח"ד ומטה בתכנית המאושרת, יידרשו 2 חניות לכל יח"ד בתוך המגרש.</p>	



6.6	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. במגרשים 8-24 תתאפשר חלוקה חדשה ע"פי נספח בינוי 1:1250, על מנת למקם מערכות טכניות.</p>	



6.7	הוראות פיתוח
<p>1. קירות בבניינים עולים: בבניינים שמדרכה הצמודה אליהם קטנה מ- 2.50 מ', קיר התמך/קיר חניון יסוג כך שרוחב המדרכה בפועל לא ירד מ- 2.50 מ'.</p> <p>2. קירות תומכים: מישור של קיר תומך באורך העולה על 10 מטר יפוצל לשני חלקים הנמצאים בנסיגה של 1 מטר לפחות אחד ביחס לשני.</p> <p>3. במבנים יורדים, בהם מתוכננת חניה פנימית בסמוך לגבול המגרש, תיבנה בין החניות לגבול המגרש ערוגת גינון מוגבהת ב-30 ס"מ לפחות ממפלס החניה וברוחב נקי של 1 מ' לפחות.</p>	

6.8	תנאים להכנת תוכנית בינוי
<p>כל הוראות סעיף 6 כפופות להוראות תכנית ג/19636 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א, ב ו- ג, לפי המסומן בנספח "בינוי ופיתוח" מצורף	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 20 שנה מיום אישור תכנית ג/19636



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38