

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1108950

איחוד בהסכמה והגדלת זכויות הבניה במגרש מגורים בצפון סכנין



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה איחוד שתי חלקות בהסכמה בגוש 19269 חלקות מס' 278 ו-279 יחד עם הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע
ב-72% לשטחי שרות והגדלת זכויות הבניה מעל הקרקע ב-20%. יחד עם הגדלת מס' הקומות וגובה הבנייה והגדלת מס' יחיד ב-20% (10 יחיד במקום 8 יחיד).

התכנית מציעה המרת שטחים בהיקף עד 25% לשימושי מסחר בהתאם לסעיף 62א(א)11.
($20\% + 144\% = 164\%$, רבע הזכויות הינו 41% להמרה לשימושי מסחר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

איחוד בהסכמה והגדלת זכויות הבניה במגרש מגורים בצפון סכנין

מספר התכנית 262-1108950

1.2 שטח התכנית

1.575 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 11, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 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 בהסכמת 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

229850 קואורדינאטה X

753175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בצפון סכנין במתחמי אבוגזאלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחי'נין - חלק מתחום הרשות: סחי'נין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בצפון סכנין במתחמי אבוגזאלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק	278-279	375

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2014		165	6896	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	12735 ג/
29/03/2016		4670	7235	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית 262-0240184 וכפופה לנספחים תוך התאמתם לשינוי .	שינוי	262-0240184
06/04/2017		5066	7484	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0334094 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	262-0334094

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים מתכנית 262-0240184 ולנספח התחבורה בתכנית ג/12735 .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	10: 55 28/02/2023	פאלח גנאים	28/02/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט איחוד	15: 55 27/10/2022	כאלד גנאים	27/10/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלאות הקצאה בהסכמה	16: 46 21/06/2022	פאלח גנאים	21/06/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 52 15/06/2022	פאלח גנאים	15/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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
	פרטי	גוהר מאגד אבוריאה (1)			סחינין			04-6743466	04-6743466	khk28@wallw.co.il
	פרטי	מוחמד מאגד אבוריאה (1)			סחינין			04-6743466	04-6743466	khk28@wallw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2324.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גוהר מאגד אבוריאה			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	khk28@wallw.co.il
פרטי	מוחמד מאגד אבוריאה			סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	khk28@wallw.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2324.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	כאלד גנאים	1487		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	k0525539957@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 2848.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בהסכמה והגדלת זכויות הבניה במגרש מגורים בסכנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת שימושיים למסחר בהתאם לסעיף החוק 62א(א)11 .
- 2- הגדלת גובה הבניין .
- 3- הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע .
- 4- הגדלת זכויות הבניה מעל הקרקע .
- 5- שינוי קווי הבנייה .
- 6- הגדלת מסי יח"ד .
- 7- הגדלת תכסית הבנייה .
- 8- איחוד שני מגרשים בהסכמה של שני בעלים .
- 9- שינוי גודל מגרש מינימאלי .
- 10- תוספת קומה תת-קרקעית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

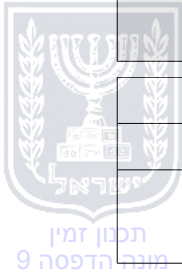


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים תעסוקה ותיירות	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	255	16.19
מגורים, תעסוקה ותיירות	1,320	83.81
סה"כ	1,575	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	255.77	16.23
מגורים תעסוקה ותיירות	1,320.39	83.77
סה"כ	1,576.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק. תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	א. תכליות מותרות וסייגים :- 1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה. 2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות. 3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוני ומשרדים. תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים. תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה. מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה. דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי ב. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים. ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן. ד. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות. ה. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש, סימון השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה. ו. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר, תיירות, תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר. 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר תעסוקה מקומית.

מגורים תעסוקה ותיירות	4.2
<p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור . 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות . 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 .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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		מפלגות					גודל מגרש מזערי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	(2) 10	(1) 48	123	0	0	14	109	1320	100	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	0	(1) 48	113	(5) 72	0	4	37	1320	100	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות.
- ג-תתאפשר הקטנת קו הבניין עד לאפס מ' במגרשים גובלים ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל, בתנאי של קיר משותף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 72% בתת הקרקע.
- (2) מתוכן 2 יח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר.
- (3) + 3.0 מתחת לפני הקרקע.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) שטחי שרות בתת הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

תנאי לבנייה ופיתוח הינו פינוי בפועל של המט"ש והמתקנים ההנדסיים, ואישור משרד הגנת הסביבה לעניין הבדיקות והטיפול הנדרשים בקרקע על מנת לאפשר מימושה של התכנית.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----
0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	י. ארון רשת
3 מ'	יא. שנאי על עמוד

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו , אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . על אף האמור לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>	
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .</p>	
<p style="text-align: center;">חניה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה , החדרה והעשרת מי תהום . מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל . יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים .</p>	
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>לא ייצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	
<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>1- חומרי בנייה לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר, גדרות וקירות תומכים , יותר טיח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח , אספסט , ניילון, קרטון, וחומרים דומים . מעקות</p>	

6.8	עיצוב אדריכלי
<p>בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ . סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום .</p> <p style="text-align: right;">2- חזות בניינים ופיתוח מגרש</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה .</p>	



6.9	הוראות פיתוח
<p>זכות מעבר</p> <p>בתכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה שתוכן בשטח תכנית זו, תוגדר זכות מעבר לציבור ברוחב 2 מטר אשר תאפשר חיבור כלהלן :</p> <p>1- בין דרכים מס 56 ו-57 לבין דרך מס 50</p> <p>2- בין דרך מס 50 לבין דרך מס 53. ובהמשך דרך תא שטח 104 ודרך תא שטח 105 אל תא שטח 600</p> <p>3- בין כביש 54 לכביש 10</p> <p>4- בין כביש 51 לבין שצ"פ 310 ו-304</p> <p>5- בין כביש 1 לכביש 51</p> <p>סימון זכות המעבר בתשריט היא סכמטית . הסימון המדויק יקבע במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ארקאדה מסחרית ביחידות שטח צמודות לרחוב הראשי. בתאי שטח שיש להם חזית לכביש 50</p> <p>ולכביש 1, בחזית המגרש הפונה לכביש הראשי תתאפשר בניה בקו בניין 0. בקומה א יהיו חנויות, קו החזית שלהם יושג לאחור באופן שצמוד למדרכה תהיה ארקאדה מקורה על ידי הקומה השנייה ברוחב 5 מ'.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיידית .

תנאי למימוש התכנית הינו פיתוח בפועל של התשתיות הציבוריות (דרכים , מבני ציבור , שצ"פים) בד בבד עם ביצוע התכנית .

