

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0943522

איחוד וחלוקה ללא הסכמה , מתחם ראס אלעין - עראבה

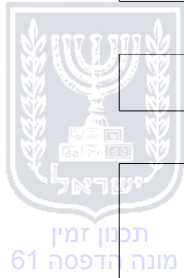
מחוז

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/SV4/1/2005120630/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" במטרה להסדרת האיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שנקעו בתכניות הקודמות, תכניות אלה עקב אישורם גרמו להרבה התנגדויות ונתגלו בעיות שמנעו מבעלי הקרקע לניצול זכויותיהם וקבלת היתרי בנייה כדין . לאחר מספר חודשים שהשקענו בשמיעת תביעות הבעלים בשיתוף עם מחלקת ההנדסה בעירייה מצאנו שרוב הבעיות שנוצרו מן התכניות שזכורות לעיל הינו קביעת חלקים במושע למספר רב שך בעלים ומבלי להתחשב בהיבט החברתי והיכולת של הבעלים בכיבוש חלוקה מוסכמת ביניהם .

תכנית זו באה כדי להכשיר חלוקה מותאמת למצב הקיים וחיבור הבעלים לחלקים שלהם ובהתאם לזכויותיהם הקנייניות ולחזקתם בפועל , הדבר דרש מאתנו לחלוקת יעודים מחדש והסדרת מערכת דרכים פנימיות להכשרת החלוקה המוצעת .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה , מתחם ראס אלעין - עראבה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0943522

1.2 שטח התכנית 423.709 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 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 3, 62 א (א) 2, 62 א (א) 19, 62 א (א) 2, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 7, 62 א (א) 8, 62 א (א) 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

231269

קואורדינאטה Y

750088

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות : עראבה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה			

שכונה

ראס אלעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19345	מוסדר	חלק	247-249, 276	251, 253, 272
19385	מוסדר	חלק	81, 147	
21180	מוסדר	חלק	6-33, 36-44, 52-56	
21181	מוסדר	חלק	2-4, 8-9, 11-24, 26-28, 30, 32-46, 49, 51, 53-61, 63, 66-69, 71-77, 82-98, 100-106, 109-114, 117-122, 124-126	107, 123
21182	מוסדר	חלק	6-9, 11, 13-35, 37-67, 69-72, 74-88, 92-100, 102-110	
21183	מוסדר	חלק	65, 75	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100A - 100B, 1001A, 1001 - 1007, 1006A, 101A - 101F, 1010 - 1013, 1016 - 1022, 102 - 104, 106A - 106D, 107A - 107B, 108A - 108B, 109A - 109B, 110 - 111, 1100 - 1112, 1117 - 1122, 112A - 112B, 113 - 116, 129 - 133, 129A, 134A - 134C, 135A - 135B, 136A - 136H, 137 - 139, 140A - 140B, 141, 142A - 142G, 143 - 147, 148A - 148B, 149 - 150, 151A - 151C, 152, 154A - 154B, 155B - 155C, 156A - 156C, 157A - 157C, 158 - 161, 162A, 162B, 163A - 163B, 164A - 164B, 165, 166A - 166B, 167, 168A - 168B, 169 - 171, 172A - 172B, 173A - 173B, 174 - 175, 176A - 176B, 177 - 195, 187A, 195A - 195B, 212 - 214, 233 - 234, 237 - 249, 264A, 271, 275 - 280, 295 - 305, 307 - 311, 320 - 341, 343 - 344, 346 - 367, 364A - 364C, 369 - 372, 374 - 381, 600 - 604, 604A, 609B, 611 - 615, 700, 702, 800 - 804, 800A - 805A, 807, 810, 821, 823 - 829, 831 - 838, 831A, 900 - 908, 910, 912 - 914, 924, 926 - 927, 929, 933 - 940	ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49
103	ג/ 17847
127 ,119	ג/ 19920
11 - 2	262-0426114
303 - 301	262-0517201
,509 - 501 ,412 - 401 ,74 - 28 ,201 ,106 - 101 ,26 - 1 86 - 78 ,708 - 701 ,606 - 601	262-0521831
36 ,30 ,5 - 1	262-0553313
102 - 100	262-0570366
,604 ,274 ,272 ,2093 - 2091 ,1952 ,193 ,1631 ,153 700 ,610 ,6093 - 6091 ,608	262-0575738
9 - 8 ,13 ,11 ,2 - 1	262-0587592
46 ,432 - 431	262-0695932
77 - 75 ,510 ,201	262-0755652
1	262-0769851
100	262-0795419
200 ,101 - 100	262-0850446

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>10598 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה בנושאים המפורטים בתכנית זו וכפופה ביתר הוראות תכנית ג/ 10598 ממשיכות לחול.	6463	6050		22/08/2012
<u>17847 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17847 ממשיכות לחול.	6649	7746		22/08/2013
<u>4014 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4014. הוראות תכנית ג/ 4014 תחולנה על תכנית זו.	3420	538		22/01/1987
<u>6761 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	4243	4915		01/09/1994
<u>7240 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7240 ממשיכות לחול.	5287	2524		01/04/2004
<u>262-0517201</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0517201 ממשיכות לחול.	8088	6548		27/01/2019
<u>262-0553313</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0553313 ממשיכות לחול.	7773	7172		24/04/2018
<u>262-0570366</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0570366 ממשיכות לחול.	8643	3207		16/01/2020
<u>262-0575738</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0575738 ממשיכות לחול.	9022	7785		04/08/2020
<u>262-0587592</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0587592	7773	7173		24/04/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
<u>262-0695932</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0695932 ממשיכות לחול.	8243	10825		20/05/2019
<u>262-0755652</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0755652 ממשיכות לחול.	9300	2181		17/12/2020
<u>262-0769851</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0769851 ממשיכות לחול.	9015	7736		30/07/2020
<u>262-0795419</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0795419 ממשיכות לחול.	9725	7376		01/07/2021
<u>262-0850446</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0850446 ממשיכות לחול.	9494	4486		21/03/2021
<u>ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598 ממשיכות לחול.	7109	8575		03/09/2015
<u>ג/ 12907</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	5379	2029		15/03/2005
<u>ג/ 19920</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19920 ממשיכות לחול.	6929	1478		02/12/2014
<u>262-0426114</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0426114 ממשיכות לחול.	7813	8078		27/05/2018
<u>262-0521831</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0521831	7785	7471		03/05/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח הביוב והמים לתכנית ג/10598 תוך התאמתה לשינויים המוצעים בתכנית .



