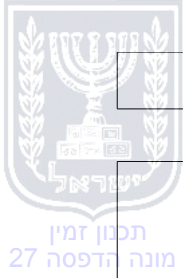


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0784900

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ביזמות מועצה מקומית דיר חנא, תכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בצפון דיר חנא..מדובר במתחם בשטח כולל של כ- 180 דונם הנגזר מתכנית 262-0244012 המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא

מספר התכנית 262-0784900

1.2 שטח התכנית 179.331 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

235143 קואורדינאטה X

752632 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון דיר חנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 19412 | מוסדר | חלק | | 39 |
| 19413 | מוסדר | חלק | 1-25, 29-32, 37-53, 56, 60-62, 64-65 | 26, 28, 34-35, 54-55, 63 |

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 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/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/9/2 |
| 22/12/2011 | | 1583 | 6346 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15132 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/15132 |
| 02/04/2017 | | 4782 | 7477 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0244012 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | 262-0244012 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|-------------------|-------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | עבד אל רחמאן יאסין | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | עבד אל רחמאן יאסין | | תשריט מצב מוצע | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | | 15 | 25/01/2021 | פאדי סלימאן | 13: 42 26/01/2021 | דו"ח שמאי | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | | 6 | 15/02/2023 | פאדי סלימאן | 14: 20 15/02/2023 | טבלאות איזון והקצאה | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1250 | 1 | 16/11/2020 | עבד אל רחמאן יאסין | 11: 30 16/11/2020 | נספח ביוב כללי - לפי תכנית ג/ 22157 המאושרת | לא |
| חלוקה לתאי שטח | מחייב | 1: 500 | 6 | 14/02/2023 | איהאב מרעי | 08: 57 14/02/2023 | תשריט חלוקה - גליון 1 מ-3 | לא |
| חלוקה לתאי שטח | מחייב | 1: 500 | 4 | 14/02/2023 | איהאב מרעי | 08: 58 14/02/2023 | תשריט חלוקה - גליון 2 מ-3 | לא |
| חלוקה לתאי שטח | מחייב | 1: 500 | 4 | 14/02/2023 | איהאב מרעי | 08: 56 14/02/2023 | תשריט חלוקה - גליון 3 מ-3 | לא |
| חלוקה לתאי שטח | מחייב | 1: 500 | 4 | 14/02/2023 | איהאב מרעי | 08: 59 14/02/2023 | תשריט חלוקה-מידות | לא |
| חתכים | מנחה | 1: 500 | 6 | 28/04/2020 | תמים יאסין | 14: 20 21/05/2020 | חתכים לאורך | לא |
| חתכים | מנחה | 1: 100 | 6 | 28/04/2020 | תמים יאסין | 14: 21 21/05/2020 | חתכים לרוחב | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1250 | 1 | 20/01/2021 | ערן געש | 14: 40 20/01/2021 | נספח נופי | לא |
| עיצוב פיתוח ובינוי | מנחה | 1: 500 | 1 | 12/01/2021 | עבד אל רחמאן יאסין | 13: 30 12/01/2021 | עיצוב ופיתוח ובינוי תא שטח 503- ש.צ.פ | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 500 | 1 | 09/02/2023 | תמים יאסין | 11: 46 09/02/2023 | תנוחה חלק צפוני | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 500 | 6 | 09/02/2023 | תמים יאסין | 11: 47 09/02/2023 | תנוחה-חלק דרומי | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | 6 | 14/02/2023 | תמים יאסין | 09: 12 14/02/2023 | נספח תנועה חלק דרומי | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | 6 | 14/02/2023 | תמים יאסין | 09: 02 14/02/2023 | נספח תנועה חלק צפוני | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 28/04/2020 | עבד אל רחמאן יאסין | 13: 21 28/04/2020 | מצב מאושר | לא |

