

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0965582

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מתחם ואדי חוסין - עראבה

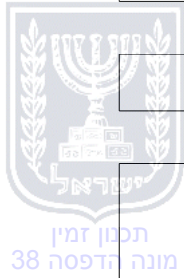
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005133590/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י הועדה המקומית "לב הגליל", במטרה להסדיר חלוקה מחדש על חלק מתכניות 262-0473991 של שכונת ואדי חוסיין בנוסף נכללו עוד חלקים מחלקה 36 מתכנית מס' 262-0323600 של מתחם 10, החלוקה החדשה הינה ללא הסכמת הבעלים, באה כי להסדיר מספר רב של תביעות של בעלים קרקעות על מנת לעשות שינוי של המצב המאושר. מהוות התכנון נערכה מאחר קיום מספר רב של מפגשים ושיבות עם הבעלים והגורמים הקשורים לעניין ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מתחם ואדי חוסיין - עראבה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0965582

1.2 שטח התכנית 238.519 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (1), 62א (א) 62א (16), 62א (א) 62א (19), 62א (א) 62א (2), 62א (א) 62א (3), 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (4א), 62א (א) 62א (5), 62א (א) 62א (6), 62א (א) 62א (7), 62א (א) 62א (8), 62א (א) 62א (9)

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

קואורדינאטה X

232944

קואורדינאטה Y

751372

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי חוסיין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19353	מוסדר	חלק	67	29, 31, 39-41, 45-52, 66, 68-70, 72, 74, 96-98, 103, 105-106
19354	מוסדר	חלק	1, 35, 37	2-4, 12, 28, 36, 38, 40-41, 45, 111, 117

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-0323600	3A, 3B, 3C, 305, 4 - 5, 40A, 40B, 400
262-0473991	1 - 28, 1000 - 1001, 108 - 153, 155 - 182, 184 - 194, 198 - 205, 211 - 214, 216 - 228, 300 - 301, 303 - 306, 308 - 309, 31 - 53, 400 - 402, 502 - 504, 505 - 60, 601 - 610, 612 - 627, 62 - 96, 629, 631, 633, 636 - 645, 647, 702 - 717, 719 - 721, 800 - 827, 829 - 848, 852, 859 - 98 - 105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>10708 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 10708	5147	1162		16/01/2003
<u>20070 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים	7209	3679		21/02/2016
<u>20566 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים	6957	2445		31/12/2014
<u>4014 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 4014	3420	538		22/01/1987
<u>12907 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 12907	5379	2029		15/03/2005
<u>262-0323600</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים .	7681	4524		23/01/2018
<u>262-0473991</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים .	8034	4205		10/12/2018

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי תכניות : ג/20566 , 262-0323600 , 262-0473991 , ג/20070 כל אחת בתחומה ותוך התאמתם לשינויים שבוצעו ביחס לתכניות הללו .

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				פח'רי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	25/02/2024	פאדי סלימאן	11: 36 29/02/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		10	15/09/2021	פאדי סלימאן	10: 35 15/09/2021	נספח לטבלאות איזון	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 625	1	12/08/2021	מתעב אסמאעיל	09: 41 25/02/2024	נספח חלוקה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	10/08/2021	גסאן מזאווי	02: 07 16/08/2021	חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	10/02/2024	גסאן מזאווי	23: 31 10/02/2024	תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500	1	03/08/2021	פח'רי חביבאללה	00: 33 04/08/2021		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לב הגליל	סח'נין			04-8798700	04-6743888	bassil1971@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סח'נין	(1)		04-8798700	04-6743888	bassil1971@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 800.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com
	מודד	מתעב אסמאעיל	1202	משרד מדידות - מתעב אסמאעיל	נצרת	(1)		050-8491002		meteeb1202@gmail.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	(2)		050-5589133		
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(3)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת: בניין אלוופא.

(2) כתובת: ת.ד 8064.

(3) כתובת: ת.ד 5029.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הארכת דרך בתוואי המאושר לצורך גישה למגרשים

שינוי גודל מגרש

שינוי בקווי בניין

תוספת מספר יח"ד

הגדלת תכסית

הגדלת שטחים למבני ציבור

קביעת הוראות לעניין הריסות

קביעת הוראות לעניין זיקת מעבר

קביעת תוספת זכויות בניה

קביעת תוספת קומה תת קרקעית

שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

תאי שטח	יעוד
239 - 241, 245, 246, 248, 249	מגורים ב'
502 - 505	מבנים ומוסדות ציבור
601 - 604, 626 - 628, 632 - 645, 647 - 650, 652, 653, 655 - 657, 659	שטח ציבורי פתוח
701 - 702, 729 - 731, 741 - 746	דרך מאושרת
814A, 814B, 814C, 815 - 841, 813 - 801, 654, 646, 629, 1001, 1000	דרך מוצעת
350	דרך משולבת
300, 301, 303, 304, 306, 308, 309	שביל
1, 10 - 103, 104A, 104B, 105, 108A, 108B, 109, 11, 110 - 119, 12, 120 - 122, 123A, 123B, 124 - 129, 13, 130 - 139, 14, 140 - 142, 144 - 149, 15, 150 - 153, 155 - 159, 16, 160, 161, 162A, 162B, 163 - 169, 17, 170 - 179, 18, 180 - 182, 184 - 189, 19, 190 - 194, 198, 199, 2, 20, 200 - 205, 21, 211 - 213, 216, 218, 219, 22, 220 - 228, 23, 230, 231, 233 - 238, 24, 242 - 244, 25, 251, 26 - 28, 3, 31 - 39, 4, 40 - 49, 5, 50 - 53, 55 - 59, 6, 60, 62 - 67, 69, 7, 70 - 79, 8, 80 - 89, 9, 90 - 96, 98, 99	מגורים מסחר ותעסוקה
400 - 402	מסחר ומשרדים

