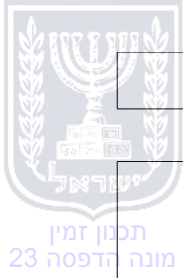


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0274738

ג/22619 תיקון לתכנית מתאר גוש חלב ג/16923



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע תכנוני

שטח התכנית נמצא בישוב גוש חלב וכולל בתוכו את תכנית ג/16923 המאושרת מיום 7/11/2013 ילקוט פרסומים 6689.

תכנית ג/16923 הינה תכנית המתאר של גוש חלב. התכנית הוכנה במטרה לבצע הרחבות לתכניות המתאר הישנות ותכניות מפורטות אחרות שהוספו במהלך השנים כדי לתת מענה לפיתוח הישוב בשני העשורים הקרובים. במקביל ביצעה תכנית ג/16923 מספר שינויים מעטים ביעודי הקרקע בתוך גבולות התכניות המאושרות שקדמו לה (הסדרה רק במקומות בהם לא ניתן היה לישים את המצב הקיים).

כוונה זו, לבצע שינויים מיינמליים בתכניות המאושרות, באה לידי ביטוי בפרק 1.6 להוראות התכנית, יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות, שם ניתן לראות בבירור כי רוב רובו של סוג היחס לתכניות המאושרות הינו: כפיפות, כפיפות והרחבה, כפיפות חלקית, שינוי חלקי וכדו'.

במהלך העבודה השוטפת לאחר אישור תכנית ג/16923 (הגשת בקשות להיתר בניה, תשריטי חלוקה וכדו') התגלו אי התאמות במסמכי התכנית שחייבו הגשת תכנית מתקנת, כמפורט להלן:

א. שינויים ביעודי קרקע:

התכנית המוצעת משנה יעודי קרקע בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות אשר תכנית ג/16923 ציינה כי היא כפופה אליהן או לא התייחסה אליהן כלל (נעלמו ממנה). ראה נספח "פירוט השינויים בין תכנית המתאר ג/16923 לבין תכניות מאושרות".

ב. שינויים בזכויות והוראות בניה:

מגורים ב'1 עפ"י תכנית המתאר ג/16923

0 התכנית המוצעת מתאימה זכויות והוראות בניה באופן כללי ליעוד מגורים ב'1 (קיים) עפ"י תכנית ג/16923 בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות לה (ג/14448, ג/19461, ג/10780, ג/12198, ג/10781, ג/11310, ג/10944, ג/9709, ג/5382, ג/5383, ג/5309, ג/4672 [ג/912], ג/3286) לפי הפירוט הבא:

0 שטח בניה עיקרי 108% במקום 103%.

0 גובה מבנה 14 מטר במקום 10 או 12 אם כולל גג רעפים.

0 מס' הקומות מעל לכניסה הקובעת 4 במקום 3.

0 התכנית המוצעת משנה באופן נקודתי זכויות והוראות בניה {בנוסף לשינוי הכללי ליעוד מגורים ב'1 (קיים) האמור לעיל} בשטחי תכניות מפורטות קודמות אשר תכנית ג/16923 הרעה את זכויות והוראות הבניה בהן למרות שציינה כי היא כפופה אליהן או לא התייחסה אליהן כלל (נעלמו ממנה) ראה נספח "פירוט השינויים בין תכנית המתאר ג/16923 לבין תכניות מאושרות".

0 התכנית המוצעת משנה באופן נקודתי זכויות והוראות בניה ליעוד מגורים ב'1 (שכונה מזרחית), מגורים ב'2 (גרעין), מבנים ומוסדות ציבור, בשטחי תכניות מפורטות מאושרות אשר תכנית ג/16923 הרעה את זכויות והוראות הבניה בהם, למרות שציינה כי היא כפופה להם. ראה נספח "פירוט השינויים בין תכנית המתאר ג/16923 לבין תכניות מאושרות".

ג. תיקון פרק 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.

ד. הוספת קדסטר של גושים מוסדרים מס' 14146-14144 לגרעין הכפר.

ה. ביטול הערה מספר 6 בטבלת זכויות והוראות בניה בתכנית המתאר.