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 |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית (1) | | מועצה מקומית דיר חנא | דיר חנא | | | 04-6782040 | 04-6782013 | deirhana@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 753.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית דיר חנא | דיר חנא | | (1) | 04-6782040 | 04-6782013 | deirhana@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 753.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|--------------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | עבד אל רחמאן יאסין | 37299 | | עראבה | | (1) | 04-6745149 | 04-6741165 | mimar@bezeqint.net |
| מודד מוסמך | מודד | סברי בדארנה | 1064 | | סחינין | | (2) | 04-6748051 | 04-8889037 | s99@netvision.net.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | ערן געש | 74592 | | יעד | | (3) | 04-9909581 | | gaash@netvision.net.il |
| מהנדס תחבורה | יועץ תחבורה | תמים יאסין | 46005 | | עראבה | | (4) | 04-6745752 | 04-6746910 | tameam@017.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | איהאב מרעי | 1583 | | עראבה | | (4) | 04-6745149 | 04-6741156 | hosam.ay@rational-arch.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|------|-------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| שמאי מקרקעין | שמאי | פאדי סלימאן | 1837 | | מג'אר | (5) | | | | |

(1) כתובת : ת.ד. 68.

(2) כתובת : ת.ד. 2366.

(3) כתובת : ד.נ. משגב 20155.

(4) כתובת : ת.ד. 68.

(5) כתובת : ת.ד. 7131 מיקוד 20138.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 במתחם AF בדיר חנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- 2- שינוי קווי בניין.
- 3-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים
- 4-הרחבת דרך והארכתה
- 5- הצעת זיקת הנאה.
- 6- הגדלת אחוזי בנייה מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---|
| מגורים ב' | 10, 52, 54 - 163, 160 - 201, 631, 981, 1391, 1812 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 600, 509 |
| שטח ציבורי פתוח | 507, 506, 504 - 502, 500 |
| דרך מאושרת | 802 - 800 |
| דרך מוצעת | 804, 803 |
| דרך משולבת | 8081, 8061, 820 - 805, 505, 501 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------|------------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 800 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ב' | 199, 116 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|----------------|------------|
| דרך מאושרת | 36,763 | 20.50 |
| דרך משולבת | 4,552 | 2.54 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 14,369 | 8.01 |
| מגורים ב' | 112,769 | 62.88 |
| שטח ציבורי פתוח | 10,876 | 6.07 |
| סה"כ | 179,329 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 35,999.94 | 20.07 |
| דרך מוצעת | 205.9 | 0.11 |
| דרך משולבת | 9,611.86 | 5.36 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 14,023.43 | 7.82 |
| מגורים ב' | 112,170.22 | 62.55 |
| שטח ציבורי פתוח | 7,328.71 | 4.09 |
| סה"כ | 179,340.07 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים לרבות: גני ילדים, פעוטונים, מסחר, משרד לבעל מקצוע חופשי ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. כל זאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר תכמונה לבניה במגרש על פי המצוין בטבלה 5 להלן.</p> <p>ג. דרכי גישה, שבילים, פיתוח סביבתי, חנייה תת קרקעית, חנייה עילית, מחסנים וקירות תומכים.</p> <p>ד. יחידות אירוח עפ"י תקנים פיזיים של משרד התיירות.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכל מגרש ניתן יהיה להקים יחידות אירוח כפרי עפ"י התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרשים בשטח 351-650 מ"ר יותרו 2 יחידות אירוח כפרי. - במגרשים בשטח 651-750 מ"ר יותרו 3 יחידות אירוח כפרי. - במגרשים בשטח 751 מ"ר ומעלה יותרו 4 יחידות אירוח כפרי. - שטחם של היחידות ימנה בסך אחוזי הבניה. - היחידות יוכלו להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד. - היחידות יבנו בהתאם לתקן משרד התיירות ויכללו שירותים צמודים ומטבחון אשר יוכל להיות משותף לשתי יחידות. - במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי תכמונה מונוה הדפסה 27 תכנון זמין - הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית. - הכניסה ליחידות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה. - לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. |
| ב | <p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין, לוחות טרומיים או גגות רעפים מחרס.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>- החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- יותר שימוש חופף בשטחי חניה לטובת מס' שימושים.</p> |
| ד | <p>מבנים חריגים</p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כלאחד. מבנה המחסן יבנה על קו בנין צדדי ואחורי עד 0 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית</p> |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | <p>הקדמת של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> |
| ה | <p>זכות מעבר לרכב לא תותר כל בניה בתחום רצועת זכות גישה, למעט העברה תת קרקעית של תשתיות (מים, שפכים, חשמל ותקשורת).</p> |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט. - גדרות מעל גדר האבן ו/או המסלעה תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. - גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. - דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. - מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. - מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. - מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. - שילוט לא יבוצע שילוט על קירותיו החיצוניים של הבנין אלא בהתאם לחוק עזר עירוני. |
| ז | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה על המגרשים בהם יעשה שימוש מסחרי יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית. - על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם. - יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. - תחייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג. - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. |
| ח | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחנייה בתחום המגרש. - תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. |