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
701, 703, 708, 709, 711 - 716, 722, 725, 728, 731, 734 - 738	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
1000, 1001, 806, 808, 809, 811, 812, 816, 820 - 822, 824, 827, 828, 831, 832, 838	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
100 - 102, 104A, 105, 108A, 108B, 109, 110, 112 - 118, 12, 122, 123A, 126 - 130, 132, 134, 140, 141, 144 - 146, 148 - 150, 152, 153, 163, 176, 177, 181, 190, 212, 216, 219 - 222, 227, 251, 32, 33, 37, 4, 44, 47, 51, 52, 55, 57, 63 - 66, 71, 79, 80, 86 - 89, 99	מגורים מסחר ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
400	מסחר ומשרדים	דרך /מסילה לביטול
606 - 608, 610, 619, 621, 622, 626, 628, 636, 641, 643, 648 - 650, 652, 656	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
712	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
127, 178	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר ברכב
617, 649	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
701 - 703, 718 - 721, 723, 725, 726, 728, 729, 731, 732, 734 - 740, 739, 737	דרך מאושרת	להריסה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	1000, 1001, 654, 803, 807, 810, 812, 822, 820, 819, 816, 814B, 824, 826, 827, 831, 832, 834, 835, 837, 838
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	504
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	10, 108A, 109, 113, 115, 116, 121, 122, 124, 131, 132, 137, 169, 171, 176, 179, 181, 182, 191, 194, 220, 222, 230, 231, 234, 38, 44, 46, 56, 71 - 73, 75, 80, 84, 86 - 88, 9, 90, 92
להריסה	מסחר ומשרדים	400
להריסה	שביל	301, 300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 604, 608, 610, 612 - 615, 621, 628, 632 - 634, 641, 642, 644, 645, 647, 652, 648, 647
מבנה להריסה	דרך מאושרת	711 - 713, 722, 723, 731, 733, 734
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1000, 805, 837, 834, 833, 814B
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	504
מבנה להריסה	מגורים ב'	248
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	115 - 117, 125, 13 - 15, 166, 167, 172, 178, 179, 186, 57, 63, 72, 74, 80, 86, 88
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	612, 614, 619, 628, 633, 645, 656

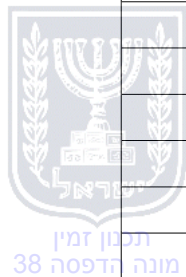
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66,987	28.08
דרך משולבת	2,218	0.93
חקלאי	3,091	1.30
מבנים ומוסדות ציבור	9,293	3.90
מגורים, מסחר ותעסוקה	134,912	56.56
מגורים ב	5,795	2.43
מסחר ומשרדים	1,195	0.50
שביל	1,444	0.61
שטח ציבורי פתוח	13,614	5.71
סה"כ	238,549	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59,835.14	25.09
דרך מוצעת	13,046.9	5.47

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.07	162.37	דרך משולבת
3.89	9,272.77	מבנים ומוסדות ציבור
2.38	5,688.05	מגורים ב'
56.21	134,074.27	מגורים מסחר ותעסוקה
0.50	1,195.32	מסחר ומשרדים
0.52	1,231.93	שביל
5.88	14,019.5	שטח ציבורי פתוח
100	238,526.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

תאי שטח 239,240,241,245,246,248 בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית 262-0323600 אזור מגורים ב כמפורט להלן :

ישמש להקמת מבני מגורים עם אפשרות העמרת שטחים לשימוש מסחר, תיירות, תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת.

ניתן להמיר שטחים שאושרו לטובת המגורים במגרשים בבעלות הפרטיים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן :

120 מ"ר למגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר

120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית

120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור

120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות

המגרשים אשר מוקצים למדינה יותרו כל השימושים הנ"ל פרט למוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת.

כל השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי בלבד ומשרדים.

בתא שטח מס' 249 יותרו השימושים הבאים :

-בתי מגורים

-מועדונים חברתיים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו לטרדי רעש לדיירים .

-גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים , שטחי חנייה .

-משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .

-חנויות מזון וקיוסקים .

-חממות (בתי צמיחה) באזור מגורים , יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש , הן בהיבט של רעש , ריסוסים ואיכות אוויר .

יהיה זה בסמכות הועדה המקומית , לאחר שהתייעצה עם גורמים מקצועיים , להימנע מהוצאת היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה , לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר , קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים .

4.1.2

הוראות

איכות הסביבה

א

כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמדה בדיני איכות הסביבה ובכללם - חוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ" (סעיף ד') לחוק עזר והזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981.

- לא תאשר ועדה מקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ת גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. כמו כן יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.