** תכנית זו אינה כוללת את שטח תכניות מפורטות ג/21187 ו-ג/20814 המאושרות ואת שטח מתחמים M9, M12 בהם לא ניתן להוציא היתרי בניה ללא תכנית איחוד וחלוקה.

מטרת התכנית:

תיקון והתאמת היעודים, השימושים, זכויות והוראות הבניה ביעודים מגורים ב'1, מגורים ב'2, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בין תכנית מס' ג/16923 ותכניות מפורטות מאושרות קודמות.

עיקרי הוראות התכנית:

(1) התאמת יעודי הקרקע בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות אשר תכנית ג/16923 ציינה כי היא כפופה אליהן או לא התייחסה אליהן כלל (נעלמו ממנה).

(2) התאמת זכויות והוראות בניה באופן כללי ליעוד מגורים ב'1 (קיים) עפ"י תכנית ג/16923 בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות לה.

(3) התאמת זכויות והוראות בניה באופן נקודתי ליעוד מגורים ב'1 (קיים), מגורים ב'2 (גרעין) ומבנים ומוסדות ציבור בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות אשר תכנית ג/16923 הרעה את זכויות והוראות הבניה בהן למרות שציינה כי היא כפופה אליהן או לא התייחסה אליהן כלל (נעלמו ממנה).

דברי הסבר לתכנית

- (4) פירוט זכויות והוראות הבניה לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית מס' ג/12796.
- (5) תיקון פרק 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.
- (6) ביטול הערה מספר 6 : "בכל סטירה בין חישוב סה"כ השטח המותר למגרש במ"ר ובאחוזים עפ"י טבלה זו יגביל הקטן מביניהם" המופיעה בפרק 5 טבלת זכויות והוראות בניה בעמוד 32 להוראות תכנית ג/16923 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22619 תיקון לתכנית מתאר גוש חלב ג/16923

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

258-0274738

מספר התכנית

2,312.267 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	241941
קואורדינאטה Y	769788

1.5.2 תיאור מקום

גוש חלב (גישאלה, גייש) שוכן בצפון השדרה המרכזית של הגליל העליון, על רכס הר שגובהו 830 מ' ומשתפל לרגלי המורדות הצפוניים של הר מירון והתחום בוואדי גוש חלב ממזרח ונחל דישון מצפון ומערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גיש (גוש חלב)	גוש חלב

שכונה גוש חלב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14096	מוסדר	חלק	85-88	84, 89
14097	מוסדר	חלק	1-88	
14098	מוסדר	חלק	1-81	
14099	מוסדר	חלק	1-110	
14103	מוסדר	חלק	1-15, 18, 53, 56	52, 55
14104	מוסדר	חלק	3, 8-23, 26, 66-68, 75-81, 83, 86	1, 4-6, 27-28, 62-63, 65, 69-71, 73-74, 82, 84-85
14107	מוסדר	חלק	1-34, 36-37, 43-62, 64, 68-69, 71-72, 74-77, 79-80, 98-104	35, 38, 41-42, 63, 65-67, 70, 73, 78, 81-89, 95-97
14108	מוסדר	חלק	1-87, 89-100, 102-106, 108-112	88, 101, 107
14109	מוסדר	חלק	1-48, 50-82	
14110	מוסדר	חלק	11-29, 32, 35, 38-41, 76-77	7-10, 30-31, 33-34, 36-37, 42-44, 50, 64, 66-67, 75, 78, 84, 86-89, 107, 109-114, 137, 140