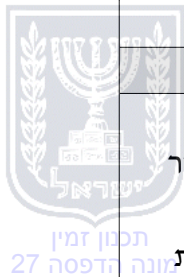
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



| | |
|---------------------|---|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים ב'</p> <p>-תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. - תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים. - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. - לשימושים המסחריים ויח' האירוח, קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד התיירות, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p> |
| <p>4.2</p> | <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>שימושים</p> <p>א. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, תחנות לכיבוי אש, בתי אבות, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. ב. בניינים הקשורים במישרין למוסדות ונדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור כגון: מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז. ג. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ד. שבילים, רחבות וגינון.</p> |
| <p>4.2.2</p> | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה. - תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש. - תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p> |
| <p>ב</p> | <p>גגות</p> <p>- הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים. - תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</p> |
| <p>ג</p> | <p>חניה</p> <p>- החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.</p> |
| <p>ד</p> | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> |

| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | <p>יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות ? "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור".</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p> |
| ו | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>- הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. - תוכנית ההגשה תכלול אישור פיקוד העורף למרחב מוגן עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית. - קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד החינוך, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p> |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מקלטים ציבוריים, מבני תשתית ואחזקה, שירותים ציבוריים וכיו"ב. ב. פארקים וגנים ציבוריים. ג. חורשות ושדרות. ד. מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש. ה. שבילים רחבות ופרגולות. ו. פסלים, אנדרטאות וברכות נוי. ז. מבנים שתכליתם מלווה את השימושים הנ"ל.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- כל השימושים יהיו בהיקף של עד 5% מהשטח. - בכל השטחים הציבוריים תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מבנים שתכליתם מלווה את השימושים המותרים כגון: מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים וכדומה. הוראה זו חלה רק על שטחים באזורי בניה.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p> |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>א. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.4 | דרך מאושרת |
| | <p>ב. מדרכות וגינון. ג. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>- הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p> |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>- דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. - מדרכות וגינון. - מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>- הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p> |
| 4.6 | דרך משולבת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>- דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. - מדרכות וגינון. - מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>- הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. - תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. - ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. - במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% 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 | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 1 | 3 | 15 | | | 50 | 3382 | | 225 | 3157 | 2255 | 509 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 1 | 3 | 15 | | | 50 | 17776 | | 1185 | 16591 | 11851 | 600 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 977 | 195 | 130 | 652 | 543 | 10 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 4 | (1) 50 | 1352 | 270 | 180 | 901 | 751 | 100 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 954 | 191 | 127 | 636 | 530 | 101 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1352 | 270 | 180 | 901 | 751 | 102 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 743 | 149 | 99 | 496 | 413 | 103 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1060 | 212 | 141 | 707 | 589 | 104 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 743 | 149 | 99 | 496 | 413 | 105 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 598 | 120 | 80 | 398 | 332 | 106 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1179 | 236 | 157 | 786 | 655 | 107 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1179 | 236 | 157 | 786 | 655 | 108 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1354 | 271 | 180 | 902 | 752 | 109 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 6 | 50 | 2086 | 417 | 278 | 1391 | 1159 | 11 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 603 | 121 | 80 | 402 | 335 | 110 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 637 | 127 | 85 | 425 | 354 | 111 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1222 | 244 | 163 | 815 | 679 | 112 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1222 | 244 | 163 | 815 | 679 | 113 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1222 | 244 | 163 | 815 | 679 | 114 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1777 | 355 | 237 | 1184 | 987 | 115 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 774 | 155 | 103 | 516 | 430 | 116 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1001 | 200 | 133 | 667 | 556 | 117 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 6 | 50 | 2047 | 409 | 273 | 1364 | 1137 | 118 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1503 | 301 | 200 | 1002 | 835 | 119 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 7 | 50 | 2198 | 440 | 293 | 1465 | 1221 | 12 | מגורים | מגורים ב' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1048 | 210 | 140 | 698 | 582 | 120 | מגורים | מגורים