4.1

מגורים ב'

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. מוסדות חינוך ותרבות
2. מגרשי משחקים וברכות שחיה
3. בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים
4. מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה
5. משרדים ממשלתיים או משרדים לגופים ציבוריים
6. מבני קשישים ומועדוני קשישים
7. תחנות טרנספורמציה קטנות.
8. העברה וחיבורי תשתיות הנדסיות

4.2.2

הוראות

בינוי

א

1. עיצוב פיתוח ובינוי - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים, הכל לפי נספח פיתוח סביבתי כמתואר בתכנית זו, להלן מוגדר כמפורט בסעיף הבא.

2- נספח פיתוח סביבתי - הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח או בנספח פיתוח סביבתי ובנוי מנחה בקנה מדה של 1: 250, בו יפורט החלוקה, מפלסי הקרקע, ניקוז, חיבורי התשתיות, קווי איסוף שפכים, המים, החשמל ותשתיות אחרות, גדרות חומות ושערים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה.

3- החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

שטח זה ישמש לגינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, טפוח נופי, מתקני משחק לילדים. תותר הקמת מבנה לשירותים (בתי שימוש) ציבוריים ומחסן לתחזוקת הגן.

4.3.2

הוראות

בינוי

א

1. הוראות בינוי בשטח זה תותר הקמת שנאים ומבני תשתיות תת קרקעיות משולבים בפיתוח הנופי תוך שמירת מרחקי בטיחות תקינים מאזורי מגורים סמוכים.
2. תשתיות תותר העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הועדה המקומית

שטח ציבורי פתוח	4.3
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
1. מעבר כלי רכב והולכי רגל 2. כל הדרכים שרוחבן קטן מ-8 מטר ישמשו רק לנגישות למגרשים ברגל וברכב ותנאי לאשר סלילתם הינו תכנון אמצעי בטיחות להאטת המהירות 3. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך	
הוראות	4.4.2
דרכים	א
1. הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
1. מעבר כלי רכב והולכי רגל 2. כל הדרכים שרוחבן קטן מ-8 מטר ישמשו רק לנגישות למגרשים ברגל וברכב ותנאי לאשר סלילתם הינו תכנון אמצעי בטיחות להאטת המהירות 3. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך	
הוראות	4.5.2
דרכים	א
1. הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית	
דרך משולבת	4.6
שימושים	4.6.1
תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר תשתיות , גינון וחניה .	
הוראות	4.6.2
דרכים	א
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .	
שביל	4.7



4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	1 מעבר הולכי רגל 2 מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות 3 מדרכות וגינון 4 גישת רכב חירום ותחזוקה בעת הצורך 5 העברת תשתיות הנדסיות
4.7.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה בניה בתחום השביל אלא לשימושים המותרים



4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	1. יותרו שימושי מגורים וכן שימושים כלליים למשרדים, תעסוקה, מסחר ותיירות. כפוף לאישור הוועדה המקומית ותנאים מקומיים במגרשים. 2. בבניינים שבהם קיים שימוש מגורים ושימושים אחרים תהיה כניסה נפרדת וחניה נפרדת בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר וזאת לעסקים המותרים ולמגורים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי
	הוראות בינוי 1. עיצוב פיתוח ובינוי - יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים, הכל לפי נספח פיתוח סביבתי כמתואר בתכנית זו, להלן מוגדר כמפורט בסעיף הבא. 2- נספח פיתוח סביבתי - הוועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח או בנספח פיתוח סביבתי ובנוי מנחה בקנה מדה של 1:250, בו יפורט החלוקה, מפלסי הקרקע, ניקוז, חיבורי התשתיות, קווי איסוף שפכים, המים, החשמל ותשתיות אחרות, גדרות חומות ושערים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. 3- החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 4. הוראות התכנון לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש. ו/או מטרד סביבתי אחר. 5. איכות הסביבה בבנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה. 6. מפתח להמרת שטחי מגורים לשימושים אחרים שטחי בנייה שאושרו בתכנית זו למגורים ניתן להמיר לשטחים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן:





מגורים מסחר ותעסוקה	4.8
120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומיים 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 50 מ"ר שיועדו לתיירות 7. חניה המפתח לחלוקה המפורט לעיל מבוסס על תקני חנייה הנדרשים לכל שימוש וזאת ע"מ לשמור על עומסי תנועה תקינים המאושרים בתוכנית מערכת הדרכים הפנימית. 8. איכות סביבה בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.	
מסחר ומשרדים	4.9
שימושים 4.9.1 1. יותר להקים בקומת הקרקע כחלק משטחי הבנייה המותרים חנויות למסחר. 2. מעל קומת המסחר יותר להקים 3 קומות משרדים. 3. בקומה א' יתאפשר לשלב יעודי מסחר ומשרדים.	
הוראות 4.9.2 א בינוי הוראות בינוי 1. עיצוב פיתוח ובינוי - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים, הכל לפי נספח פיתוח סביבתי כמתואר בתכנית זו, להלן מוגדר כמפורט בסעיף הבא. 2- נספח פיתוח סביבתי - הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח או בנספח פיתוח סביבתי ובנוי מנחה בקנה מדה של 1: 250, בו יפורט החלוקה, מפלסי הקרקע, ניקוז, חיבורי התשתיות, קווי איסוף שפכים, המים, החשמל ותשתיות אחרות, גדרות חומות ושערים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. 3- החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 4. הוראות התכנון לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש. ו/או מטרד סביבתי אחר. 5. איכות הסביבה בבנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת	

