

28-4-1996

נתקבל

מחוז הצפון

תיק מס'

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס': ג/7609

המהווה שינוי לתכנית מתאר עין מאהל: ג/1355
ולתכניות מפורטות מס' ג/3250 (תוקף), ג/3739 (מופקדת), ג/4021
(תוקף), ג/4146 (מופקדת), ג/4397 מופקדת, ג/4729 (מופקדת), ג/5573
(מופקדת), ג/5711 (מופקדת).

עין מאהל.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

תכנית מס' ג/7609
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה בתאריך 29.10.91

מחנדים הועדה
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור רישום מס' ג/7609
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.4.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

תכנית מס' ג/7609
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה בתאריך 29.10.91

מחנדים הועדה
יושב ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ג/7609
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4435
מיום 11.8.96

מס' 4374

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תכנית מס': ג/7609

המהווה שינוי לתכנית מתאר עין מאהל: ג/1355
 ולתכניות מפורטות מס' ג/3250 (תוקף), ג/3739 (מופקדת), ג/4021
 (תוקף), ג/4148 (מופקדת), ג/4397 מופקדת, ג/4729 (מופקדת), ג/5573
 (מופקדת), ג/5711 (מופקדת).

המקום: עין מאהל.

שטח התכנית: 1656 דונם. (מדידה גרפית).

גושים בשלמות: שטח בנוי עין מאהל, 16938, 16940.

חלק מגושים: 16935, 16936, 16937, 16939, 16941.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: 1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים.
 2) המועצה המקומית עין מאהל.

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמיפוי בהנהלת אמיל כהן, אילי נחלה
 אדריכל מתכנן ערים נצרת עילית. טל. 06-577411.

יחס לתכניות אחדות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר עין מאהל מספר
 ג/1355 ותכניות מפורטות מס' ג/2350 (תוקף),
 ג/3739 (מופקדת), ג/4021 (תוקף), ג/4148
 (מופקדת), ג/4397 (מופקדת), ג/4729 (מופקדת),
 ג/5573 (מופקדת), ג/5711 (מופקדת).
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות
 האמורות הוראותיה הן שתקבענה.

1.2 מטרת התכנית

- 1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- 2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- 3) להתאים את מערכת הדרכים בהתאם ובהתחשב במצב בשטח.
- 4) קביעת הנחיות ברורות לגבי רישוי מבנים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים.

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7609 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תשריט תכנית המתאר בקנה מידה 1:1250.

2.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:
 א. הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 11 דפים.
 ב. מפה בקנה מידה 1:1250.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	כחול
(4) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(5) שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה
(6) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(7) שטח לבית קברות קיים	צהוב משובץ בחום
(8) שטח לבית קברות מוצע	צהוב משובץ בירוק
(9) שטח מלאכה ותעשייה זעירה	סגול
(10) אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
(11) שטח למתקן הנדסי	סגול מותחם שחור
(12) שטח מגורים + מסחרי	פסים באפור על רקע תכלת
(13) שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
(14) דרך רשומה או קיימת	חום
(15) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(16) דרך להולכי רגל	ירוק עם פסים ירוק כהה
(17) דרך גישה	ירוק עם אדום
(18) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(19) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(20) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(21) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(22) גבול גוש	קו ירוק כהה עבה
(23) גבול חלקה	קו ירוק רצוף
(24) מבנה להריסה	צבע צהוב
(25) תחום שיפוט עין מאהל	קו ירוק מקוטע

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש שגודלו עד 600 מ"ר באזור מגורים. במגרש ששטחו מעל 600 מ' יותרו בו שני מבנים כאשר המרחק בין הבתים הוא 6 מ' לפחות. לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה.
- 4.3 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- 4.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביזב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים, רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 4.5 תותר בנית שטחי שרות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח השרות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדר מדרגות. גובה המבנה לשטחי השרות לא יעלה 3 מ' נטו.
- 4.6 הבניה בקו 0 תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי).
- 4.7 שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
- 4.8 הבניה בשטח חקלאי תותר על פי תקנון תכנית מספר ג/6540.

5. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

6. העברת קרקעות לצרכי ציבור

לפני הוצאת היתר בניה על בעלי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המועצה המקומית ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

7. שטחי חניה ומיקום חניה

א - לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983 או עפ"י תקנות שיחולו באותו זמן.

ב - לא תותר הקמת מבנה חניה נפרד, להחניית רכב באיזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

ג - תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מקו בניין קדמי ו/או דרך.

תותר הצמדת החניה לקו צידי 0 בהסכמת השכ"ן הגובל בלבד. גובהו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

8. מעמד המועצה המקומית

כל בקשה להיתר תחת ע"י המועצה המקומית לפני הגשתה לוועדה המקומית.

9. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

1. הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני תוספת על בנינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:
 - א. המבנה ניבנה עפ"י היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.
 - ב. המבנה ניבנה לפני שנת 1965. סעיפים (1), (2) יקוימו בסייגים הבאים:
 - 1) המבנה אינו חורג לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי.
 - 2) במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל את תגובת השכנים הגובלים.
 - 3) אין מניעה מכוח כל דין לעשות כן.במקרה מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים. התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד.התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבנין הקיים.
2. במקרים בהם נתבצעה בניה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים תתיר הועדה המקומית את הבניה הקיימת. במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל את הסכמת השכנים.
3. הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלהלן:

המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשכניו שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לוועדה המקומית תוך 21 יום.

10. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר עפ"י הטבלה רק אם המגרש אושר המתכונתו הנוכחית בהיתר בניה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו. בכל מקרה גודלו לא יופחת מ-250 מ"ר במגורים א' או 100 מ"ר בשטח בנוי.

