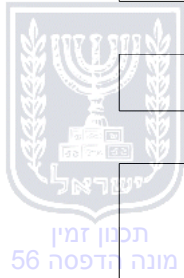


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1054

מג'ד אל כרום - מתחם 13



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם, משגב
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
08/12/2020
לאשר את התכנית
30/12/2020
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

השכונה ממוקמת בחלקו המערבי של הישוב מג'ד אל כרום ובסמוך לשמורת הר גמל. בבינוי המוצע 1795 יח"ד. שטח התכנית כ- 650 דונם ובתוכם מבני ציבור, שטחי ציבור ושטחים מסחריים. הבינוי מתפרס על פני שטח מדרונות הגליל העליון ועל השטחים המישוריים אשר בסמוך לכביש 85. הבינוי ומערכת הכבישים פרוסים בצורה מיטבית ע"ג הטופוגרפיה, מאפשרים נגישות טובה למבני הציבור והשטחים הפתוחים, תוך כדי השלמת הרקמה העירונית הקיימת בישוב. הרחוב הראשי של השכונה ממוקם בהמשכו של הרחוב הראשי בישוב ועליו ממוקמים שטחי הציבור הגדולים והמסחר.

בינוי ביעוד "מגורים ומשרדים" ממוקם בסמוך לכביש 85, אשר יוצר חיץ לאזור המגורים הסמוך לו. הבינוי מציע תמהיל מגורים מגוון, טיפוסי בניה המתאימים לאופי הטופוגרפיה ולמיקומם בשכונה. טיפוסי הבניה בטופוגרפיה מותאמים לשיפועים המשתנים (במעלה או במדרון ההר) ומנצלים אותם למתן איכויות מגורים גבוהות הכוללות גינות/מרפסות לרוב היחידות, עם מבטים לנוף הפתוח. כל זאת תוך כדי צמצום הקירות התומכים ועבודות העפר בשלב הביצוע.

צפיפות יחידות הדיור נעה בין 7 יח"ד לדונם בשטחים המישוריים ל- 9 יח"ד לדונם בשטחים המשופעים. לפי חלוקה של מדינה ופרטיים, לפחות 20% מסך הבניה הרוויה בשטחי מדינה יוקצו לדירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

התכנית משלבת מבני ציבור כגון ב"ס יסודי ומוסדות נוספים לחינוך ודת. כמו כן, מתוכנן שטח נוסף לקריית חינוך וספורט במערב השכונה, העונה על הצרכים העירוניים הקיימים. בתכנית שטחים בבעלות פרטית וציבורית ולשם כך, מצורפות לתכנית טבלאות איזון ותכנית איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מג'ד אל כרום - מתחם 13

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1054

מספר התכנית

647.074 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

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 בקעת בית הכרם, משגב

220362 קואורדינאטה X

759069 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לישוב הקיים ומצפון לכביש 85.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'ד אל כרום - חלק מתחום הרשות:

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19030	מוסדר	חלק		15, 23-24, 30
19031	מוסדר	חלק	8-11, 38-39	1-2, 6-7, 13, 15, 17, 21, 26-27, 37
19032	מוסדר	חלק		18, 37-38
19036	מוסדר	חלק	1-10, 16, 19, 22-29, 31-34, 37-51, 91-113, 119-142, 148, 214	11, 14-15, 17-18, 20-21, 30, 35-36, 52, 88-90, 114-115, 117-118, 143-147, 149-150, 163-165, 174-177, 207-212, 215, 217
19039	מוסדר	חלק		1

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



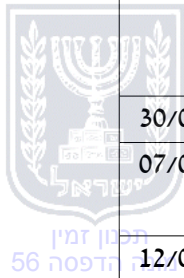
תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 9 /2	כפיפות	כפיפות בהתאם לגמישות.	5696	3711	30/07/2007
תמא/ 1 /35	כפיפות	אישור עפ"י סעיף 7.1 (ס"ק (2	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 1	כפיפות	אישור עפ"י סעיף 4.2.1.1	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 4 /18	כפיפות		5568	4684	23/08/2006
ג/ 7696	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7696 ממשיכות לחול.	4719	1557	06/01/1999
ג/ 12966	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12966 ממשיכות לחול.	5866	383	18/11/2008