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: 1250			פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		25	10/06/2024	פאדי סלימאן	00: 48 12/06/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		5	15/11/2022	פאדי סלימאן	23: 57 15/11/2022	דוח עקרונות השומה	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 625	1	13/05/2024	מתעב אסמאעיל	09: 40 26/05/2024		לא
תנועה	רקע	1: 1000		06/10/2022	גסאן מזאווי	01: 38 06/10/2022	חתכים גיליון מס 1	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	06/10/2022	גסאן מזאווי	01: 39 06/10/2022	חתכים גיליון מס 2	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	30/04/2024	גסאן מזאווי	12: 05 30/04/2024	תנוחה גיליון מס 1	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	30/04/2024	גסאן מזאווי	12: 05 30/04/2024	תנוחה גיליון מס 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500		23/02/2024	פח'רי חביבאללה	02: 56 21/04/2024		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	סחי'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	סחי'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 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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 שטחי שרות לתוספת יח"ד

הגדלת תכסית

תוספת שטחי בניה למוסדות ציבור

קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה למעבר והריסות

שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10, 100, 1003, 1004, 1007, 101 - 109, 11, 110 - 119, 12, 120 - 129, 13, 130 - 139, 14, 140 - 149, 15, 150 - 159, 16, 160 - 169, 17, 170 - 179, 175A, 175B, 18, 180 - 189, 19, 190 - 199, 2, 20, 200 - 209, 21, 210 - 214, 216 - 219, 22, 222 - 228, 229A, 229B, 229C, 23, 230 - 239, 24, 240 - 248, 25, 250 - 259, 26, 260 - 269, 27, 270 - 279, 28, 280 - 286, 287A, 287B, 288, 289, 29, 290 - 299, 3, 30, 300 - 305, 306A, 306B, 308, 309, 31, 310 - 312, 313A, 313B, 314 - 317, 318A, 318B, 319, 32, 320 - 329, 33, 330 - 339, 34, 340 - 349, 35, 350 - 359, 36, 360 - 369, 37, 370 - 379, 38, 39, 4, 40 - 49, 5, 50 - 56, 57A, 57B, 58, 59, 6, 60 - 69, 7, 70 - 79, 8, 80, 81A, 81B, 81C, 82 - 89, 9, 90 - 94, 95A, 95B, 96 - 99
מבנים ומוסדות ציבור	804 - 801
שטח ציבורי פתוח	754 - 751, 749 - 743, 740 - 715, 713 - 701, 612
דרך מאושרת	521 - 516, 514 - 501
דרך מוצעת	471 - 457, 455 - 401
דרך משולבת	630 - 613, 611 - 605, 603 - 601
מגורים ומסחר	221, 220, 215, 1006, 1005, 1002, 1001
מגורים מסחר ותעסוקה	2003 - 2001
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906, 905, 902, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	519, 516, 514, 512 - 508, 505 - 501 521 -
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	,428, 418, 417, 413, 411, 403, 402 ,447 - 444, 441, 435, 434, 432, 429 ,462, 459, 458, 454, 453, 451, 449 467
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	,618, 617, 610, 609, 606, 603, 602 630, 629, 626, 624, 620
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	804, 803, 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	10, 1007, 107, 11, 110, 117 - 121, 137, 153, 173, 183 - 175B, 176, 185, 186, 188, 189, 19, 193, 197, 2, 20, 200, 203 - 208, 21, 211, 214, 217 - 219, 222 - 228, 229A, 229B, 229C, 230, 231, 235, 236, 238, 240, 244, 250 - 254, 262, 263, 268 - 270, 272 - 274, 285, 286, 288 - 292, 3, 306A, 306B, 311, 313B, 316, 317, 318A, 318B, 319, 320, 33, 335, 337, 34, 349, 35, 350 - 354, 36, 365, 37, 370, 377, 378, 4, 69, 70, 72, 73, 75 - 79, 8, 80, 81B, 82, 84, 89, 9, 92
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	215, 1006, 1005, 1002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	701, 702, 707, 711, 717, 718, 726, 728, 729, 731, 733, 739, 740, 745, 748, 753, 754
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901, 902, 905
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	501, 502
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	409
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	355, 356, 360, 361, 6, 7, 83, 84
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	731
להריסה	דרך מאושרת	501, 503, 504, 508, 510 - 514, 516 - 518
להריסה	דרך מוצעת	405, 408 - 411, 414, 418, 422, 424, 425, 430, 434 - 436, 439, 443, 444, 446, 447, 454, 458, 460, 461, 463 - 466, 466
להריסה	דרך משולבת	601 - 603, 605, 610, 613, 614, 616 - 619, 621, 622, 627 - 629
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	801, 803

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	103, 107, 113, 132, 133, 148 - 150, 173, 174, 177, 176, 175B, 180, 184, 20, 200, 201, 203, 205, 219, 225, 226, 235, 243, 244, 246, 250, 253 - 257, 260, 264, 268, 269, 271, 277, 281, 285, 286, 287A, 289, 290, 293, 295, 296, 302, 306A, 308, 311, 313B, 314, 315, 322, 324, 325, 328, 337, 338, 340, 343, 344, 349, 58, 71 - 74, 79, 80, 81C, 85, 92
להריסה	מגורים ומסחר	1001
להריסה	שטח ציבורי פתוח	612, 702 - 704, 706, 707, 709, 712, 715, 718, 722, 723, 726, 727, 729, 731, 735, 743 - 745, 749, 754
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	906
מבנה להריסה	דרך מאושרת	505, 513, 514
מבנה להריסה	דרך מוצעת	411, 422, 432, 435, 446, 454, 458, 464
מבנה להריסה	דרך משולבת	613, 617, 628
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	801
מבנה להריסה	מגורים ב'	105, 110, 143, 144, 146, 149 - 152, 187 - 190, 194, 195, 204, 207 - 209, 216, 218, 22, 225, 243, 244, 26, 262, 286, 287B, 295, 304, 305, 306A, 306B, 309, 311, 313B, 314, 316, 317, 320 - 322, 333, 334, 339, 343, 344, 347, 349 - 351, 365, 370, 57B, 67, 74, 86, 89, 91
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	215, 220
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	720, 726, 747, 749
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	905

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	92,352	21.80
דרך משולבת	6,967	1.64
מבנים ומוסדות ציבור	18,230	4.30
מגורים, מסחר ותעסוקה	3,490	0.82

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	274,168	64.71
מגורים ומסחר	4,121	0.97
שטח ציבורי פתוח	10,645	2.51
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	13,736	3.24
סה"כ	423,709	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74,801.77	17.65
דרך מוצעת	24,521.44	5.79
דרך משולבת	6,793.94	1.60
מבנים ומוסדות ציבור	19,185.78	4.53
מגורים ב'	269,356.18	63.55
מגורים ומסחר	3,832.72	0.90
מגורים מסחר ותעסוקה	3,490.78	0.82
שטח ציבורי פתוח	12,676.51	2.99
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,182.58	2.17
סה"כ	423,841.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

שימושים בכל תאי שטח מלבד בתאי שטח המפורטים בהמשך, ישמש להקמת מבני מגורים, חנויות מזון וקניסטים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה.

שימושים בתאי שטח 287A , 269 , 142 , 280-284 , 366,367,368

1- בתי מגורים

2- מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדייריה

3- גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה.

4- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים

5- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית

6- חנויות מזון וקניסטים

7- חממות (בתי צמיחה) - באזור המגורים יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי

שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחם המגרש, הן בהיבט הרעש, 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.

שימושים בתא שטח 293

ישמש להקמת מבני מגורים וחנויות פרטיות, קומת עמודים תשמש לחניה ושטח שרות לרווחת

הדיירים.

