

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0334094

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בצפון סכנין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה במתחם A בתכנית מס' ג/21879 262-0240184 בצפון סכנין .
התכנית מפרישה באופן שיויוני לצרכי ציבור 34% .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בצפון סכנין
מספר התכנית	262-0334094	
שטח התכנית	178.117 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

229750 קואורדינאטה X

753000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון סכנין ליד קרית החינוך .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון קרית החינוך בסכנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק	14, 17, 27, 31, 33-39	15-16, 18, 21-26, 29-30, 57, 61

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

משגב



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו מפרטת הוראות תכנית תמ"א 34/ב/3 ואינה פוגעת בהוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/03/2016	4670	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0240184 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0240184

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים של תכנית 262-0240184 בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	11/03/2017	מוניב בדארנה	11/03/2017	1	1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	דו"ח לטבלאות האזון	02/03/2017	סאלח רשיד אבוריא	02/03/2017	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות אזון - מצב נכנס	02/03/2017	סאלח רשיד אבוריא	02/03/2017	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות אזון מצב יוצא	07/03/2017	סאלח רשיד אבוריא	07/03/2017	9	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	12/10/2016	פאלח גנאים	12/10/2016	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	סחינין	(2)		04-6748888	04-6740774	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80.

(2) כתובת: רחוב אלברכה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	סחינין	(2)		04-6748888	04-6740774	

(1) כתובת: ת.ד 80.

(2) כתובת: רחוב אלברכה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מ.מ.י		מ.מ.י	נצרת	(1)		02-5456058	02-5456058	
בעלים	פרטיים		פרטיים	סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת: נצרת עילית -רח' חרמון 2 מלון פלאזה . ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד 80.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין	17	04-6743466		gfaleh@gmail.com
	שמאי	סאלח רשיד אבוריא	678		סחינין	(1)		04-6741948	04-6741948	
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה	(2)		04-6743466	04-6743466	
מודד מוסמך	יועץ תחבורה	תמים יאסין			עראבה	(3)		04-6746910	04-6746910	

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 39.

(3) כתובת: ת.ד. 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בצפון סכנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- 2- הקטנת גודל מגרש מינימאלי .
- 3-שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט .
- 4- שינוי הוראות לבינוי ופיתוח השטח .
- 5- שינוי הוראות בניה , צפיפות,מרווחי בניה וגובה בניינים .
- 6- הגדלת שטחים לצורכי ציבור .
- 7-הגדלת מס' יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		178.117			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	89		89	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	13,168.4	-50.46	13,117.9	$13117.96 = 0.1 * 1.24 * 105790$
מגורים (יח"ד)	יח"ד	534		534	$89 + 445 = 0.7 * 6 * 106$ קטנות = 534
מגורים (מ"ר)	מ"ר	92,178.9	-353.27	91,825.7	$91825.72 = 0.7 * 1.24 * 105790$ מ"ר
מסחר (מ"ר)	מ"ר	16,743		16,743	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	26,336.8	-100.9	26,235.9	$26235.95 = 0.2 * 1.24 * 105790$
		5		5	

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
דרך מאושרת	502 - 504, 506 - 520, 522
דרך מוצעת	800 - 805
חניון	900
מגורים תעסוקה ותיירות	150 - 183, 185 - 208, 210 - 260, 262, 263, 270 - 277, 291 - 293, 1521, 1661 - 1664, 1791, 1792, 1801, 1802, 1821 - 1823, 1841 - 1845, 2401
מסחר	600 - 608, 610 - 613
שטח ציבורי פתוח	209, 264, 265 - 400, 414