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



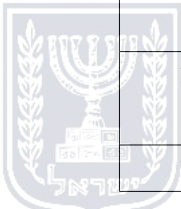
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יחיאל קורין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר גליון 1 קנה מידה 1: 1250	13: 45 29/12/2020	אריה פרנק	23/12/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר גליון 2 קנה מידה 1: 1250	13: 46 29/12/2020	אריה פרנק	23/12/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1: 1250	13: 37 21/12/2020	יחיאל קורין	13/09/2020	1	1: 1250	מנחה	אדריכלות
לא	נספח טיפוסי בינוי 1: 500	13: 39 21/12/2020	יחיאל קורין	21/12/2020	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח חתכים 1: 500	13: 39 21/12/2020	יחיאל קורין	21/12/2020	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח נוף - פריסת שצ"פים ופיתוח 1: 1250	13: 56 23/12/2020	תמי סרגוסי	21/12/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - בינוי פיתוח וחתכי נחל. קנה מידה משתה	13: 57 23/12/2020	תמי סרגוסי	21/12/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - שצ"פים לדוגמא. קנה מידה משתנה	13: 58 23/12/2020	תמי סרגוסי	21/12/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי כולל	13: 59 23/12/2020	תמי סרגוסי	21/12/2020	60		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	14: 14 21/12/2020	רוני יהודאי	01/12/2020	116		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח עצים בוגרים 1: 1250	14: 16 21/12/2020	יורם וגשל	17/12/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים מג'ד אל כרום	11: 14 03/11/2019	יורם וגשל	28/10/2019	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה 1: 1250 מחייב רק בנושא דרך מס' 1	12: 25 23/12/2020	כינרת דביר	23/12/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח תנועה - סכמת תחבורה ציבורית 1: 1250	12: 33 23/12/2020	כינרת דביר	23/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תכנית חניית משאיות צבאיות קני"מ 1: 500	10: 26 24/12/2020	כינרת דביר	24/12/2020	1	1: 500	מחייב	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע		25	02/12/2018	כינרת דביר	14: 37 17/06/2019	בדיקה תחבורתית מקוצרת	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	02/12/2020	אלון ברש	14: 23 21/12/2020	נספח מים וביוב 1: 1250	לא
מים	מנחה		9	02/12/2020	אלון ברש	14: 24 21/12/2020	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	16/12/2020	יעקב בן שבת	14: 27 21/12/2020	נספח ניקוז 1: 2500	לא
ניהול מי נגר	מנחה		35	16/12/2020	יעקב בן שבת	14: 28 21/12/2020	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' / 3 וב' /	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	13/09/2020	מיכל ניב	17: 13 22/12/2020	נספח חשמל 1: 1250	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	15/12/2020	אהרון בוץ	16: 05 30/12/2020	קבוצות הפרטיים והגדרתן בתאי השטח - פירוט למצב יוצא	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	15/12/2020	אהרון בוץ	16: 06 30/12/2020	מסמך נלווה לטבלאות איזון והקצאה - חוות דעת שמאי מקרקעין	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		26	15/12/2020	אהרון בוץ	16: 08 30/12/2020	טבלאות איזון והקצאה- תמל 1054 מצב נכנס	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	15/12/2020	אהרון בוץ	16: 10 30/12/2020	טבלאות איזון והקצאה- תמל 1054 מצב יוצא	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	21/12/2020	זאב ברקאי	15: 14 21/12/2020	נספח פרוגרמה	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
הדפסה 56

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)	3	04-6088246		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בעלי מלאכה 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)	3	04-6088246		

(1) כתובת: בעלי מלאכה 3 נצרת עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת	(1)	2			idith@land.gov.il
בעלים	בעלים פרטיים			לפי טבלאות איזון	מג'ד אל כרום	(2)		073-2041372		

(1) כתובת: חרמון 2.

(2) כתובת: מג'ד אל כרום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il
	יועץ נופי	תמי סרגוסי		אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים (1)	1	04-6415717		office@ts- landscape.co. il
	יועץ תחבורה	כינת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	(2)	1	03-6344411		office@rame ng.net
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	יעקב בן שבת		EWRE בע"מ	חיפה	יפה נוף	97 א	04-8383919		Jbensabat@e wre.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אלון ברש		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	(3)	11	03-9239003		office@sbk- eng.co.il
	יועץ סביבתי	רוני יהודאי		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	(4)	3	03-7503636		office@ethos -group.co.il
יועץ חשמל	יועץ	מיכל ניב	107053	צור נעמן ייעוץ חשמל והנדסה	הוד השרון	(5)	19	09-7447715		michal@tzur- naaman.net
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	(6)	10	02-5903443		zevbar@012. net.il
מודד	מודד	אריה פרנק	111	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(7)	3	04-8580355		
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב- יפו		22 א	077-3510502		boutz@netvis ion.net.il
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		DorO@ecolo g.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com

(1) כתובת : רחוב הגליל 29, גבעת אלה.