ב' | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | 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 | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 893 | 179 | 119 | 595 | 496 | 121 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 893 | 179 | 119 | 595 | 496 | 122 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 776 | 155 | 103 | 517 | 431 | 123 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 697 | 139 | 93 | 464 | 387 | 124 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 738 | 148 | 98 | 492 | 410 | 125 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 580 | 116 | 77 | 386 | 322 | 126 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 7 | 50 | 2322 | 464 | 310 | 1548 | 1290 | 127 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1062 | 212 | 142 | 708 | 590 | 128 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 891 | 178 | 119 | 594 | 495 | 129 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 979 | 196 | 130 | 653 | 544 | 13 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1512 | 302 | 202 | 1008 | 840 | 130 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1512 | 302 | 202 | 1008 | 840 | 131 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 893 | 179 | 119 | 595 | 496 | 132 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 891 | 178 | 119 | 594 | 495 | 133 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (3) 3 | 50 | 1074 | 193 | 129 | 752 | 537 | 134 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 891 | 178 | 119 | 594 | 495 | 135 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 922 | 184 | 123 | 614 | 512 | 136 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 689 | 138 | 91 | 460 | 383 | 137 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 689 | 138 | 91 | 460 | 383 | 138 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 785 | 151 | 101 | 505 | 421 | 139 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 758 | 151 | 101 | 505 | 421 | 1391 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1690 | 338 | 225 | 1127 | 939 | 14 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1292 | 258 | 172 | 861 | 718 | 140 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 882 | 176 | 118 | 588 | 490 | 141 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 565 | 113 | 75 | 377 | 314 | 142 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1418 | 284 | 189 | 946 | 788 | 143 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 709 | 142 | 95 | 473 | 394 | 144 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 922 | 184 | 123 | 614 | 512 | 145 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1021 | 204 | 136 | 680 | 567 | 146 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1366 | 273 | 182 | 911 | 759 | 147 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1366 | 273 | 182 | 911 | 759 | 148 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1366 | 273 | 182 | 911 | 759 | 149 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 15 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1283 | 257 | 171 | 856 | 713 | 150 | מגורים ב' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | 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 | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 630 | 126 | 84 | 420 | 350 | 151 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1503 | 301 | 200 | 1002 | 835 | 152 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1505 | 301 | 201 | 1003 | 836 | 153 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1505 | 301 | 201 | 1003 | 836 | 154 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1021 | 204 | 136 | 680 | 567 | 155 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1199 | 240 | 160 | 799 | 666 | 156 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 727 | 145 | 97 | 485 | 404 | 157 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 720 | 144 | 96 | 480 | 400 | 158 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1791 | 358 | 239 | 1194 | 995 | 159 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 16 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 806 | 161 | 107 | 538 | 448 | 160 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 558 | 112 | 74 | 372 | 310 | 163 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 558 | 112 | 74 | 372 | 310 | 164 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 8 | 50 | 2471 | 494 | 330 | 1648 | 1373 | 165 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 558 | 112 | 74 | 372 | 310 | 166 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1661 | 332 | 222 | 1108 | 923 | 167 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 707 | 141 | 94 | 472 | 393 | 168 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 634 | 127 | 84 | 422 | 352 | 169 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 979 | 196 | 130 | 653 | 544 | 17 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1458 | 292 | 194 | 972 | 810 | 170 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 697 | 139 | 93 | 464 | 387 | 171 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 580 | 116 | 77 | 386 | 322 | 172 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 729 | 146 | 97 | 486 | 405 | 173 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 688 | 138 | 92 | 458 | 382 | 174 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 695 | 139 | 92 | 463 | 386 | 175 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 837 | 167 | 112 | 558 | 465 | 176 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1364 | 273 | 182 | 910 | 758 | 177 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 682 | 136 | 91 | 455 | 379 | 178 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 837 | 167 | 112 | 558 | 465 | 179 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 732 | 146 | 98 | 488 | 407 | 18 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1571 | 314 | 209 | 1048 | 873 | 180 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1328 | 266 | 177 | 886 | 738 | 181 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 732 | 146 | 98 | 488 | 407 | 1812 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 571 | 114 | 76 | 380 | 317 | 182 | מגורים ב' | | |