11. רשימת תכליות

11.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים.
- ד - חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי.
- ה - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:
 - (1) יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
 - (2) הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
 - (3) עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקמה א'.

11.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה. בשטח הבנוי הישן תדרש הסכמת רשות העתיקות.

11.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - ה - משרדים ומוסדות ציבוריים.

11.4 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, שטחים לחניה ציבורית, מתקנים הנדסיים: חשמל, מים, ביוב וטלפון.

11.5 אזור מסחרי

מרכז מסחרי שכונתי כולל חנויות למיניהן ומשרדים בקומות העליונות.

11.6 שטח מגורים + מסחרי

- א - השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון: הנויות, משרדים, מועדונים פרטיים וחברתיים, בתי קפה ומסעדה, בתי קולנוע.
- ב - בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.

11.7 מתקן הנדסי

בריכת אגירת מים, מתקנים הנדסיים של הרשות המקומית למים, חשמל, ניקוז וטלפון.

11.8 איזור מלאכה ותעשייה זעירה

סוגי תעשייה ומלאכה שונים שלא גורמים נזק סביבתי בהנחיות הבאות:

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) חשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל והסכוני במים לשביעות רצון הוועדה.
- ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי הברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לצורך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר לכל דין. באחריות הרשות המקומית.
- ו. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ז. פסולת רעילה תסולק ע"י בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
- ח. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ט. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- י. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.

11.9 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, כולל מבנים הקשורים לקבורה.

11.10 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

11.11 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים ומתקני ספורט.
לא תותר בניה אלא לאחר שתוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12. דרכים

12.1 הדרכים ירשמו על שם המועצה המקומית.

12.2 דרך להולכי רגל תשמש להולכי רגל בלבד ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.

12.3 דרך גישה תשמש לתנועת כלי דכב ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'.

12.3 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים. כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. קו בנין מדרך להולכי רגל 3 מ'.

12.4 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.

12.5 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.

12.6 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

13. ניקוז, תיעול ואספקת מים

13.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ומי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

13.2 ביוב

כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו יסומן לגביו חיבור למערכת הביוב המרכזית, לכשיהיה תכנון לגביה ולבור סופג.

13.3 אספקת מיס

בכפוף להוק תכנון והבניה ובתאום עם המועצה המקומית.

13.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון 150 ק"ו

ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג - הפירה, הציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין אם לאו: (לפי הוק התכנון והבניה) יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל להלן המרחקים מציד הכבל הקרוב ביותר:
כבל חשמל תת קרקעי - 2.5 מ'.
עמודי חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'.
עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

ד - הפירה, הציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל הותנה בתיאום עם חברת החשמל להלן המרחקים:
כבל חשמל תת קרקעי - 10 מ'.
עמודי חשמל במתח נמוך - 5 מ'.
עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

14. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות הג"א.

15. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך. תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום עפ"י הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה קודם או באם שטח החלקה רשום בטאבו (חלקה רשומה). בכל מקרה גודלו לא יפחת מ-250 מ"ר באזור מגורים א', 100 מ"ר בשטח בנוי.

16. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטה מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

17. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ה.

לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש.

לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, הפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ה סעיף 29א'.

18. היטל השבחה

יגבה כחוק.

חתימות

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (תישוב שטחים ואחוזי בנייה במתכונות ובהיתרים ושנ"ב 1992)

מס' הי"ד לדונם	מספר הי"ד למגרש	גובה בניין מקסימלי	אחוזי בנייה מקסימלי					אחוזי בנייה מתחת או מפלס בנייה עיקרי		קווי בנייה		גודל מגרש מ"ר מ"ר במ"ר ***	שם האזור (שימושים) עיקריים
			סה"כ	לכיסוי	שטחי	שימוש	מפלס בנייה עיקרי	מחמת או מפלס בנייה עיקרי	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		
*8	*4	12 מ' + 2.5 מ' לעלית גג. עמודים או סה"כ 14.5 מ' מעל לבית עם גג עמודים רעפים	168%	42%	6%	36%	*42%	*126%	3 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	400 מ"ר כפי שקיימים או לא פחות מ-250 מ"ר ראת מעוף 11 בהקנול	מגורים א
15 **	3 **	12 מ' ע. ללא ע. 2 קומ. מעל ק.ע. מעל ק.ת	171%	57%	7%	50%	—	171% **	3 א' 0 בצד לפי	0 א' 0 בצד לפי	2 א' 0 בצד לפי	200 מ"ר או כפי שקיימים או לא פחות מ-100 מ"ר שטח 11	מגורים ב
6	3	12 מ' ק' מעל ק' מסחר בנוסף לכך תותר ק' תניה ותת קרקעית	240%	60%	10%	50%	60% **	240% **	4 א' 0 בצד לפי	4 א' 0 בצד לפי	4 א' 0 בצד לפי	250 מ"ר או כפי שקיימים או לא פחות מ-150 מ"ר	מסחר מגורים +
—	—	18	200%	50%	15%	35%	*50%	*150%	4 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	כפי שמתוון בחדשים לפי תכנית בינוי	שטח לגבי ציבורי
—	—	8 *	100%	50%	10%	40%	—	100%	5 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	500 מ"ר	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
—	—	9	100%	50%	10%	40%	—	100%	5 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	3 א' 0 בצד לפי	250 מ"ר	אזור מסחרי

* מותרנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
 ** מותרנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
 *** במקומות שאודלס מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
 ** במקומות מס' 129 בגוש 16935 יהיה ניתן לבנות 2 מבנים בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר בתלקה ***

יש לדווח לועדה על מועד
תחילת בניה
אי דיווח ייחשב כסטיה מהימך