4.1.2

הוראות

א

מבנים קיימים

הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא

עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר

של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות

החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים בכל תאי השטח מלבד תא שטח 803 , ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, או משרדים לגופים רשמיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים ותחנות טרנספורמציה קטנות.

שימושים בתא שטח 803

א. בית ספר , מבנים ומשרדים השייכים לבית הספר , גני ילדים , פעוטונים וכל סוגי מוסדות החינוך , מגרשי משחקים .

ב. מגוון מבני ציבור כגון : חינוך , בריאות , רווחה , דת , מועדוני קשישים ונוער , שירותי חירום וכד' .

ג. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם ותכנית הסדרי תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה , במסגרת תכנית התנועה והחניה הכניסה לחניות לא תהינה ישירות מהדרכים

בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח יש להתחשב בעצים הקיימים בשטח , ולנסות לשמרם .

ד. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת משרד החינוך .

הוראות

4.2.2

שטח ציבורי פתוח

4.3

שימושים

4.3.1

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

הוראות

4.3.2

דרך מאושרת

4.4

שימושים

4.4.1

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

הוראות

4.4.2

דרך מוצעת

4.5

שימושים

4.5.1

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

הוראות

4.5.2

דרך משולבת

4.6

שימושים

4.6.1

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

הוראות

4.6.2

מגורים ומסחר

4.7

שימושים

4.7.1

1. בקומת הקרקע או הראשונה מותר לבנות בנייני מסחר כגון : חנויות, מסעדות משרדים של גופים

4.7

מגורים ומסחר

- ובעלי מקצועות חופשיים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבוריים.
2. הקומות העליונות של הבניין מעל קומת הקרקע ישמשו למגורים.

4.7.2

הוראות

א

מבנים קיימים

הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:
א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
ג. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

ב

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש.
- כל בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הנחיות משרד הגנת הסביבה

4.8

מגורים מסחר ותעסוקה

4.8.1

שימושים

- בתי קפה ומסעדות.
- חנויות ומרכולים, מכוני כושר.
- משרדים.
- מגורים.
- חנויות.
- מסחר וכיוצ"ב.

4.8.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- שימוש המסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד, ושימושי התעסוקה יותר בקומת הקרקע ובקומה א'.
- תותר בניית 2 מבנים על מגרש אחד בתאי שטח מס' 2001, 2002, 2003 תותר בניית 4 מבנים בתא שטח מס' 2001.
מרחק בין המבנים יהיה לפחות 5 מטר.

ב

חלוקה לתאי שטח

לא תותר חלוקת משנה של תאי השטח בתכנית.

ג

הנחיות מיוחדות

הנגישות לתא שטח 2001 צריכה להיות רחוקה ככל שניתן מהצומת.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הינו אישור נספח חניה ותנועה הערוך ע"י מהנדס תנועה, במסגרת הנספח תוגדר כניסה ויציאה אחת בלבד לכל תא שטח. הכניסות והיציאות תתוכננה

4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
	רחוק ככל הניתן מהצומת .
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, או משרדים לגופים רשמיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים ותחנות טרנספורמציה קטנות.
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 50% מהשטח יישאר שטח פתוח לגנים פתוחים ומשחקיות הכל בהתאם לתכנית בינוי.



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

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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
4	4	4		4	20			50	300	100		40	160	700	801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	2	4	20			50	300	(1) 100		40	160	700	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)		(4) 4	18 (3)			45	200 (2)			80	120	1000	803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	2	2		2	10			50	200			40	160	226	804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(6) 623	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	9	40	125			5	120	(6) 1758	10	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	8	4	60	236	(7) 100		5	131	444	100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	241	(7) 100		5	(10) 136	(9) 475	1003	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 674	1004	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	244	(7) 100		5	(10) 139	(9) 388	1007	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	6	2	60	125			5	120	326	101	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1102	102	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	7	40	125			5	120	(9) 1460	103	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 618	104	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1159	105	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 674	106	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 514	107	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 563	108	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1176	109	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	16	40	125			5	120	(6) 3134	11	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 533	110	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 646	111	מגורים ב'	מגורים ב'
1	2	2		3	13	5	2	50	125			5	120	(6) 392	112	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	145			45	100	(6) 884	113	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	10	40	125			5	120	(9) 1968	114	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 622	115	מגורים ב'	מגורים ב'

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 מזערי	
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	המעל הכניסה הקובעת					עיקרי
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 660	116	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 508	117	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 507	118	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 505	119	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(6) 595	12	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 680	120	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 539	121	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	400	122	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 750	123	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	5	55	125			5	120	(9) 1032	124	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 619	125	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 919	126	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	400	127	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	400	128	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 410	129	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	40	125			5	120	(6) 357	13	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 294	130	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 294	131	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 294	132	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 294	133	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 310	134	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 314	135	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		3	15	5	2	55	125			5	120	(9) 330	136	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 818	137	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 582	138	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 337	139	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	40	125			5	120	(6) 357	14	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	50	125			5	120	(9) 1213	140	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	7	50	125			5	120	(9) 1348	141	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	3	46	170	(11) 10		16	144	(9) 336	142	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 600	143	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 606	144	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 701	145	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 509	146	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 701	147	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 838	148	מגורים ב'	מגורים ב'

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 מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	2	2	4	15	8	6	50	245	100 (7)		5	140 (12)	707 (9)	149	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	4	15	5	2	40	125			5	120	357 (6)	15	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	2	50	125			5	120	432 (9)	150	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	514 (9)	151	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	8	50	125			5	120	1621 (9)	152	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	7	50	125			5	120	1346 (9)	153	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	2	50	125			5	120	471 (9)	154	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	535 (9)	155	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	40	125			5	120	683 (9)	156	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	4	50	125			5	120	801 (9)	157	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	535 (9)	158	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	535 (9)	159	ב' מגורים	ב' מגורים
2	2	2	3	13	5	1	50	125			5	120	238 (6)	16	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	4	15	5	2	50	125			5	120	383 (9)	160	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	4	15	5	2	50	125			5	120	382 (9)	161	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	506 (9)	162	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	4	15	8	3	50	144			5	139 (10)	397 (9)	163	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	631 (9)	164	ב' מגורים	ב' מגורים
(8)	(8)	(8)	4	15	5	2	50	125			5	120	355 (9)	165	ב' מגורים	ב' מגורים
(8)	(8)	(8)	4	15	5	5	50	125			5	120	1055 (9)	166	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	4	50	125			5	120	765 (9)	167	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	574 (9)	168	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	4	50	125			5	120	816 (9)	169	ב' מגורים	ב' מגורים
2	2	2	3	13	5	2	50	125			5	120	293 (6)	17	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	522 (9)	170	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	573 (9)	171	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	2	50	125			5	120	423 (9)	172	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	4	50	125			5	120	721 (9)	173	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	5	50	125			5	120	937 (9)	174	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	3	13	5	2	50	125			5	120	382 (9)	175A	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	3	13	5	2	50	125			5	120	295 (9)	175B	ב' מגורים	ב' מגורים
3	2	2	3	13	5	2	50	125			5	120	337 (9)	176	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	7	50	125			5	120	1341 (9)	177	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	3	50	125			5	120	546 (9)	178	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3	4	15	5	2	50	125			5	120	446 (9)	179	ב' מגורים	ב' מגורים
2	2	2	3	13	5	2	50	125			5	120	293 (6)	18	ב' מגורים	ב' מגורים