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502, 504, 520
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ותיירות	176, 181 - 183
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400, 408, 414
זיקת הנאה	דרך מאושרת	502, 503, 507, 509, 521, 522
זיקת הנאה	דרך מוצעת	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ותיירות	159, 170, 173, 175, 181, 182, 191, 200, 205 - 207, 211, 217, 218, 221, 222, 224, 225, 227 - 227, 231, 233, 239, 242, 245, 248, 249, 252, 253, 255 - 255, 258, 262, 263, 272, 274, 276, 292, 293, 2401
זיקת הנאה	מסחר	603, 604, 608, 610
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	209, 264, 265, 401, 410, 412, 414
טיילת	דרך מאושרת	521
להריסה	דרך מאושרת	502, 503, 506, 507, 509, 521, 522
להריסה	דרך מוצעת	800, 804
להריסה	חניון	900
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	164, 176, 178, 183, 187, 189, 191, 200, 201, 213, 217, 218, 221, 237, 240, 249, 253, 256, 257, 260, 1821, 1822, 1841, 1843 - 1845
להריסה	מסחר	600, 601, 605, 611
להריסה	שטח ציבורי פתוח	209, 401 - 403, 408, 412

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45,442	25.51
חניון	1,463	0.82
מגורים, תעסוקה ותיירות	106,197	59.62
מסחר	13,503	7.58
שטח ציבורי פתוח	11,512	6.46
סה"כ	178,117	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,332	24.89
דרך מוצעת	2,237.3	1.26
חניון	1,463.24	0.82
מגורים תעסוקה ותיירות	105,087.41	59
מסחר	13,479.66	7.57
שטח ציבורי פתוח	11,517.12	6.47
סה"כ	178,116.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
4.2.1	ישמש לבניית בנייני משרדים, חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים, מסעדות, מחסנים ומבני עזר ושטחי שרות עבור המחסנים.
4.2.2	תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש, סימון השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל וחדרי טרנספורמציה
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.4.2	הוראות
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש לחניה של רכבים פרטיים ואוטובוסים.

	4.5
	הוראות
	4.6
	מגורים תעסוקה ותיירות
	4.6.1
<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני , במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות , תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכ' , מסחר כמעוני ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות , מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב , מחסנים לסחורות וחומרי בניה , בתי אריזה וקירור , מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי .</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי</p> <p>ב. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש , מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>ד. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .</p> <p>ו. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק .</p> <p>ז. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר , תיירות , תעסוקה מקומית , מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-</p> <p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים . יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש , זיהום אוויר , כמות ואיכות שפכים .</p>	
	הוראות
	4.6.2



מגורים תעסוקה ותיירות	4.6
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה .</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת 4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	400	,158 - 150 ,174 - 160 ,178 - 176 ,190, 185 ,194, 191 ,202, 200 ,180, 208 183, 181	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	400	,1661 ,1662 ,1663 ,1664 ,1521 ,1791 ,1792 ,1801 1802	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	396	,182, 179 ,1821 ,1822 1823	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	375	,276, 186 259	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	330	,189 - 187 ,193, 192 ,222, 214 ,227, 223 ,234, 229 ,242, 236 ,254, 249 ,274, 255 275	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	8	42	144	0%	0%	20%	124%	294	- 210, 201 277, 213	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי (1)																	
	מעל הכניסה הקובעת																
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	400	215 - 216, 218 - 221, 224 - 226, 232, 233, 237, 238 - 241, 241 - 243, 248	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	10	42	144	0%	0%	20%	124%	262	2401	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	6	42	144	0%	0%	20%	124%	400	250 - 253, 260 - 270, 273 - 291, 293 - 1841, 1845 -	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	15	0	41	144	0%	0%	20%	124%	500	600 - 602, 604 - 608, 611 - 613	מסחר	מסחר
3	3	3	3	3	1	4	0	10	10	0%	0%	0%	10%	100	400 - 414, 209, 264 - 265	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

3- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

4- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

5- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בכל מגרש ומגרש .

6-תתאפשר הקטנת קו הבניין עד לאפס מ' במגרשים גובלים ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) בהתאם למסומן בשתריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הסעיפים בהוראות נוספות בהתאם לתכנית מאושרת 262-0240184 .
תכנית זו כפופה לכל הנספחים של תכנית מס' 262-0240184 בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו .

6.2 זיקת הנאה

זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק
תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תנאי למימוש התכנית הינו פיתוח בפועל של התשתיות הציבוריות (דרכים , מבני ציבור , שצ"פים) בד בבד עם ביצוע התכנית .
זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24