מסחר ומשרדים	4.9
מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה. 6. חנייה המפתח לחלוקה המפורט לעיל מבוסס על תקני חנייה הנדרשים לכל שימוש וזאת ע"מ לשמור על עומסי תנועה תקינים המאפשרים בתוכנית מערכת הדרכים הפנימית. 7. איכות סביבה בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	505 - 502	700	70	10		80	40				10	2		3	3	5
מגורים ב'	מגורים ב'	239	(1) 690	106	40		146	50		4	6	16	4	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	240	(1) 1272	102	38		140	50		8	6	16	4	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	241	(1) 1272	102	38		140	50		8	6	16	4	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	245	(1) 591	98	37		135	50		4	6	16	4	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ג'	246	(1) 590	98	37		135	50		4	6	16	4	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	248	(1) 405	92	34		126	50		3	7	16	4	3	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	249	(1) 944	82	18		100	36		8	8	12	3		3	3	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	(3) 440	150	50	(4) 50	250	50		4	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	10	(3) 1083	150	50	(4) 50	250	50		9	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100	(3) 574	150	50	(4) 50	250	50		5	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101	(3) 574	150	50	(4) 50	250	50		5	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	102	(3) 573	150	50	(4) 50	250	50		5	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	103	(3) 574	150	50	(4) 50	250	50		5	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	104A	(3) 507	150	50	(4) 50	250	50		4	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	104B	(3) 506	150	50	(4) 50	250	50		4	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	105	(3) 573	150	50	(4) 50	250	50		5	8	15	5	1	(5) 3	(5) 3	(6) 3

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 346	108A	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 345	108B	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 387	109	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	6	50	280	(4) 50		50	180	(3) 459	11	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 376	110	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 427	111	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 387	112	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 486	113	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 558	114	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 595	115	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 369	116	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 352	117	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 460	118	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 351	119	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	5	50	280	(4) 50		50	180	(3) 376	12	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 352	120	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 474	121	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 405	122	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 623	123A	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 640	123B	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 628	124	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 678	125	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 584	126	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 627	127	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 579	128	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 337	129	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	15	50	280	(4) 50		50	180	(3) 1098	13	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 607	130	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 749	131	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 520	132	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 289	133	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 675	134	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 304	135	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 385	136	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 367	137	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 376	138	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 339	139	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	13	50	280	(4) 50		50	180	(3) 913	14	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 460	140	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 432	141	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	9	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1064	142	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 460	144	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 540	145	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 334	146	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 479	147	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 595	148	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 304	149	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	17	50	280	(4) 50		50	180	(3) 1198	15	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 560	150	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 433	151	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 475	152	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 514	153	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 475	155	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 475	156	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 475	157	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 476	158	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 475	159	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	20	50	280	(4) 50		50	180	(3) 1463	16	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 474	160	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 405	161	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 451	162A	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 451	162B	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	12	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1545	163	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 409	164	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 409	165	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 409	166	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 409	167	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	7	50	250	(4) 50		50	150	(3) 900	168	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	14	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1720	169	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	10	50	280	(4) 50		50	180	(3) 716	17	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 421	170	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 508	171	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 587	172	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 294	173	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 450	174	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 294	175	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1000	176	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 392	177	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 437	178	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 772	179	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	10	50	280	(4) 50		50	180	(3) 693	18	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 367	180	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 962	181	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 460	182	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 405	184	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	235	(4) 50		50	135	(3) 395	185	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 717	186	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 2	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 398	187	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 715	188	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 398	189	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	9	50	280	(4) 50		50	180	(3) 640	19	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 540	190	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 489	191	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 326	192	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 448	193	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 334	194	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	9	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1166	198	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	9	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1166	199	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט (3)
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 405	2	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	10	50	280	(4) 50		50	180	(3) 744	20	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	19	50	250	(4) 50		50	150	(3) 2317	200	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	19	50	250	(4) 50		50	150	(3) 2318	201	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 796	202	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 980	203	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1040	204	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	9	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1086	205	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	13	50	280	(4) 50		50	180	(3) 960	21	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	270	(4) 50		50	170	(3) 450	211	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	7	50	280	(4) 50		50	180	(3) 506	212	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	7	50	280	(4) 50		50	180	(3) 506	213	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 515	216	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 333	218	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 379	219	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	10	50	280	(4) 50		50	180	(3) 733	22	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 379	220	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 459	221	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 459	222	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 304	223	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 312	224	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 773	225	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 405	226	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 302	227	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	7	50	270	(4) 50		50	170	(3) 511	228	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	11	50	280	(4) 50		50	180	(3) 754	23	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 380	230	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 282	231	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 388	233	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 661	234	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 511	235	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 399	236	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 288	237	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 399	238	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	17	50	280	(4) 50		50	180	(3) 1194	24	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 455	242	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 291	243	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 385	244	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	12	50	280	(4) 50		50	180	(3) 869	25	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	6	50	270	(4) 50		50	170	(3) 410	251	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	9	50	280	(4) 50		50	180	(3) 607	26	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	9	50	280	(4) 50		50	180	(3) 664	27	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	9	50	280	(4) 50		50	180	(3) 635	28	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 472	3	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 416	31	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	8	50	270	(4) 50		50	170	(3) 704	32	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	7	50	270	(4) 50		50	170	(3) 533	33	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	7	50	270	(4) 50		50	170	(3) 496	34	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	7	50	270	(4) 50		50	170	(3) 472	35	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 393	36	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	8	50	270	(4) 50		50	170	(3) 573	37	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 399	38	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 590	39	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 472	4	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 966	40	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	47	50	250	(4) 50		50	150	(3) 5843	41	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 389	42	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 387	43	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 731	44	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 338	45	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 549	46	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 257	47	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 604	48	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 775	49	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 420	5	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 464	50	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 944	51	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	12	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1547	52	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	12	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1548	53	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 611	55	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 721	56	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 555	57	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 642	58	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	5	50	250	(4) 50		50	150	(3) 616	59	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 557	6	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 405	60	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 486	62	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 566	63	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 390	64	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 527	65	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 427	66	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 338	67	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 298	69	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	8	50	250	(4) 50		50	150	(3) 963	7	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 435	70	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	12	50	250	(4) 50		50	150	(3) 1482	71	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	14	6	50	270	(4) 50		50	170	(3) 404	72	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 283	73	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 283	74	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 282	75	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 282	76	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 283	77	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 283	78	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	2	50	250	(4) 50		50	150	(3) 283	79	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 338	8	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 715	80	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 427	81	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 381	82	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 381	83	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 421	84	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 488	85	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 419	86	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 360	87	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 402	88	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	6	50	250	(4) 50		50	150	(3) 748	89	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	22	50	250	(4) 50		50	150	(3) 2700	9	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(1) 482	90	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 581	91	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 319	92	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	4	50	250	(4) 50		50	150	(3) 719	93	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 409	94	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	5	15	8	3	50	250	(4) 50		50	150	(3) 361	95	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3 (6)	3 (5)	3 (5)	1	5	15	8	6	50	250	50 (4)		50	150	760 (3)	96	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	3 (5)	3 (5)	1	5	15	8	7	50	270	50 (4)		50	170	899 (3)	98	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	3 (5)	3 (5)	1	5	15	8	3	50	250	50 (4)		50	150	338 (3)	99	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3		4	15			44	150			6	144	425 (3)	400	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	3	3		4	15			44	150			6	144	430 (3)	401	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	3	3		4	15			44	150			6	144	340 (3)	402	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
								100 (8)				100 מ"ר			601 - 624, 628 - 626, 645 - 632, 650 - 647, 653, 652, 657 - 655 659	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	505 - 502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	239	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	240	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	241	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	245	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	246	מגורים ג'	מגורים ב'
(2)	248	מגורים ב'	מגורים ב'
3	249	מגורים ב'	מגורים ב'
(6) 3	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	10	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	100	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	101	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	102	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	103	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	104A	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	104B	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	105	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	108A	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	108B	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	109	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	11	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	110	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	111	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	112	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	113	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	114	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	115	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	116	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	117	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	118	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	119	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	12	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	120	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	121	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	122	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	123A	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	123B	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	124	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	125	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	126	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	127	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	128	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	129	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 3	13	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