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 מזערי	
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי
3	3	3		4	15	5	5	50	125			5	120	(9) 1028	180	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 406	181	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 484	182	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 634	183	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	7	50	125			5	120	(9) 1348	184	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 674	185	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 448	186	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 526	187	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	10	50	125			5	120	(9) 1981	188	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 687	189	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	3 (15)	3 (15)		4	15	8	14	36 (14)	144 (13)	(11)		0	144	(6) 1692	19	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 594	190	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 415	191	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 450	192	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 631	193	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 453	194	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	5	50	240	(7) 100		5	135 (10)	(9) 592	195	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 659	196	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 659	197	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	8	50	125			5	120	(9) 1653	198	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	50	125			5	120	(9) 1007	199	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	400	2	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	7	40	125			5	120	(6) 1463	20	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	50	125			5	120	(9) 929	200	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 472	201	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 672	202	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 452	203	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 583	204	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 862	205	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 584	206	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 584	207	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		3	13	5	2	50	125			5	120	(9) 336	208	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	241	(7) 100		5	136 (10)	(9) 493	209	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(6) 674	21	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 473	210	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	5	50	245	(7) 100		5	140 (12)	(9) 776	211	מגורים ב'	מגורים ב'

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
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 504	212	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 567	213	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 411	214	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	241	(7) 100		5	(10) 136	(9) 509	216	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 562	217	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	50	125			5	120	(9) 901	218	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	7	6	50	125			5	120	(9) 843	219	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(6) 559	22	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 361	222	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 361	223	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 685	224	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	8	40	125			5	120	(9) 1602	225	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	9	40	125			5	120	(9) 1766	226	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	243	(7) 100		5	(10) 138	(9) 434	227	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 535	228	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 473	229A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 473	229B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 474	229C	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(6) 488	23	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 637	230	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 459	231	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	50	125			5	120	(9) 1249	232	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 619	233	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 486	234	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	7	3	50	125			5	120	(9) 385	235	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	239	(7) 100		5	(10) 134	(9) 511	236	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	400	237	מגורים ב'	מגורים ב'
(17) 0	(17) 0	(17) 0		4	15	8	4	50	235	(16) 100		5	130	(9) 500	238	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 385	239	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	242	(7) 100		5	(10) 137	(6) 440	24	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 510	240	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 495	241	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 410	242	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 875	243	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 837	244	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	2		3	13	5	1	50	125			5	120	(9) 166	245	מגורים ב'	מגורים ב'

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				
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 388	246	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	242	(7) 100		5	(10) 137	(9) 436	247	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 713	248	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	245	(7) 100		5	(10) 140	(9) 350	25	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 492	250	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 367	251	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	10	40	125			5	120	(9) 1952	252	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	8	40	125			5	120	(9) 1699	253	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	8	40	125			5	120	(9) 1689	254	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1148	255	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 577	256	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 872	257	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	5	50	239	(7) 100		5	(10) 134	(9) 600	258	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 597	259	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	245	(7) 100		5	(10) 140	(6) 357	26	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 705	260	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	244	(7) 100		5	(10) 139	(9) 376	261	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	36	40	125			5	120	(9) 7299	262	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 551	263	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	2		3	13	5	1	50	125			5	120	(9) 259	264	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 696	265	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 705	266	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	400	267	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 743	268	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	7	46	170	(11) 10		16	144	(9) 924	269	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	242	(7) 100		5	(10) 137	(9) 474	27	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1188	270	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 544	271	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	25	40	125			5	120	(9) 4982	272	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 867	273	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 541	274	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 818	275	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1156	276	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	7	40	125			5	120	(9) 1470	277	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 600	278	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 3	(15) 3	(15) 3	1	4	16	10	5	(14) 46	(13) 170	(11) 10		16	144	(9) 522	279	מגורים ב'	מגורים ב'

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 מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	2	2		4	15	8	3	50	245	(7) 100		5	(10) 140	(9) 370	28	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	5	46	170	(11) 10		16	144	(9) 569	280	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	5	46	170	(11) 10		16	144	(9) 616	281	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	9	46	170	(11) 10		16	144	(9) 1160	282	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	5	46	170	(11) 10		16	144	(9) 580	283	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	5	46	170	(11) 10		16	144	(9) 580	284	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	9	40	125			5	120	(9) 1734	285	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	9	40	125			5	120	(9) 1731	286	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	16	8	0	46	170	(11) 10		16	144	(18) 42	287A	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 2	(15) 2	(15) 2	1	4	16	8	8	(14) 46	(13) 170	(11) 10		16	144	(9) 953	287B	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 2	(15) 2	(15) 2	1	4	16	8	3	(14) 50	(13) 170	(11) 10		16	144	(9) 339	288	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	50	125			5	120	(9) 1152	289	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	244	(7) 100		5	(10) 139	400	29	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	244	(7) 100		5	(10) 139	(9) 377	290	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 403	291	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	11	50	125			5	120	(9) 2198	292	מגורים ב'	מגורים ב'
(19)	(19)	(19)		4	15	8	8	50	200			20	180	(6) 954	293	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	242	(7) 100		5	(10) 137	(9) 472	294	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 885	295	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	7	6	50	125			5	120	(9) 788	296	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	2	50	248	(7) 100		5	(10) 143	(9) 301	297	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	7	4	50	125			5	120	(9) 602	298	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 455	299	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 3	(15) 3	(15) 3		4	15	8	4	(14) 36	(13) 144	(11)		0	144	(6) 475	3	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	244	(7) 100		5	(10) 139	(9) 394	30	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 366	300	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	50	125			5	120	(9) 1006	301	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	50	125			5	120	(9) 1110	302	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	6	5	50	125			5	120	(9) 791	303	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		3	13	6	2	50	125			5	120	(9) 309	304	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		3	13	6	2	50	125			5	120	(9) 310	305	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	6	4	50	125			5	120	(9) 646	306A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	6	6	50	125			5	120	(9) 1031	306B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 594	308	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 337	309	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 619	31	מגורים ב'	מגורים ב'

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				
3	3	3		4	15	6	3	50	125			5	120	(9) 429	310	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	6	5	50	125			5	120	(9) 832	311	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	120			5	115	(9) 611	312	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 2	(15) 2	(15) 2	1	4	16	8	1	(14) 50	(13) 170	(11) 10		16	144	(9) 161	313A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 616	313B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 465	314	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 782	315	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 3	(15) 2	(15) 2	1	4	16	8	2	(14) 50	(13) 170	(11) 10		16	144	(9) 300	316	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 3	(15) 3	(15) 3	1	4	16	8	6	(14) 46	(13) 170	(11) 10		16	144	(9) 714	317	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	2		3	13	5	1	50	125			5	120	(9) 287	318A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 325	318B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 660	319	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	0	40	125			5	120	(20) 30	32	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 790	320	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 662	321	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 497	322	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 363	323	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	6	3	50	125			5	120	(9) 495	324	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	7	3	50	125			5	120	(9) 419	325	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 715	326	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	50	125			5	120	(9) 702	327	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 347	328	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 347	329	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 445	33	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	50	125			5	120	(9) 602	330	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	141			5	(10) 136	(9) 486	331	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	7	3	50	125			5	120	(9) 407	332	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	6	2	50	125			5	120	(9) 293	333	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 354	334	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 473	335	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	4	50	141			5	(10) 136	(9) 517	336	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 409	337	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	6	2	40	125			5	120	(9) 270	338	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 607	339	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1247	34	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 345	340	מגורים ב'	מגורים ב'