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14111	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 13, 15-16, 19-30, 39-59, 61, 70, 72, 74-78, 83	3, 8, 14, 17-18, 31-32, 37-38, 60, 62-64, 68-69, 71, 73, 79-82
14112	מוסדר	חלק	1-8, 10-18, 20-28, 30, 39-40, 55-84	9, 19, 29, 32, 38, 41, 48-52, 54
14113	מוסדר	חלק	1-62, 73-79, 83-86, 89-90, 92, 95-96, 100-109	63-72, 80-82, 87-88, 91, 93-94, 97-99, 110
14114	מוסדר	חלק	3-18, 51	1-2, 50
14115	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 54-85, 92	3, 8-18, 52-53, 86-91, 93
14129	מוסדר	חלק	27, 43-86, 119-139	20, 26, 42, 87, 96, 107-108, 111-113, 115-118, 140-141, 143
14130	מוסדר	חלק	82-87, 91-93, 95	94
14131	מוסדר	חלק		94, 96
14132	מוסדר	חלק	89	43-57
14134	מוסדר	חלק	36	46-53
14142	מוסדר	חלק	34	33
14143	מוסדר	חלק	36-48	7, 14-15, 31-32, 49
14144	מוסדר	חלק	1-61	
14145	מוסדר	כל הגוש	1-65	
14146	מוסדר	כל הגוש	1-66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרום הגליל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/02/1996	1586	4379	תכנית זו מבטלת את תכנית ג/5207.	החלפה	ג/5207
02/06/1983	2076	2929	תכנית זו מבטלת את תכנית ג/2747.	החלפה	ג/2747
06/07/1971	2132	1736	תכנית זו מבטלת את תכנית ג/1261.	החלפה	ג/1261
09/07/1970	2455	1642	תכנית זו מבטלת את תכנית ג/1110.	החלפה	ג/1110
13/02/1969	838	1504	תכנית זו מבטלת את תכנית ג/324.	החלפה	ג/324
20/03/2013	3751	6566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19686. הוראות תכנית ג/19686 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/19686
22/05/2008	3222	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16634. הוראות תכנית ג/16634 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/16364
24/10/2007	235	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13850. הוראות תכנית ג/13850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/13850
04/02/1971	944	1696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1204. הוראות תכנית ג/1204 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/1204 - צפון
17/07/2014	6848	6839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19792 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19792
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16923 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/16923
18/04/2013	4254	6578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19461 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19461

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10780	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10780 ממשיכות לחול.	5143	1038	31/12/2002
מנ/ מק/ 2107	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מנ/מק/ 2107 ממשיכות לחול.	6457	5721	08/08/2012
מנ/ מק/ 2209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מנ/ מק/ 2209 ממשיכות לחול.	6276	5875	04/08/2011
ג/ 17811	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17811 ממשיכות לחול.	6098	3450	21/06/2010
מנ/ מק/ 99 / 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מנ/ מק/ 99 / 18 ממשיכות לחול.	5968		22/06/2009
מנ/ מק/ 3404	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מנ/ מק/ 3404 ממשיכות לחול.	5832	3953	15/07/2008
גנ/ 15197	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15197 ממשיכות לחול.	5744	760	27/11/2007
ג/ 14448	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14448 ממשיכות לחול.	5694	3662	23/07/2007
ג/ 14175	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14175 ממשיכות לחול.	5438	4220	13/09/2005
ג/ 14732	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14732 ממשיכות לחול.	5397	2691	18/05/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12796	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12796 ממשיכות לחול.	5202	3244	03/07/2003
ג/ 13502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13502 ממשיכות לחול.	5198	2890	26/06/2003
ג/ 11908	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11908 ממשיכות לחול.	5097	3416	24/07/2002
ג/ 10781	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10781 ממשיכות לחול.	5073	2301	08/05/2002
ג/ 12198	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12198 ממשיכות לחול.	5045	1103	07/01/2002
מנ/ מק/ 00 /30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מנ/ מק/ 30/00 ממשיכות לחול.	5029		06/11/2001
ג/ 10779	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10779 ממשיכות לחול.	5015	3934	02/09/2001
ג/ 11310	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11310 ממשיכות לחול.	4989	2846	24/05/2001
ג/ 9210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9210 ממשיכות לחול.	4970	1978	12/03/2001
ג/ 10944	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10944 ממשיכות לחול.	4944	928	17/12/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9709	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9709 ממשיכות לחול.	4767	3869	15/06/1999
ג/ 5382	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5382 ממשיכות לחול.	4287	2261	02/03/1995
ג/ 5383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5383 ממשיכות לחול.	3788	3537	05/08/1990
ג/ 5309	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5309 ממשיכות לחול.	3724	1	17/12/1989
ג/ 5267	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5267 ממשיכות לחול.	3593	308	15/11/1988
ג/ 4672	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4672 ממשיכות לחול.	3420	538	22/01/1987
ג/ 2500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2500 ממשיכות לחול.	2990	663	04/12/1983
ג/ 3286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3286 ממשיכות לחול.	2775	710	31/12/1981
ג/ 912	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 912 ממשיכות לחול.	2591	662	27/12/1979