מועד הפיקה: 29/02/2024 11:43 - עמוד 37 מתוך 52 - מונה תדפיס הוראות: 38

[illegible]

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (6)	65	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	66	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	67	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	69	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	7	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	70	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	71	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	72	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	73	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	74	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	75	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	76	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	77	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	78	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	79	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	8	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	80	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	81	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	82	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	83	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (7)	84	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	85	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	86	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	87	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	88	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	89	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	9	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	90	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	91	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	92	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	93	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	94	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	95	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	96	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	98	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (6)	99	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	400	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	401	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	402	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
	601 - 602, 626 - 628, 645 - 647, 650 - 652, 653 - 655, 657 - 659	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:



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

- (1) חניה תת קרקעית אפשרית בקו בנין אפס לחניון ושטחי שירות בלבד
- (2) ניתן להעביר קומות ושטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ זכויות הבניה במגרש לא ישתנו.
- (3) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר.
- (4) יח"ד קטנות יותר במגרשי מנהל לפי גודל מגרש מינימלי ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- (5) קווי בנין לבניינים קיימים יקבעו לפי סעיף מבנים קיימים 6.17 ולפי שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (6) קווי בנין במגרשים שגובלים שצ"פ/שבילים יקבעו במרחק של 1 מ' מהגבול הגובל את היעודים (שצ"פ/שבילים) בלבד ולפי שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (7) בתאי שטח מס' 245, 246, 239-241 בקווי הבניין יותרו הקמת פרגולות וחניה מקורה חד-קומתיים במרווחים צדדיים וקידמיים (קו בנין 0.0 מ'). יותרו הקמת מחסנים (שטח שרות) חד-קומתיים במרווחים צדדיים ואחוריים (קו בנין 0.0 מ'). במקרה של חלוקה משנה בסמכות הועדה המקומית להתאים את קווי הבניין במסגרת תכנית חלוקה..
- (8) בתאי שטח מס' 245, 246, 239-241 לגבי גובה המבנה בשום מקרה לא תעלה גובה הבנייה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1). ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית (בהתאם לרקע מדידה של תשריט התכנית) בכל חתך של המבנה במגרש. בנוסף למספר הקומות שצוין בטבלה יותרו קומות תת קרקעיות /מרתפים לצורך חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם...
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם...
- (4) לשימוש קומה תת קרקעית..
- (5) ראה סעיף בניינים קיימים.
- (6) ראה סעיף בניינים קיימים.
- (7) ראה סעיף בניינים קיימים נתן בניית גשר בקו בניין קדמי 0.
- (8) מבנה עזר, שה- 100 מ"ר לכל השצ"פים שאושרו לפי תכנית ג/20070...