מועד הפיקה: 07/08/2024 16:45 - עמוד 29 מתוך 46 - מונה תדפיס הוראות: 61

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 מזערי	
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	המעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 618	374	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 705	375	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	2		3	13	5	1	50	125			5	120	(9) 288	376	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1286	377	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 413	378	מגורים ב'	מגורים ב'
2 (15)	2 (15)	2 (15)	1	4	16	8	1	46 (14)	170 (13)	10 (11)		16	144	(9) 157	379	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 350	38	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	7	40	125			5	120	(9) 1454	39	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(6) 405	4	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 739	40	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 934	41	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	8	40	125			5	120	(9) 1592	42	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	132			5	127	400	43	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	132			5	127	(9) 758	44	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	132			5	127	(9) 453	45	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	132			5	127	(9) 584	46	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	132			5	127	(9) 678	47	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	132			5	127	(9) 430	48	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 586	49	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(6) 1277	5	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 528	50	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 340	51	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 340	52	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 340	53	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 493	54	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 394	55	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 394	56	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 288	57A	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	5	5	50	145			5	140	(9) 928	57B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1180	58	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 991	59	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 750	6	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 1015	60	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 1015	61	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 1010	62	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1281	63	מגורים ב'	מגורים ב'

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 מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 711	64	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 477	65	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	115			5	110	400	66	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	244	(7) 100		5	(10) 139	400	67	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	115			5	110	(9) 433	68	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	115			5	110	(9) 1051	69	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(6) 1055	7	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 421	70	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 421	71	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 421	72	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	115			5	110	(9) 584	73	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	115			5	110	(9) 353	74	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	5	2	50	125			5	120	(9) 338	75	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 590	76	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	5	40	125			5	120	(9) 1012	77	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	6	50	245	(7) 100		5	(12) 140	(9) 750	78	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 703	79	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	8	3	50	243	(7) 100		5	(10) 138	(6) 416	8	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 469	80	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 382	81A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 447	81B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 405	81C	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 634	82	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 802	83	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	2		4	13	5	2	50	125			5	120	(9) 312	84	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	2		4	15	9	4	50	243	(7) 100		5	138	(9) 408	85	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 870	86	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	4	40	125			5	120	(9) 704	87	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	2	40	125			5	120	(9) 485	88	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 512	89	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	3	40	125			5	120	(6) 586	9	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	7	3	40	135			5	130	460	90	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	7	3	40	135			5	130	456	91	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 3	(15) 3	(15) 3		4	15	8	9	(14) 36	(13) 144	(11)		0	144	(9) 1080	92	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	7	3	40	135			5	130	377	93	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	8	3	40	135			5	130	332	94	מגורים ב'	מגורים ב'