הערה לטבלה:

מנ/מק/4403/22/1/2009 שינוי.
מנ/מק/3801/21/7/2002 שינוי.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח טבלת שטחים	11: 29 30/01/2020	יוסף צרפתי	30/01/2020	5		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 04 28/01/2020	יוסף צרפתי	25/05/2017	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
ל"ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מעלה נפתלי	מעלות- תרשיחא	האורנים	1	04-9578888	04-9570261	yossits@013.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מעלה נפתלי	מעלות- תרשיחא	האורנים	1	04-9578888	04-9570261	yossits@013.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	שרלי חדד	897		גוש חלב	גיש (גוש חלב) (1)		04-6987296		hdd.char@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

0 תיקון והתאמת היעודים, השימושים, זכויות והוראות הבניה ביעודים מגורים ב'1, מגורים ב'2, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בין תכנית מס' ג/16923 ותכניות מפורטות מאושרות קודמות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 0 התאמת יעודי הקרקע בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות אשר תכנית ג/16923 ציינה כי היא כפופה אליהן או לא התייחסה אליהן כלל (נעלמו ממנה).
- 0 התאמת זכויות והוראות בניה באופן כללי ליעוד מגורים ב'1 (קיים) עפ"י תכנית ג/16923 בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות לה.
- 0 התאמת זכויות והוראות בניה באופן נקודתי ליעוד מגורים ב'1 (קיים), מגורים ב'1 (שכונה מזרחית), מגורים ב'2 (גרעין), ומבנים ומוסדות ציבור בשטחי תכניות מפורטות מאושרות קודמות אשר תכנית ג/16923 הרעה את זכויות והוראות הבניה בהן למרות שציינה כי היא כפופה אליהן או לא התייחסה אליהן כלל (נעלמו ממנה) עפ"י הפירוט המופיע בדברי הסבר לתכנית ובנספח ההשלמה לדברי הסבר.
- 0 פירוט זכויות והוראות הבניה לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית מס' ג/12796.
- 0 תיקון פרק 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.
- 0 ביטול הערה מספר 6 : "בכל סטירה בין חישוב סה"כ השטח המותר למגרש במ"ר ובאחוזים עפ"י טבלה זו יגביל הקטן מבניהם" המופיעה בפרק 5 טבלת זכויות והוראות בניה בעמוד 32 להוראות תכנית ג/16923 המאושרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	21 - 26, 28 - 42, 51 - 60
מבנים ומוסדות ציבור	101 - 105
שטח ציבורי פתוח	151
דרך מאושרת	201, 202
דרך מוצעת	301 - 303
דרך משולבת	401, 402
שביל	501
חניון	601
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	401, 402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102, 104, 105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	21 - 26, 28, 37 - 39, 41
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
גבול מתחם	דרך מאושרת	201, 202
גבול מתחם	דרך מוצעת	301 - 303
גבול מתחם	דרך משולבת	401, 402
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	102 - 105
גבול מתחם	מגורים ב'	21 - 26, 28 - 42, 51 - 60
גבול מתחם	שביל	501
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	151
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	401
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	22, 28, 40, 42
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד עפ"י ג/16923	988,735	42.76
אזור חקלאי עפ"י ג/16923	391,473	16.93
אזור מגורים ב'1 עפ"י ג/16923	342,413	14.81
אזור מגורים ב'2 עפ"י ג/16923	34,650	1.50
אזור שרותי דרך עפ"י ג/16923	8,620	0.37
אזור תיירות עפ"י ג/16923	9,840	0.43
בית עלמין עפ"י ג/16923	8,750	0.38
דרך משולבת עפ"י ג/16923	3,630	0.16
דרך נופית עפ"י ג/16923	7,140	0.31
דרך קיימת עפ"י ג/16923	167,921	7.26
חניון עפ"י ג/16923	210	0.01
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עפ"י ג/16923	9,550	0.41
מגורים ב' תעסוקה, מלונאות ונופש עפ"י ג/16923	11,250	0.49
מגורים ב', מלונאות ונופש עפ"י ג/16923	41,506	1.80
מגורים ב', מסחר ומשרדים עפ"י ג/16923	19,560	0.85
מתקן הנדסי עפ"י ג/16923	500	0.02
שביל להולכי רגל עפ"י ג/16923	6,878	0.30
שטח לבנייני ציבור עפ"י ג/16923	60,280	2.61
שטח ספורט ונופש עפ"י ג/16923	14,440	0.62
שטח פארק עפ"י ג/16923	145,830	6.31
שטח ציבורי פתוח עפ"י ג/16923	39,091	1.69
סה"כ	2,312,267	100