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

בתאי שטח 239 , 240 , 241 , 245 , 246 , 248 להלן הוראות בינוי :

1- גובה מבנים :

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. תכנון זמין מונה הדפסה 38

הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית (בהתאם לרקע מדידה בתשריט) בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.

2. קווי בנין :

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :

- פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- קו בנין 0.0 מ' או מעבר מינימלי : לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'..

- קונסטרוקציה עצמאית : בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

- מרתף חניה : יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.

3. חזות מבנים ופיתוח המגרשים :

6.1

בינוי

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתיכים בקני"מ לא קטן מ-250:1 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים - הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הוועדה המקומית.

6.2

תנאים למתן תעודת גמר

תנאים לתעודת גמר בתאי שטח 239-241, 245-246, 248, תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות פיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה העצים, ביצוע מערכת השקיה, בנית החניות כולל "אוזני" הגינו כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים בגבולות המגרשים ובצידי הדרכים.

6.3

גמישות להיתר

בניה בשלבים בתאי שטח 239-241, 245-246, 248 ע"פ סעיף 6.10 מתכנית ג/20566

1. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, היא תבוצע עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר בניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.
2. כל בקשה להיתר הבניה שאינה ממצא את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידיות, עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקני"מ 1:100 כנספח לבקשה להיתר.

6.4

עיצוב אדריכלי

כרקע לתכנון מפורט של המגרשים בתכנית, יוכנו לכלל התכנית או לחלקים ממנה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המסמכים הבאים [המסמכים אינם חלק מהוראות אלה ויוכנו לאישור הוועדה המקומית, כתנאי מקדמי לבקשה להיתר]:

א. תכנית עיצוב אדריכלי - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, 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.

ב. תכנית תנועה מפורטת - תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ג. מסמך הנחיות פיתוח יכלול את פרטי הפיתוח האופייניים, ובכלל זה הנחיות לגבי גדרות, כניסות, פרטי הפיתוח ברחובות וכדומה, יבנו על-פי מסמך הנחיות פיתוח מיוחד, להלן "מסמך הנחיות פיתוח".

ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.5

סביבה ונוף

א. שטחים פתוחים אשר יפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש

6.5

סביבה ונוף

- לרשות המקומית כחוק מתכנית הפיתוח.
- ב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצעו עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם
- בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.
- ג. שיקום מדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח נופית מאושרת
- ויבוצעו עם סיום עבודות הסלילה של כבישים.
- ד. עבודות חפירה / חציבה יתוחמו באמצעות קיר ניקיון ו/או שטחי גינון. השיקום יעשה בהתאם לתכנית
- מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה.
- ה. במדרונות ששיפועם מעל 20 % יכלול היתר לבנייה או לדרכים התייחסות מיוחדת לטיפול וייצוב המדרון.
- ו. ההיתר יכלול תשריטים וחתכים בקנה מידה ופירוט מתאימים שיציגו קירות תמך, מסלעות ושטחי גינון לשם ייצוב המדרון, מניעת סחף, ולכידת נגר עילי הכל תוך מניעת סכנה למשתמשים ולציבור
- והתחשבות בסיכונים סיסמיים.
- ז. תשריטים אלה יאושרו כחלק מהיתר הבנייה.

6.6

איכות הסביבה

- יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
- יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.
- המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ (להוציא מתקנים למחזור פסולת), בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.
- המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואליים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.
- מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה.
- מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
- במגרשים המיועדים לשצ"פים ובקצות רחובות ללא מוצא יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור, כמפורט בנספח הנוף ובנספח הבינוי.
- טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ניהול מי נגר	6.7
א.מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של השטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ג.בתכנון חניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חלוקה ו/ או רישום	6.8
אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 .. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה, במסגרת החלוקה הפנימית יש להבטיח נגישות ברוחב מינימאלי של 3 מטר.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
ניקוז- - תנאי לקבלת ניתר בניה הבטחת ניקוז השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה ורשות הניקוז. - בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה. - תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז. - תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - לא יינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו (מלבד תאי שטח המפורטים בהמשך) ליותר מ- 300 יח"ד אלא לאחר השלמת עבודות הרחבת מט"ש "כרמיאל" בהתאם לתכנית ג/20070. בתאי שטח 239-241, 245, 246, 248 לפי סעיף ביוב לתכנית ג/20566 לפי המפורט להלן : 1. קוי הביוב בתכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים אלא מתחתיו במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים בכפוף לתיאום עם מקורות ואישור משרד הבריאות. 2. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שידרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-FI ו- F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב לתכנית ג/ 20566. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שידורג של קוי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.	

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

3. לא יינתן אישור להיתר בניה לבתים חדשים, אלא לאחר שתאושר תכנית/בקשה להיתר בניה לשדרוג תחנת השאיבה לביוב אליה יחוברו גם שפכי השכונה המתוכננת.