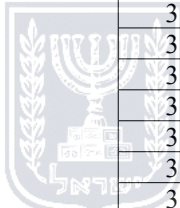
| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (מתא שטח) (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|-----------------|---------|-------|-----------|-----------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 682 | 136 | 91 | 455 | 379 | 183 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 707 | 141 | 94 | 472 | 393 | 184 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 682 | 136 | 91 | 455 | 379 | 185 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 580 | 116 | 77 | 386 | 322 | 186 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 580 | 116 | 77 | 386 | 322 | 187 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1222 | 244 | 163 | 815 | 679 | 188 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 652 | 130 | 87 | 434 | 362 | 189 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 977 | 195 | 130 | 652 | 543 | 19 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 652 | 130 | 87 | 434 | 362 | 190 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 191 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 192 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 193 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 657 | 131 | 88 | 438 | 365 | 194 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 802 | 144 | 96 | 561 | 401 | 195 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 661 | 132 | 88 | 440 | 367 | 196 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 197 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 601 | 120 | 80 | 401 | 334 | 198 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1274 | 255 | 170 | 850 | 708 | 199 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 979 | 196 | 130 | 653 | 544 | 20 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 812 | 162 | 108 | 541 | 451 | 200 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 812 | 162 | 108 | 541 | 451 | 201 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 977 | 195 | 130 | 652 | 543 | 21 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 810 | 162 | 108 | 540 | 450 | 22 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 812 | 162 | 108 | 541 | 451 | 23 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 979 | 196 | 130 | 653 | 544 | 24 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (5) 4 | 50 | 1430 | 257 | 172 | 1001 | 715 | 25 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1044 | 209 | 139 | 696 | 580 | 26 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1044 | 209 | 139 | 696 | 580 | 27 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 652 | 130 | 87 | 434 | 362 | 28 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 979 | 196 | 130 | 653 | 544 | 29 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 979 | 196 | 130 | 653 | 544 | 30 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 31 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 32 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 601 | 120 | 80 | 401 | 334 | 33 | מגורים ב' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | 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 | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 601 | 120 | 80 | 401 | 334 | 34 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 35 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1433 | 287 | 191 | 955 | 796 | 36 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 601 | 120 | 80 | 401 | 334 | 37 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1201 | 240 | 160 | 800 | 667 | 38 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 39 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1201 | 240 | 160 | 800 | 667 | 40 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 41 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1201 | 240 | 160 | 800 | 667 | 42 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 43 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 956 | 797 | 44 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1433 | 287 | 191 | 955 | 796 | 45 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1435 | 287 | 191 | 955 | 797 | 46 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1341 | 268 | 179 | 894 | 745 | 47 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (6) 6 | 50 | 2096 | 377 | 252 | 1467 | 1048 | 48 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1352 | 270 | 180 | 901 | 751 | 49 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 817 | 163 | 109 | 545 | 454 | 50 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 959 | 192 | 128 | 640 | 533 | 51 