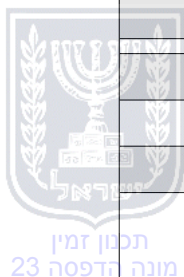
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	646.98	0.03
דרך מוצעת	378.22	0.02
דרך משולבת	700.73	0.03
חניון	152.06	0.01
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,176,502.01	96.13
מבנים ומוסדות ציבור	10,294.99	0.45
מגורים ב'	72,971.05	3.22
שביל	805.12	0.04
שטח ציבורי פתוח	972.04	0.04
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	659.78	0.03
סה"כ	2,264,082.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. כל השימושים שהותרו ליעוד "מגורים ב' 1" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת. ב. בתא שטח מספר 41 יותרו כל השימושים שהותרו ליעוד "מגורים ב' 2" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. כל ההוראות שנקבעו ליעוד "מגורים ב' 1" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת, למעט המפורט בתכנית זו. ב. בתא שטח מספר 41 יותרו כל ההוראות שנקבעו ליעוד "מגורים ב' 2" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת, למעט המפורט בתכנית זו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. כל השימושים שהותרו ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת. ב. בתא שטח מספר 101 יותרו כל השימושים שהותרו ליעוד "שטח למבנה דת" בתכנית ג/13850 המאושרת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. כל ההוראות שנקבעו ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת, למעט המפורט בתכנית זו. ב. בתא שטח מספר 101 יותרו כל ההוראות שנקבעו ליעוד "שטח למבנה דת" בתכנית ג/13850 המאושרת.
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת. "הנחיות מיוחדות" (אזור חקלאי מיוחד): בחלקה 1 בגוש 14114, בה ניתנו היתרים לגידול בעלי חיים, ניתן להשתמש במבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים שנבנו מכוח היתרי בניה שניתנו כדין. יחד עם זאת, לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה חדשים בחלקה זו ללא עריכת תכנית מפורטת במסגרתה יבחן המשך הבניה לגידול בעלי חיים וזאת נוכח אינטנסיביות השימוש והיקפי הבניה בחלקה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת, למעט המפורט בתכנית זו.
ב	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות הערה מספר 6: "בכל סטירה בין חישוב סה"כ השטח המותר למגרש במ"ר ובאחוזים עפ"י טבלה זו יגביל הקטן מביניהם" המופיעה בפרק 5 טבלת זכויות והוראות בניה בעמוד 32 להוראות תכנית ג/16923 המאושרת, מבוטלת.

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו בתכנית ג/12796 המאושרת.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות שנקבעו בתכנית ג/12796 המאושרת.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו בתכנית ג/19686 המאושרת.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות שנקבעו בתכנית ג/19686 המאושרת.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו ליעוד "דרכים" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרכים" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו ליעוד "דרכים" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרכים" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו ליעוד "דרך משולבת" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרך משולבת" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו ליעוד "שביל להולכי רגל" בתכנית ג/13850 המאושרת.
4.9.2	הוראות