4. לא ינתן היתר בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האמורות בסיף 2 דלעיל (שדרוג מאספים AD-FI ו-F-B).

5. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפיתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.

6. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב לתכנית ג/20566. אישור להנחת קווי ביוב בתחום התכנית יהיה בסמכות הועדה המקומית.

7. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

8. תנאי למתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה - השלמת עבודות שדרוג של תחנת השאיבה לביוב הנ"ל והשלמת ביצוע מאספי ביוב ראשיים המאפשרים חיבור שפכי בתי השכונה החדשה לתחנת שאיבה הנ"ל.

6.10

פיתוח ונוף

תכנון נוף ופיתוח כללי בתאי שטח 239-241, 245-246, 248

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לאישור מהנדס המועצה, לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקולו, תכנית זו תכלול:

ב. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים, מפלסי פיתוח המגרשים וקביעת 0.00 של המגרשים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל עצי רחוב כמופיע בהנחיות הנוף.

ג. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון בתכנית ג/20566.

ד. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, בהתאמה למיקום עצי רחוב.

ה. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל העבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות המועצה ולשביעת רצון מהנדס המועצה, כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים ולהנחיות מהנדס המועצה ולאמור לעיל.

ו. לבקשת היתר בניה של כל מגרש/פרויקט לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 (או בקנ"מ 1:250 באישור מהנדס המועצה).

ז. כל תכניות הפיתוח, הגיגון והשקיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה. תכנית פיתוח תכלול:

סימון גובה סופי של כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחובות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, מבני טרנספורמציה ומתקני חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב



6.10	פיתוח ונוף
	וגז מתקני גז ומונים , מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים , שטחי הגינון , רהוט רחוב , מדריכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח . ח. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית , רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס המועצה) וצמחים ושיחים לשתילה בהתאם למוצע . יוגשו חזיתות המבנים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש החזית הפונה לדרך הראשית והחזיתות הפונות לשטח החקלאי הסובב



6.11	פיתוח תשתית
	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 הוועדה המקומית. 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 . 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים . ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית .



6.12	שמירה על עצים בוגרים
	שמירת עצים - לפני תחילת עבודות העפר תעשה מדידה לאיתור וסימון של ערכי טבע והנוף המועדים לשימור , כגון עצים המיועדים לשמירה , עצים המיועדים לעקירה או להעתקה בהתאם להיתר הקק"ל ו/או פקיד היערות , ולפי סעיף 83 ג' לחוק . על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט תכנית ג/20070 בסימונים של " עץ/קבוצת עצים לשימור " , " עץ/קבוצת עצים להעתקה " , או " עץ קבוצת עצים לעיקרה " . יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור . ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית , לרבות סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שיידרש . ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה " או " עץ/קבוצת עצים לעיקרה " - קבלת רישיון לפי פקודת היערות . ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ/קבוצת עצים להעתקה " או "עץ/קבוצת

6.12

שמירה על עצים בוגרים

עצים לעיקרה " - קבלתי רישיון לפי פקודת היערות וניטעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחם התכנית .

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ , או לפי הנחית פקיד היערות . יש לשמור עצים קיימים בתחום המגרש . עקירת עצים תבצע רק בהתאם להיתר קק"ל או פקיד היערות .

6.13

תנאים בהליך הרישוי

א. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם מערכות התשתיות שנקבעו בתכנית והנדרשות לצורך כל קטע הרחבה מוצע, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.

ב. תנאי לאישור תכנית התנועה המפורטת וביצוע פיתוח השטח יהיה ביצוע מדידה, גישוש, סימון ואישור לאיתור מקום קו מקורות ע"ח יזם התכנית ובתיאום ועם אישור חברת מקורות. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה/או לבצע חפירות מעל קווי מים.

אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של פחות מ 3.0 מטר מציר קו מים של מקורות.

תנאי למתן היתר בניה אישור ח' מקורות לבקשה להיתר או להעתקת קו המים ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות.

תנאי לבניה ו/או פיתוח תשתיות מעל קווי מים של מקורות בתיאום ואישור חברת מקורות בתחם רדיוס 400 מ' מקידוח מים עראבה יחולו ההוראות המתאימות של משרד הבריאות, זאת כל עוד לא יבוטל מעמד הקידוח כדין.

ג. לא יוצא היתר בנייה או שימוש באזור מסחר ותעשייה טרם ביצוע העתקת קו מתח גבוה הקיים לתוואי אחר.

ד. לא יינתן היתר מכוחה של תכנית זו ליותר מ-300 יח"ד ראשונות, אלא לאחר השלמת עבודות הרחבה מט"ש "כרמיאל" בהתאם לאמור בתכנית מס' ג/20070.

6.14

תוכנית שיקום

1. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחייה המומלצת ע"י אדריכל הנוף.

2. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.

3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:

3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

6.14

תוכנית שיקום

3.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

3.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

3.4 חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

4. חציבה ומילוי:

4.1 יש לפעול לשימוש חוזר בעודפי העפר שיווצרו בשטח.

4.2 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

4.3 בהעדר איזון:

א) יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.