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 814 | 163 | 108 | 542 | 452 | 52 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 666 | 133 | 89 | 444 | 370 | 54 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1602 | 320 | 214 | 1068 | 890 | 55 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 878 | 176 | 117 | 586 | 488 | 56 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 695 | 139 | 93 | 463 | 386 | 57 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1602 | 320 | 214 | 1068 | 890 | 58 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1390 | 278 | 185 | 926 | 772 | 59 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1553 | 311 | 207 | 1036 | 863 | 60 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1190 | 238 | 159 | 793 | 661 | 61 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 2 | 50 | 802 | 144 | 96 | 561 | 401 | 62 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 907 | 181 | 121 | 605 | 504 | 63 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 765 | 102 | 102 | 510 | 425 | 631 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 6 | 50 | 1368 | 274 | 182 | 912 | 760 | 64 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1190 | 238 | 159 | 793 | 661 | 65 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 695 | 139 | 93 | 463 | 386 | 66 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 695 | 139 | 93 | 463 | 386 | 67 | מגורים ב' | | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | 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 | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1757 | 351 | 234 | 1171 | 976 | 68 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1073 | 215 | 143 | 715 | 596 | 69 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1073 | 215 | 143 | 715 | 596 | 70 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 790 | 158 | 105 | 527 | 439 | 71 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 6 | 50 | 1957 | 391 | 260 | 1304 | 1087 | 72 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 720 | 144 | 96 | 480 | 400 | 73 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 733 | 147 | 98 | 488 | 407 | 74 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 6 | 50 | 1841 | 368 | 246 | 1228 | 1023 | 75 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 812 | 162 | 108 | 541 | 451 | 76 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 812 | 162 | 108 | 541 | 451 | 77 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1082 | 216 | 144 | 721 | 601 | 78 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 542 | 108 | 72 | 361 | 301 | 79 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (7) 5 | 50 | 1908 | 343 | 230 | 1336 | 954 | 80 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1201 | 240 | 160 | 800 | 667 | 81 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1202 | 240 | 160 | 802 | 668 | 82 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 5 | 50 | 1595 | 319 | 213 | 1063 | 886 | 83 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 1060 | 212 | 141 | 707 | 589 | 84 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 797 | 159 | 106 | 532 | 443 | 85 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 763 | 153 | 102 | 509 | 424 | 86 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 902 | 181 | 120 | 601 | 501 | 87 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (2) 8 | 50 | 2698 | 540 | 360 | 1799 | 1499 | 88 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 3 | 50 | 902 | 180 | 120 | 601 | 501 | 89 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 815 | 163 | 108 | 544 | 453 | 90 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 776 | 155 | 103 | 517 | 431 | 91 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 776 | 155 | 103 | 517 | 431 | 92 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 630 | 126 | 84 | 420 | 350 | 93 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1343 | 269 | 179 | 895 | 746 | 94 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (1) 4 | 50 | 1420 | 284 | 189 | 947 | 789 | 95 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 710 | 142 | 95 | 473 | 394 | 96 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 790 | 158 | 105 | 527 | 439 | 97 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 2 | 50 | 710 | 142 | 95 | 473 | 394 | 98 | מגורים ב' | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | 14 | 5.52 | (3) 3 | 50 | 1066 | 192 | 128 | 746 | 533 | 981 | מגורים ב' | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 14 | 5.52 | 3 | 50 | 860 | 172 | 115 | 574 | 478 | 99 | מגורים ב' | | |