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							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	8	3	40	135			5	130	355	95A	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	8	3	40	135			5	130	356	95B	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	5	3	40	125			5	120	(9) 540	96	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	6	40	125			5	120	(9) 1101	97	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	6	2	50	125			5	120	(6) 296	98	מגורים ב'	מגורים ב'
2	2	2		3	13	6	2	50	125			5	120	414	99	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)		4	15	5	2	60	125			5	120	(20) 30			מגורים ב'
3	3	3		4	15	5	0	40	125			5	120	(22) 1511	1001	מגורים	מגורים
(25) 3	3	3		3	14	6	9	50	(24) 126			(23) 6	80	(22) 1511	1001	מסחר	מגורים ומסחר
													40	(22) 1511	1001	מסחר	מגורים ומסחר
2	2	2		3	14	8	3	65	(24) 126			(23) 6	80	(9) 348	1002	מגורים	מגורים
													40	(9) 348	1002	מסחר	מגורים ומסחר
(25) 3	2	2		3	14	6	2	50	(24) 126			(23) 6	80	(22) 363	1005	מגורים	מגורים
													40	(22) 363	1005	מסחר	מגורים ומסחר
(25) 3	2	2		3	14	6	2	50	(24) 126			(23) 6	80	(22) 362	1006	מגורים	מגורים
													40	(22) 362	1006	מסחר	מגורים ומסחר
2	2	2		3	14	7	3	50	(24) 126			(23) 6	80	(9) 413	215	מגורים	מגורים
													40	(9) 413	215	מסחר	מגורים ומסחר
2	2	2		3	14	7	3	50	(24) 126			(23) 6	80	(9) 414	220	מגורים	מגורים
													40	(9) 414	220	מסחר	מגורים ומסחר
2	2	2		3	14	7	3	50	(24) 126			(23) 6	80	(9) 414	221	מגורים	מגורים
													40	(9) 414	221	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3		4	(29) 15	6	10	(28) 40	226	(27) 100		6	(26) 120	1747	2001	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3		4	(29) 15	6	5	(28) 40	226	(27) 100		6	(26) 120	872	2002	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						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
אחורי	3	3	3	מתחת לכניסה הקובעת	4	15 (29)	6	5	40 (28)	226	100 (27)	120 (26)	6	873	2003	מגורים מסחר ותעסוקה
צידני- שמאלי	3	3	3	מעל הכניסה הקובעת	4	20			30	170	100	65	5	800	905 ,901 906	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
צידני- ימני	3	3	3	מעל הכניסה הקובעת	4	20			30	240	100	120	20	800	902	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	10	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	1003	מגורים ב'	מגורים ב'
3	1004	מגורים ב'	מגורים ב'
3	1007	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	101	מגורים ב'	מגורים ב'
3	102	מגורים ב'	מגורים ב'
3	103	מגורים ב'	מגורים ב'
3	104	מגורים ב'	מגורים ב'
3	105	מגורים ב'	מגורים ב'
3	106	מגורים ב'	מגורים ב'
3	107	מגורים ב'	מגורים ב'
3	108	מגורים ב'	מגורים ב'
3	109	מגורים ב'	מגורים ב'
3	11	מגורים ב'	מגורים ב'
3	110	מגורים ב'	מגורים ב'
3	111	מגורים ב'	מגורים ב'
2	112	מגורים ב'	מגורים ב'
3	113	מגורים ב'	מגורים ב'
3	114	מגורים ב'	מגורים ב'
3	115	מגורים ב'	מגורים ב'
3	116	מגורים ב'	מגורים ב'
3	117	מגורים ב'	מגורים ב'
3	118	מגורים ב'	מגורים ב'
3	119	מגורים ב'	מגורים ב'
3	12	מגורים ב'	מגורים ב'
3	120	מגורים ב'	מגורים ב'
3	121	מגורים ב'	מגורים ב'
3	122	מגורים ב'	מגורים ב'
3	123	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	124	מגורים ב'	מגורים ב'
3	125	מגורים ב'	מגורים ב'
3	126	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	127	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	128	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	129	מגורים ב'	מגורים ב'
3	13	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	130	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	131	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(8)	132	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	133	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	134	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	135	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	136	מגורים ב'	מגורים ב'
3	137	מגורים ב'	מגורים ב'
3	138	מגורים ב'	מגורים ב'
3	139	מגורים ב'	מגורים ב'
3	14	מגורים ב'	מגורים ב'
3	140	מגורים ב'	מגורים ב'
3	141	מגורים ב'	מגורים ב'
3	142	מגורים ב'	מגורים ב'
3	143	מגורים ב'	מגורים ב'
3	144	מגורים ב'	מגורים ב'
3	145	מגורים ב'	מגורים ב'
3	146	מגורים ב'	מגורים ב'
3	147	מגורים ב'	מגורים ב'
3	148	מגורים ב'	מגורים ב'
3	149	מגורים ב'	מגורים ב'
3	15	מגורים ב'	מגורים ב'
3	150	מגורים ב'	מגורים ב'
3	151	מגורים ב'	מגורים ב'
3	152	מגורים ב'	מגורים ב'
3	153	מגורים ב'	מגורים ב'
3	154	מגורים ב'	מגורים ב'
3	155	מגורים ב'	מגורים ב'
3	156	מגורים ב'	מגורים ב'
3	157	מגורים ב'	מגורים ב'
3	158	מגורים ב'	מגורים ב'
3	159	מגורים ב'	מגורים ב'
3	16	מגורים ב'	מגורים ב'
3	160	מגורים ב'	מגורים ב'
3	161	מגורים ב'	מגורים ב'
3	162	מגורים ב'	מגורים ב'
3	163	מגורים ב'	מגורים ב'
3	164	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	165	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	166	מגורים ב'	מגורים ב'
3	167	מגורים ב'	מגורים ב'
3	168	מגורים ב'	מגורים ב'
3	169	מגורים ב'	מגורים ב'
3	17	מגורים ב'	מגורים ב'
3	170	מגורים ב'	מגורים ב'
3	171	מגורים ב'	מגורים ב'
3	172	מגורים ב'	מגורים ב'
3	173	מגורים ב'	מגורים ב'
3	174	מגורים ב'	מגורים ב'
3	175A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	175B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	176	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	177	מגורים ב'	מגורים ב'
3	178	מגורים ב'	מגורים ב'
3	179	מגורים ב'	מגורים ב'
3	18	מגורים ב'	מגורים ב'
3	180	מגורים ב'	מגורים ב'
3	181	מגורים ב'	מגורים ב'
3	182	מגורים ב'	מגורים ב'
3	183	מגורים ב'	מגורים ב'
3	184	מגורים ב'	מגורים ב'
3	185	מגורים ב'	מגורים ב'
3	186	מגורים ב'	מגורים ב'
3	187	מגורים ב'	מגורים ב'
3	188	מגורים ב'	מגורים ב'
3	189	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	19	מגורים ב'	מגורים ב'
3	190	מגורים ב'	מגורים ב'
3	191	מגורים ב'	מגורים ב'
3	192	מגורים ב'	מגורים ב'
3	193	מגורים ב'	מגורים ב'
3	194	מגורים ב'	מגורים ב'
3	195	מגורים ב'	מגורים ב'
3	196	מגורים ב'	מגורים ב'
3	197	מגורים ב'	מגורים ב'
3	198	מגורים ב'	מגורים ב'
3	199	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	מגורים ב'	מגורים ב'
3	20	מגורים ב'	מגורים ב'
3	200	מגורים ב'	מגורים ב'
3	201	מגורים ב'	מגורים ב'
3	202	מגורים ב'	מגורים ב'
3	203	מגורים ב'	מגורים ב'
3	204	מגורים ב'	מגורים ב'
3	205	מגורים ב'	מגורים ב'
3	206	מגורים ב'	מגורים ב'
3	207	מגורים ב'	מגורים ב'
3	208	מגורים ב'	מגורים ב'
3	209	מגורים ב'	מגורים ב'
3	21	מגורים ב'	מגורים ב'
3	210	מגורים ב'	מגורים ב'
3	211	מגורים ב'	מגורים ב'
3	212	מגורים ב'	מגורים ב'
3	213	מגורים ב'	מגורים ב'
3	214	מגורים ב'	מגורים ב'
3	216	מגורים ב'	מגורים ב'
3	217	מגורים ב'	מגורים ב'
3	218	מגורים ב'	מגורים ב'
3	219	מגורים ב'	מגורים ב'
3	22	מגורים ב'	מגורים ב'
3	222	מגורים ב'	מגורים ב'
3	223	מגורים ב'	מגורים ב'

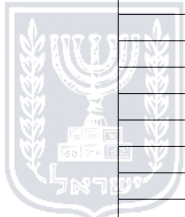
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	224	מגורים ב'	מגורים ב'
3	225	מגורים ב'	מגורים ב'
3	226	מגורים ב'	מגורים ב'
3	227	מגורים ב'	מגורים ב'
3	228	מגורים ב'	מגורים ב'
3	229A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	229B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	229C	מגורים ב'	מגורים ב'
3	23	מגורים ב'	מגורים ב'
3	230	מגורים ב'	מגורים ב'
3	231	מגורים ב'	מגורים ב'
3	232	מגורים ב'	מגורים ב'
3	233	מגורים ב'	מגורים ב'
3	234	מגורים ב'	מגורים ב'
3	235	מגורים ב'	מגורים ב'
3	236	מגורים ב'	מגורים ב'
3	237	מגורים ב'	מגורים ב'
0 (17)	238	מגורים ב'	מגורים ב'
3	239	מגורים ב'	מגורים ב'
3	24	מגורים ב'	מגורים ב'
3	240	מגורים ב'	מגורים ב'
3	241	מגורים ב'	מגורים ב'
3	242	מגורים ב'	מגורים ב'
3	243	מגורים ב'	מגורים ב'
3	244	מגורים ב'	מגורים ב'
3	245	מגורים ב'	מגורים ב'
3	246	מגורים ב'	מגורים ב'
3	247	מגורים ב'	מגורים ב'
3	248	מגורים ב'	מגורים ב'
3	25	מגורים ב'	מגורים ב'
3	250	מגורים ב'	מגורים ב'
3	251	מגורים ב'	מגורים ב'
3	252	מגורים ב'	מגורים ב'
3	253	מגורים ב'	מגורים ב'
3	254	מגורים ב'	מגורים ב'
3	255	מגורים ב'	מגורים ב'
3	256	מגורים ב'	מגורים ב'
3	257	מגורים ב'	מגורים ב'
3	258	מגורים ב'	מגורים ב'
3	259	מגורים ב'	מגורים ב'
3	26	מגורים ב'	מגורים ב'
3	260	מגורים ב'	מגורים ב'
3	261	מגורים ב'	מגורים ב'
3	262	מגורים ב'	מגורים ב'
3	263	מגורים ב'	מגורים ב'
3	264	מגורים ב'	מגורים ב'
3	265	מגורים ב'	מגורים ב'
3	266	מגורים ב'	מגורים ב'
3	267	מגורים ב'	מגורים ב'
3	268	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	269	מגורים ב'	מגורים ב'
3	27	מגורים ב'	מגורים ב'
3	270	מגורים ב'	מגורים ב'
3	271	מגורים ב'	מגורים ב'
3	272	מגורים ב'	מגורים ב'
3	273	מגורים ב'	מגורים ב'
3	274	מגורים ב'	מגורים ב'
3	275	מגורים ב'	מגורים ב'
3	276	מגורים ב'	מגורים ב'
3	277	מגורים ב'	מגורים ב'
3	278	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	279	מגורים ב'	מגורים ב'
3	28	מגורים ב'	מגורים ב'
3	280	מגורים ב'	מגורים ב'
3	281	מגורים ב'	מגורים ב'
3	282	מגורים ב'	מגורים ב'
3	283	מגורים ב'	מגורים ב'
3	284	מגורים ב'	מגורים ב'
3	285	מגורים ב'	מגורים ב'
3	286	מגורים ב'	מגורים ב'
3	287A	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	287B	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	288	מגורים ב'	מגורים ב'
3	289	מגורים ב'	מגורים ב'
3	29	מגורים ב'	מגורים ב'
3	290	מגורים ב'	מגורים ב'
3	291	מגורים ב'	מגורים ב'
3	292	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (19)	293	מגורים ב'	מגורים ב'
3	294	מגורים ב'	מגורים ב'
3	295	מגורים ב'	מגורים ב'
3	296	מגורים ב'	מגורים ב'
3	297	מגורים ב'	מגורים ב'
3	298	מגורים ב'	מגורים ב'
3	299	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	3	מגורים ב'	מגורים ב'
3	30	מגורים ב'	מגורים ב'
3	300	מגורים ב'	מגורים ב'
3	301	מגורים ב'	מגורים ב'
3	302	מגורים ב'	מגורים ב'
3	303	מגורים ב'	מגורים ב'
3	304	מגורים ב'	מגורים ב'
3	305	מגורים ב'	מגורים ב'
3	306A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	306B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	308	מגורים ב'	מגורים ב'
3	309	מגורים ב'	מגורים ב'
3	31	מגורים ב'	מגורים ב'
3	310	מגורים ב'	מגורים ב'
3	311	מגורים ב'	מגורים ב'