4.9	שביל
א	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו ליעוד "שביל להולכי רגל" בתכנית ג/13850 המאושרת.
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים כל השימושים שהותרו ליעוד "שטח ציבורי פתוח" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו ליעוד "שטח ציבורי פתוח" בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מזערי	גודל מגרש						עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים ב' - מבוטל	1	(1)	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	(2) 3	(2) 3	3	(3) 3		
מגורים ב'		36, 34, 28 - 38	(1)	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	(2) 2	(2) 2	2	(3) 3		
מגורים ב'		40	(1)	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ב'		35	(1)	123	17	140	60	2	5.5	14	4	1	(2) 2	(2) 2	2	(3) 3		
מגורים ב'		26	(1)	123	17	140	60	2	5.5	14	4	1	(2) 1	(2) 1	1	1		
מגורים ב'		39	(1)	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	0	0	1.4	(3) 3		
מגורים ב'		23 - 24, 32 - 33	(1)	120	24	144	60	2	5.5	14	4	1	(2) 3	(2) 3	3	(3) 3		
מגורים ב'		25	400	108	58	166	60	3	7.5	14	4	1	(2) 2	(2) 2	(3) 3	3		
מגורים ב'		29 - 31	(1)	108	17	125	60	3	8.57	14	4	1	(2) 3	(2) 3	3	(3) 3		
מגורים ב'		21	(1)	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	(2) 3	(2) 3	0	(3) 3		
מגורים ב'		22	(1)	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	2.5	2.5	3	(3) 3		
מגורים ב'		51 - 53	350	90	18	108	36	3	8.57	10	3	1	3	3	3	(5)		
מגורים ב'		54 - 60	600	90	45	135	48	4	6.66	10	3	1	3	3	3	(5)		
מגורים ב'		42	400	108	17	125	60	2	5.5	14	4	1	(6)	(6)	(6)	(6)		
מגורים ב'	מגורים ב' 2 - מבוטל		300 (7)	137	13	150	75	4	13	(8) 10	3	1	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים ב'		41	300 (7)	137	13	150	75	4	13	(8) 12	3	1	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור		500	90	30	120	40			12	3	1	6	6	6	(5)		
מבנים ומוסדות ציבור		103	500	90	30	120	70			(10) 13	3	1	6	6	3	(5)		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפל	מפל	מפל
מבנים ומוסדות ציבור		101	119	19.36 מ"ר		(11)				4.4	1	2	2	2.7	3	
מבנים ומוסדות ציבור		102	500	90	30	120	70			12	3	1	3	3	(5)	
מבנים ומוסדות ציבור		104	500	90	30	120	50			12	3	1	3	3	(5)	
מבנים ומוסדות ציבור		105	1190	90	30	120	70			12	3	1	3	3	3	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		901	500	90	30	120	40			12	3		3	3	(3) 3	
שטח ציבורי פתוח		151	500		5	5	5			4	1	1	3	3	3	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- 0 בשימושים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת נרשמו היעודים מגורים ב'1 ומגורים ב'2, למרות שבוטלו עפ"י נוהל מבא"ת, על מנת ליצור אבחנה ביניהם כפי שהוגדרו בתכנית ג/16923.
- 0 תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 0 גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 350 או לפי הקיים ולא פחות מ 250.
- (2) 0 או 0, בתנאי שהקיר אשר בגבול המגרש בינו קיר אטום ללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון מגרש המבקש ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית.
- (3) או לפי רוזטה.
- (4) כמסומן בתשריט תכנית מנ/מק/2107 המאושרת.

(5) לפי רוזטה.

(6) כמסומן בתשריט תכנית מנ/מק/2209 המאושרת.

(7) 300 או לפי הקיים.

(8) 10 מטר או 12 מטר אם כולל גג רעפים.

(9) לפי תכנית בינוי.

(10) 13 + 50 מ' גובה הצריח של המסגד.

(11) 19.36 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

כל הוראות תכנית המתאר ג/16923 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף עזר לטבלה 2.3 תכנית: 258-0274738 - שינוי הוראתי לתכנית מתאר גוש חלב ג/16923