תכנון זמין
27 ונה הדפסה



תכנון זמין
27 ונה הדפסה

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-------|------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| | מזרחי | מערבי | קדמי | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מזרחי | מערבי | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | | | 5 | 311 | 311 | 6223 | 503 | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב- 124 יח"ד קטנות.
- ג- שטחי הבנייה מתחת למפלס הכניסה שטחים תת קרקעיים.
- ד- גוש 19413 חלקה 35 - בעת רישום התצ"ר, הרישום יהיה לפי פסק דין בהתאם להסכם פשרה בחלקה. בעת הרישום בשלב התצ"ר תיכלל כל החלקה.


הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1 יח"ד קטנות.
- (2) 2 יח"ד קטנות.
- (3) 3 יח"ד קטנות.
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) 4 יח"ד קטנות.
- (6) 6 יח"ד קטנות.
- (7) 5 יח"ד קטנות.



6. הוראות נוספות

| | | |
|--|--|-------------------|
| | <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p> | <p>6.1</p> |
| | <p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות תכנון במגרשים הגובלים לשצ"פים : תכנון שצ"פים : 1- תכנון השצ"פים יתבסס במידת האפשר על צמחיה מקומית חסכונית במים בזיקה לנוף כרמי הזיתים והבוסתנים של החקלאות המקומית המסורתית. 2-</p> | <p>6.2</p> |
| | <p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>עצים בוגרים 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> | <p>6.3</p> |

| סביבה ונוף | 6.3 |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p> | <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים :</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> |
| <p>חניה</p> | <p>6.4</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p> |
| <p>חשמל</p> | <p>6.5</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא . שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p> |

| | |
|------|---|
| 6.5 | חשמל |
| | <p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו , אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . על אף האמור לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p> |
| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> |
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| | <p>א. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> |
| 6.8 | חיזוק מבנים, תמא / 38 |
| | <p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p> |
| 6.9 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .</p> |
| 6.10 | פסולת בניין |
| | <p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p> |

| | |
|---|-------------|
| פיקוד העורף | 6.11 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p> | |
| פיתוח תשתית | 6.12 |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תכנון כל התשתיות ייבדק במסגרת הכנת תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית. בעת החלפת מערכות תשתית מיושנות, תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש מיזם התכנית ועל חשבונו הטמנת קווי תשתית לתת קרקעיים, (ובשטח בנוי - גם העתקה בתשלום של תחנת שנאים למבנה) באמצעות הזמנת שירות בתשלום מבעל התשתית, בהתאם לתקנות, אמות המידה והרגולציה הרלוונטיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p> <p>ו--תיאסר גישה ברכב מוטורי למגרשים צמודים לתא שטח 503 מאותו תא שטח.</p> | |
| קולטי שמש על הגג | 6.13 |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| רישום שטחים ציבוריים | 6.14 |
| <p>השטחים הציבוריים בתחום גבולות התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה עפ"י הקבוע בטבלאות האיזון.</p> | |
| שרותי כבאות | 6.15 |
| <p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p> | |
| תנאים בהליך הרישוי | 6.16 |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה :</p> <p>א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ג. יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ד. מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון</p> | |

| | |
|-------------|---|
| 6.16 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p> <p>ו. במקרה ובמהלך העבודות ימצאו ערכי טבע מוגנים כגון מערות נטיפים, על מבצע העבודות לעצור את העבודה ולדווח על כך למהנדס הועדה המקומית והרט"ג שיגבשו פתרון להמשך הפיתוח תוך הגנה על ערך הטבע.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

| | |
|-------------|--|
| 6.17 | חומרי חפירה ומילוי |
| | <p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2017 ועדכוניהן.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.18 | |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה על פ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

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

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

| | |
|--|--------|
| | מיידי. |
|--|--------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 27