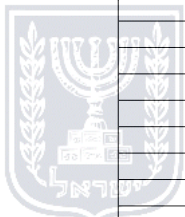
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	312	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	313A	מגורים ב'	מגורים ב'
2	313B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	314	מגורים ב'	מגורים ב'
3	315	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	316	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	317	מגורים ב'	מגורים ב'
3	318A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	318B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	319	מגורים ב'	מגורים ב'
3	32	מגורים ב'	מגורים ב'
3	320	מגורים ב'	מגורים ב'
3	321	מגורים ב'	מגורים ב'
3	322	מגורים ב'	מגורים ב'
3	323	מגורים ב'	מגורים ב'
3	324	מגורים ב'	מגורים ב'
3	325	מגורים ב'	מגורים ב'
3	326	מגורים ב'	מגורים ב'
3	327	מגורים ב'	מגורים ב'
3	328	מגורים ב'	מגורים ב'
3	329	מגורים ב'	מגורים ב'
3	33	מגורים ב'	מגורים ב'
3	330	מגורים ב'	מגורים ב'
3	331	מגורים ב'	מגורים ב'
3	332	מגורים ב'	מגורים ב'
3	333	מגורים ב'	מגורים ב'
3	334	מגורים ב'	מגורים ב'
3	335	מגורים ב'	מגורים ב'
3	336	מגורים ב'	מגורים ב'
3	337	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	338	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	339	מגורים ב'	מגורים ב'
3	34	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	340	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	341	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	342	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	343	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	344	מגורים ב'	מגורים ב'
3	345	מגורים ב'	מגורים ב'
3	346	מגורים ב'	מגורים ב'
3	347	מגורים ב'	מגורים ב'
3	348	מגורים ב'	מגורים ב'
3	349	מגורים ב'	מגורים ב'
3	35	מגורים ב'	מגורים ב'
3	350	מגורים ב'	מגורים ב'
3	351	מגורים ב'	מגורים ב'
3	352	מגורים ב'	מגורים ב'
3	353	מגורים ב'	מגורים ב'
3	354	מגורים ב'	מגורים ב'
3	355	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	356	מגורים ב'	מגורים ב'
3	357	מגורים ב'	מגורים ב'
3	358	מגורים ב'	מגורים ב'
3	359	מגורים ב'	מגורים ב'
3	36	מגורים ב'	מגורים ב'
3	360	מגורים ב'	מגורים ב'
3	361	מגורים ב'	מגורים ב'
3	362	מגורים ב'	מגורים ב'
3	363	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	364	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	365	מגורים ב'	מגורים ב'
3	366	מגורים ב'	מגורים ב'
3	367	מגורים ב'	מגורים ב'
3	368	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	369	מגורים ב'	מגורים ב'
3	37	מגורים ב'	מגורים ב'
3	370	מגורים ב'	מגורים ב'
3	371	מגורים ב'	מגורים ב'
3	372	מגורים ב'	מגורים ב'
3	373	מגורים ב'	מגורים ב'
3	374	מגורים ב'	מגורים ב'
3	375	מגורים ב'	מגורים ב'
3	376	מגורים ב'	מגורים ב'
3	377	מגורים ב'	מגורים ב'
3	378	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (15)	379	מגורים ב'	מגורים ב'
3	38	מגורים ב'	מגורים ב'
3	39	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	מגורים ב'	מגורים ב'
3	40	מגורים ב'	מגורים ב'
3	41	מגורים ב'	מגורים ב'
3	42	מגורים ב'	מגורים ב'
3	43	מגורים ב'	מגורים ב'
3	44	מגורים ב'	מגורים ב'
3	45	מגורים ב'	מגורים ב'
3	46	מגורים ב'	מגורים ב'
3	47	מגורים ב'	מגורים ב'
3	48	מגורים ב'	מגורים ב'
3	49	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5	מגורים ב'	מגורים ב'
3	50	מגורים ב'	מגורים ב'
3	51	מגורים ב'	מגורים ב'
3	52	מגורים ב'	מגורים ב'
3	53	מגורים ב'	מגורים ב'
3	54	מגורים ב'	מגורים ב'
3	55	מגורים ב'	מגורים ב'
3	56	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	57A	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (8)	57B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	58	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	59	מגורים ב'	מגורים ב'
3	6	מגורים ב'	מגורים ב'
3	60	מגורים ב'	מגורים ב'
3	61	מגורים ב'	מגורים ב'
3	62	מגורים ב'	מגורים ב'
3	63	מגורים ב'	מגורים ב'
3	64	מגורים ב'	מגורים ב'
3	65	מגורים ב'	מגורים ב'
3	66	מגורים ב'	מגורים ב'
3	67	מגורים ב'	מגורים ב'
3	68	מגורים ב'	מגורים ב'
3	69	מגורים ב'	מגורים ב'
3	7	מגורים ב'	מגורים ב'
3	70	מגורים ב'	מגורים ב'
3	71	מגורים ב'	מגורים ב'
3	72	מגורים ב'	מגורים ב'
3	73	מגורים ב'	מגורים ב'
3	74	מגורים ב'	מגורים ב'
3	75	מגורים ב'	מגורים ב'
3	76	מגורים ב'	מגורים ב'
3	77	מגורים ב'	מגורים ב'
3	78	מגורים ב'	מגורים ב'
3	79	מגורים ב'	מגורים ב'
3	8	מגורים ב'	מגורים ב'
3	80	מגורים ב'	מגורים ב'
3	81A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	81B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	81C	מגורים ב'	מגורים ב'
3	82	מגורים ב'	מגורים ב'
3	83	מגורים ב'	מגורים ב'
3	84	מגורים ב'	מגורים ב'
3	85	מגורים ב'	מגורים ב'
3	86	מגורים ב'	מגורים ב'
3	87	מגורים ב'	מגורים ב'
3	88	מגורים ב'	מגורים ב'
3	89	מגורים ב'	מגורים ב'
3	9	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	90	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	91	מגורים ב'	מגורים ב'
(15) 3	92	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	93	מגורים	מגורים ב'
(8)	94	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	95A	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	95B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	96	מגורים ב'	מגורים ב'
3	97	מגורים ב'	מגורים ב'
3	98	מגורים ב'	מגורים ב'
(8)	99	מגורים ב'	מגורים ב'
3			מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (25)	1001	מגורים	מגורים ומסחר
	1001	מסחר	מגורים ומסחר
3	1002	מגורים	מגורים ומסחר
	1002	מסחר	מגורים ומסחר
3 (25)	1005	מגורים	מגורים ומסחר
	1005	מסחר	מגורים ומסחר
3 (25)	1006	מגורים	מגורים ומסחר
	1006	מסחר	מגורים ומסחר
3	215	מגורים	מגורים ומסחר
	215	מסחר	מגורים ומסחר
3	220	מגורים	מגורים ומסחר
	220	מסחר	מגורים ומסחר
3	221	מגורים	מגורים ומסחר
	221	מסחר	מגורים ומסחר
3	2001	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	2002	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	2003	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	906, 905, 901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	902	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ניתן לתכנן יותר מבנין אחד במגרש ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יחרגו מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

יותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד קומתיים בקו בנין 0. שטח בנוי של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו 0, הצדדים הפונים

לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג המבנה בקו 0 ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה.

יותר קו בנין 0 למרתף, חניה ושטחי שירות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע סופית. שטח המרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה.

יותר בניית בניינים צמודים בקו בנין 0.

בתא שטח מספר 219 רשאית הועדה המקומית להתיר בניה במרחק 4 מטר בין בניינים נפרדים.

- בתאי שטח 2001-2003 ניתן לנייד שימושים מותרים ואחוזי בניה לפי תכנית זו מקומה לקומה בתנאי לעמוד בתקן ארצי לחניות, ומבלי לחרוג מסה"כ אחוזי בנייה כוללים מותרים.

- בתא שטח 293 מספר המבנים המותרים 2 מבנים והמרחק ביניהם יהיה לפחות 6 מטר.

- בתא שטח מס' 121 השטח כולל 47 מ"ר שישויכו למגרש עתידי צמוד ואין לנצל שטח זה לכל מטרה בעת המימוש בנושא זכויות בניה של החלק הצמוד מצד דרומי לשצ"פ תא שטח 732

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ישמש לחניון , מתקנים טכניים ואחסנה.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

- (3) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (4) בכל חתך יותרו 4 קומות בלבד.
- (5) קווי בניין - בהתאם למסומן בתשריט . יותרו פיתוח ומגרשי ספורט בקו בניין אפס בכל היקף המגרש.
- (6) גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם.
- (7) תוספת לפי סעיף 62א(א)15 - חניון תת קרקעי.
- (8) בהתאם למוסמן בתשריט.
- (9) גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם.
- (10) תוספת לפי סעיף 62א(א)16(א)2.
- (11) קומה מתחת לכניסה הקובעת תוכל לשמש לחניה , מחסנים וחדרי הסקה , גובה מירבי מותר הוא 2.40 מ'.
- (12) תוספת לפי סעיף 62א(א)16(א)1.
- (13) יהיה נתן לאשר 15% מזכויות הבניה למגורים לשימוש מבני ציבור , תעסוקה ומסחר.
- (14) 50 אחוז בקומת מרתף.
- (15) קו בניין אפס לק. מרתף המיועד לחניה ושטחי שרות.
- (16) 50% מעל כניסה קובעת , 100% מתחת כניסה קובעת.
- (17) 3 מ' מעל כניסה הקובעת , 0 מ' מתחת לכניסה הקובעת.
- (18) יאוחד בעתיד עם חלקה 251.
- (19) כפי שמסומן בתשריט.
- (20) יאוחד בעתיד עם חלקה 74.
- (21) גובה המבנה נמדד מפני קרקע טבעית ו החפורה , הנמוך מבין השניים , מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (22) גודל מגרש מינימלי הוא 500 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם.
- (23) שטח שירות כולל למגורים + מסחר 6%.
- (24) אחוזי הבניה הכוללים למגורים + מסחר 126%.
- (25) ראה סעיף "מבנים קיימים".
- (26) 40% מסחר, 20%תעסוקה, 60% מגורים.
- (27) תותר בניה לשימוש חניה תת קרקעית-במידה ויוקצו מקומות חנייה עיליות ולא בתוך חניון תת קרקעי, יש להקצות 120 מ"ר מהשטחים העיקריים בכל מגרש לטובת שטח מקורה לרווחת הדיירים, כגון קומת משחקים..
- (28) תכסית בקומה תת קרקעית 100%.
- (29) גובה המבנה יימדד ממפלס הכביש הסמוך הנמוך.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

יבוצע תיאום עם רט"ג בענין העתקת פקעות וצמחים נדירים משטחי פיתוח לשטחי ש.צ.פ. לפני תחילת הפיתוח במתחם.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה לשנת 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במקרה של חניה על גבול המגרש הניקוז מגג החניה יהיה לכיוון בעל המגרש.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

התכנית כוללת חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת
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.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ניקוז : תנאי למתן היתר בניה הכנת נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי

ביוב :

א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכו') יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-FI ו F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב לתכנית ג/10598.

הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שידרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.

ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האורות בסעיף א' דלעיל (שדרוג מאספים (AD-FI ו F-B).

ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית זו, תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב בתכנית ג/10598 .
אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית זו , יהיה בסמכות הועדה המקומית .

6.6

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת ועדכון תוכניות המים והביוב לשכונה בהתאם לתיאום בכתב עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים ואשר יימסר לוועדה המקומית.

6.7

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

מבנים קיימים

הוועדה המקומית ראשית לתת לגיטימציה למבנים קיימים , אשר בניתם 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 .

6.9

הוראות פיתוח

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"פ טבלאות האיזון , וירשמו על שמה כחוק ..

6.11

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	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אשור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61