תאריך 30/1/2020

חישוב שטח מפורט

מס' תכנית	חישוב עפ"י	יעוד עפ"י התכנית	שטח היעוד (מ"ר)	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה עיקרי (שיירות (%))	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד	מכפלת שטח היעוד במספר יח"ד
				שטח עיקרי	שטח עיקרי ביחס לכניסה הקובעת (%)					
					מתחת	מעל				
19461/ג יש שינויים ביעודי הקרקע	19461/ג	מגורים ב'1	-	-	-	108	2	4	-	
		מגורים ב'1	638	-	103	657	2	5.5	3	
		מגורים ב', מסחר ומשרדים מתחם 17	1,228	-	110	מגורים (0.5) 675 מסחר (0.25) 338 תעסוקה (0.25) 338	3	6	7	
		מגורים ב' (תא שטח 28)	1,901	-	108	2,053	2	5.5	10	
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים: +721 מסחר: -338 תעסוקה: -338	-	-	0	
	17811/ג	17811/ג	מגורים ב' (תאים 60,62,63)	-	-	99	-	2	4	-
			מגורים ב' (תא שטח 61)	-	15	105	-	2	4	-
			מגורים ב'1	2,070	17	103	2,132	2	5.5	11
			מגורים ב' (תא שטח 35)	393	-	123	483	2	5.5	2
			מגורים ב' (תא שטח 34,36)	1,677	-	108	1,811	2	5.5	9
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים +162	-	-	0	
		מבנה דת	13850/ג	-	19.36 מ"ר	19.36 מ"ר	-	-	-	
		שטח חקלאי מיוחד	עפ"י המתאר	-	-	-	-	-	-	
13850/ג יש שינויים ביעודי הקרקע		מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 101)	119	-	19.36 מ"ר	19.36 מ"ר	-	-	-	
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מבנה ציבור +19.36	-	-	-	



מס' תכנית	חישוב עפ"י	יעוד עפ"י התכנית	שטח היעוד (מ"ר)	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה עיקרי ושירות (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד	מכפלת שטח היעוד במספר יח"ד
				שטח עיקרי ביחס לכניסה הקובעת (%)		היעוד באחוזי הבניה (מ"ר)				
				מעל	מתחת					
ג/14448 יש שינויים ביעודי הקרקע	עפ"י המתאר	מגורים ב'1	238	103	-	245	2	5.5	1	
	עפ"י התכנית המוצעת	שטח ציבורי פתוח (תא שטח 151)	238	0	0	-	-	-	-	
	הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	-	מגורים -245	-	-	-1	
ג/12796 יש שינויים ביעודי הקרקע	ג/12796	שטח מגורים ב' שטח מבני ציבור משולב עם שצ"פ	-	120	-	144	2	4	-	
	עפ"י המתאר	מגורים ב'1	7,287	103	-	7,505	2	5.5	40	
	עפ"י התכנית המוצעת	מגורים ב' (תאי שטח 23-24)	7,042	120	-	8,450	2	5.5	39	
	הפרש שטח עיקרי ויח"ד	שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 901)	660	90	-	594	-	-	-	
	הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	-	מגורים +945 מבנה ציבור +594	-	-	-1	
ג/10779 (ג/13502)	ג/10779	שטח מגורים א'	-	90	-	108	3	8.57	-	
	ג/13502	שטח מגורים ב'	-	90	-	135	4	6.66	-	
	עפ"י המתאר	מגורים ב'1	32,436	90	-	29,192	4	6	195	
	עפ"י התכנית המוצעת	מגורים ב' (תאי שטח 51-53)	10,470	90	-	9,423	3	8.57	90	
	הפרש שטח עיקרי ויח"ד	מגורים ב' (תאי שטח 54-60)	21,966	90	-	19,769	4	6.66	146	
	הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	-	מגורים 0	-	-	+41	
ג/12198 יש שינויים ביעודי הקרקע	ג/12198	אזור מגורים א'	-	99	-	157	3	7.5	-	
	עפ"י המתאר	מגורים ב'1	1,808	103	-	1,862	2	5.5	10	
	עפ"י התכנית המוצעת	מגורים ב' (תא שטח 25)	1,808	108	-	1,952	3	7.5	14	
	הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	-	מגורים +90	-	-	+4	