ב) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

ד) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

5. פיתוח מגרשים ציבוריים ושטחים פתוחים

היתרים במגרשים ציבוריים פתוחים ובמגרשים למבני ציבור יכללו תכנון נופי של מלא שטח המגרש לצרכי ציבור המשתמשים, כולל מפלסי הפיתוח, ניקוז, החדרת נגר עילי, קירות תומכים גדרות, שבילים ושטחים מרוצפים או מגוננים, נטיעות וכד'. קירות תמך יבנו או יצופו באבן מקומית. צמחית הגינון תהיה במידת האפשר צמחיה מקומית חסכונית בהשקיה.

6. פיתוח דרכים ורחובות

תכניות לביצוע דרכים ורחובות יכללו תכנון נופי מבחינת עיצוב קירות התמך, מעקות, ריצוף, שילוב מתקני וחיבורי תשתיות, כניסות למגרשים נטיעות וגינון,

6.15

תנאים להכנת תוכנית בינוי

הכנת תכנית בינוי ופיתוח בתאי שטח 241-239, 245-246, 248

לא יותר היתר בניה בתחום בתאי שטח המפורטים לעיל אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית בקני"מ 500:1 הכוללת:

1. העמדת הבניינים במגרש

2. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.

3. תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדריכות וניקוזם.

4. תכנית תנועה ושיוך חניה.

5. שבילים ודרכים להולכי רגל עם מפלסיהם.

6. קירות תומכים וגובהיהם בליווי חתכים עקרוניים.

7. מיקום מתקני תשתית.

8. רומי הדרכים.

9. קווי בנין.

10. טיפוס בניינים עקרוניים.

11. חתכים וחזיתות עקרוניים

12. חומרי גמר.

6.15

תנאים להכנת תוכנית בינוי

13. פרטים נוספים במידה ויידרשו ע"י מהנדס העיר .
14. תנאי למתן היתר בניה בתום תאי שטח המפורטים לעיל בכל מגרשי המגורים הגובלים במשטחים לצורכי ציבור יהיה תאום מפלסי פיתוח וקירות פיתוח משותפים באישור מהנדס הועדה המקומית .
15. צרוף מסמך מאזן חומרי חפירה ומילוי לבקשה להיתר בניה שתכלול את כל תחום המגרש ואישור מקום לפינוי עודפי עפר המאושר ע"י הרשות המקומית .
16. צירוף מסמך סילוק מוסדר של פסולת בניה - שיכלול את כל המפורט בסעיף 6.21 לתכנית ג/20566 .

6.16

חומרי חפירה ומילוי

- סעיף זה מתייחס ותקף לכלל שטחי התכנית- מגורים, מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים תעשיה וכו'.
- לכל היתר בניה למבנים או תשתיות יצורף תחשיב עודפי קרקע וסלע חפורים שעבורם מתבקש היתר לסילוק מאתר ההיתר.
 - עודפי קרקע כנ"ל יפונו ע"י מפתחי המגרשים לפי היתר ובהנחיית הועדה המקומית ובאישור המועצה המקומית למקום שיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה.
 - בשום מקרה לא יערמו שפכי קרקע, פסולת בניה ו/או מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודות בניה, אלא רק במקום שאושר ותואם מראש ע"י המועצה המקומית וזאת רק במקומות בהם לא יהווה מטרד או הפרעה חזותית.
 - אין לשפוך פסולת בניה ו/או עודפי קרקע ו/או שפך מכל סוג שהוא בשצ"פ ו/או כבישים או הדרכים
 - אחסון זמני של עודפי קרקע ו/או סלעים בתוך המגרשים הפרטיים יותר אך ורק לקראת התחלת הבניה במגרש ו/או פיתוחו ובזמן הבנייה, אולם לתקופה אשר לא תעלה על 6 חודשים מגמר הבנייה.
 - ניקיון שטחי המגרשים הפרטיים ותחזוקתם עד לתחילת כל בניה יהיה באחריות בעלי המגרשים.
 - יש לסלק ו/או לנקות את השטח מאשפה, גרוטאות פסולת וכדומה ומזיקים, הכל בהתאם להוראות ולהנחיות מחלקת התברואה של מ.מ. עראבה.
 - בהיתר הבנייה יקבעו מיקום מוגדר לשימור זמני של אדמת החישוף בשכבה של 40 ס"מ וסלעים מקומיים נבחרים ע"מ לשמש כשכבת קרקע עליונה בשיקום מדרונות ומילוי בשטח ההיתר וסביבו.
 - עודפי קרקע יפונו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המועצה המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה המקומית, ובאישור מהנדס



6.16	חומרי חפירה ומילוי
	המועצה המקומית. בשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד תנועתי או חזותי. - יאסר לשפוך שפך בנייה / או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בנייה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה המקומית.

6.17	מבנים קיימים
	הועדה המקומית ראשית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, אשר בנייתם הושלמה לפני הגשת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א- המבנים הקיימים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב- מבנים אשר לא חודרים לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי ס' 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.



6.18	דרכים תנועה ו/או חניה
	א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית, מתאימה, אם נקבעה בתכנית להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמה לנספח התנועה המנחה שבתכנית זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ומפקחי התעבורה בדרכים ומפקח התעבורה המחוזי. ג. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.19	הריסות ופינויים
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מגרשים , תאי שטח 239-241 , 245 , 246 , 248	כפוף לשלביות הקבועה בתכנית ג/20566

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