מס' תכנית	חישוב עפ"י	יעוד עפ"י התכנית	שטח היעוד (מ"ר)	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה עיקרי ושירות (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד	מכפלת שטח היעוד במספר יח"ד	
				שטח עיקרי ביחס לכניסה הקובעת (%)	מכפלת שטח היעוד באחוזי הבניה (מ"ר)	שטחי בניה					
						מעל					מתחת
10781/ג	10781/ג	שטח מגורים ב' ו-ב'	-	-	120	144	2	4	-		
		עפ"י המתאר	3,959	103	-	4,078	2	5.5	22		
		עפ"י התכנית המוצעת	3,959	120	-	4,751	2	5.5	22		
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים +673	-	-	0		
9709/ג	9709/ג	שטח מגורים א'	-	90	-	108	3	8.57	-		
		עפ"י המתאר	12,930	103	-	13,318	2	5.5	71		
		עפ"י התכנית המוצעת	12,930	108	-	13,964	3	8.57	111		
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים +646	-	-	+40		
5383/ג	5383/ג	אזור מגורים א'	-	108	-	108	-	-	-		
		עפ"י המתאר	3,354	103	-	3,454	2	5.5	18		
		עפ"י התכנית המוצעת	3,354	108	-	3,622	2	5.5	18		
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים +168	-	-	0		
2500/ג	2500/ג	אזור בניני ציבור	-	100	-	100	-	-	-		
יש שינוי ביעודי הקרקע	יש שינוי ביעודי הקרקע	עפ"י המתאר	1,190	103	-	1,226	2	5.5	6		
		עפ"י התכנית המוצעת	1,190	90	-	1,071	-	-	-		
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים -1,226 מבנה ציבור +1,071	-	-	-6		
3286/ג	3286/ג	דרך משולבת	409	-	-	409	-	-	-		
יש שינוי ביעודי הקרקע	יש שינוי ביעודי הקרקע	עפ"י התכנית המוצעת	409	108	-	511	2	5.5	2		
		הפרש שטח עיקרי ויח"ד	-	-	-	מגורים +511	-	-	+2		





מכפלת שטח היעוד במספר יח"ד	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה עיקרי ושירות (%)	שטחי בניה			שטח היעוד (מ"ר)	יעוד עפ"י התכנית	חישוב עפ"י עיקרי	מס' תכנית מכפלת שטח היעוד באחוזי הבניה(מ"ר) מתחת
				מכפלת שטח היעוד באחוזי הבניה(מ"ר) עיקרי	שטח עיקרי ביחס לכניסה הקובעת(%)					
					מתחת	מעל				
-	-	-	-	-	-	-	70	דרך, שביל	עפ"י המתאר	2209/מק/יש שינוי ביעודי הקרקע
2	5.5	2	120	425	-	103	413	עפ"י המתאר		
2	5.5	2	125	521	-	108	483	עפ"י התכנית המוצעת		
0	-	-	-	מגורים +96	-	-	-	הפרש שטח עיקרי יח"ד		





מס' תכנית	חישוב עפ"י	יעוד עפ"י התכנית	שטח היעוד (מ"ר)	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה עיקרי ושירות (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד	מכפלת שטח היעוד במספר יח"ד
				מכפלת שטח היעוד באחוזי הבניה (מ"ר)	שטח עיקרי ביחס לכניסה הקובעת (%)					
					מעל	מתחת				
16923/ג	חישוב תוספת שטחים עיקריים (+5%) ליעוד המוצעת מגורים ב' בתכנית המוצעת פורטו לעיל	מגורים ב'1	5,269	5,427	-	103	2	5.5	28	
עפ"י התכנית המוצעת	מגורים ב'	מגורים ב'	5,269	5,690	-	108	2	5.5	28	
הפרש שטח עיקרי ויח"ד			-	מגורים +263	-	-	-	-	0	
16923/ג	חישוב תוספת שטחים עיקריים (+5%) ליעוד עפ"י התכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'1	270,412	278,524	-	103	2	5.5	1,487	
עפ"י התכנית המוצעת	מגורים ב'1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	270,412	292,045	-	108	2	5.5	1,487	
הפרש שטח עיקרי ויח"ד			-	מגורים +13,521	-	-	-	-	0	
סה"כ הפרש שטח עיקרי ויח"ד			-	מגורים +16,325 מסחר -338 תעסוקה -338 מבנה ציבור +1,684.36	-	-	-	-	+79	

*חישוב הנתונים העיקריים המאושרים בטבלה 2.3 מתייחס רק לשטחים שבהם בוצעו שינויים בזכויות הבניה לפי הפירוט הבא:

יעוד מאושר	שטח יעוד נכלל במ"ר
מגורים ב'1 (קיים)	סיכום חישוב נקודתי לכל תכנית (מגורים ב' במצב המוצע)
	סיכום חישוב תכניות שלא פורטו לעיל (מגורים ב' במצב המוצע)
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
סה"כ	342,483
מגורים ב', מסחר ומשרדים	סה"כ
	1,228