(2) כתובת : המלאכה 1 אור יהודה.

(3) כתובת : קרית מטלון 11, פתח תקווה.

(4) כתובת : אלכסנדר ינאי 3 פתח תקווה.

(5) כתובת : הסדן 19, הוד השרון.

(6) כתובת : ארלוזורוב פינת ברתנא, ירושלים.

(7) כתובת : טירת כרמל 3, טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 68 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר ממ"ד.

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**

הקמת שכונה חדשה במערב הישוב הכוללת מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, מגורים ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, ולערוך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מ: דרך יער מוצעת, דרך מאושרת, יער טבעי לטיפוח, יער מטע אדם קיים, מפעל הנדסי - הטיית נחל שגור, שמורת טבע, קרקע חקלאית ושטח ללא תכנון מפורט ל: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, שביל, דרך ו/או וטיפול נופי, מגורים ומשרדים, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, יער ושמורת טבע.
2. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 1795 יח"ד.
3. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
7. קביעת שימושים מותרים לכל ייעודי הקרקע.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1 - 3, 5 - 14, 19, 70, 73, 93, 101 - 103, 106 - 114, 116 - 122, 124, 125, 128 - 133, 135 - 138, 141, 143, 146, 150, 152 - 156, 158 - 160, 164, 165, 171, 172, 175, 178, 180 - 200, 228 - 234, 237 - 242, 245 - 250, 255 - 259, 263 - 999, 1001 - 1003, 1005, 1006 - 1010, 1009, 1012 - 1016, 1018, 1025 - 1027, 1029, 1030, 1032, 1050, 1052 - 1054, 5004, 5006 - 5008, 5010, 5013 - 5016, 5020 - 5022, 5024 - 5027, 5030 - 5034, 5000, 9000, 10004, 10331, 10801, 10802	מגורים ב'
1000	מתקנים הנדסיים
509 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
906, 904, 900	שטחים פתוחים
901	קרקע חקלאית
820 - 815, 813 - 803, 801, 800	שטח ציבורי פתוח
902	יער
907, 905	שמורת טבע
814	ככר עירונית
623	מרכז תחבורה
629	דרך מאושרת
630, 622, 616 - 612, 610 - 600	דרך מוצעת
631, 617	דרך משולבת
632, 628	דרך ו/או טיפול נופי
624, 621, 620, 618	שביל
1087, 1037, 1033, 1004, 177, 174, 142, 139	מגורים ומשרדים

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
632, 628	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מגבלות בניה
629	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
630, 622, 607, 600	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
902	יער	גבול מגבלות בניה
502, 500	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
221	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה
623	מרכז תחבורה	גבול מגבלות בניה
901	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
803, 801	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
906, 904	שטחים פתוחים	גבול מגבלות בניה
907, 905	שמורת טבע	גבול מגבלות בניה
615	דרך מוצעת	חזית מסחרית
509, 505, 501	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	13, 14, 93, 117, 120 - 122, 125, 137, 146, 153, 154, 160, 165, 171, 178, 1002, 1003, 1010, 1014, 1015, 1030, 1059, 1061, 1084 - 1086, 1091, 5015, 5016, 5021, 5026, 5031, 10331
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1033
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	810
מבנה להריסה	דרך מוצעת	601, 604, 606
מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 10, 13, 14, 70, 112, 135, 146, 1012, 1013
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	139
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	810
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	632
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	629
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	630
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	632
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	600 - 610, 612 - 616
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	617, 631
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	814
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	500 - 509
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1 - 3, 5 - 14, 19, 70, 73, 93, 101 - 103, 106 - 114, 116 - 122, 124, 125, 128 - 133, 135 - 141, 143, 146, 149, 150, 152 - 158, 160, 164, 165, 171, 172, 175, 178, 180, 200 - 228, 234 - 242, 245, 250 - 255, 259 - 263, 999, 1001 - 1003, 1005, 1006, 1009, 1010, 1012 - 1016, 1018, 1025 - 1027, 1029, 1030, 1032, 1050, 1052 - 1054, 1059, 1061, 1072, 1077, 1080, 1082, 1084 - 1086, 1091, 1092, 2000, 5004, 5006 - 5008, 5010, 5013, 5016 - 5020, 5022, 5024 - 5027, 5030 - 5034, 6000, 9000, 10004, 10331, 10801, 10802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	139, 142, 174, 177, 1004, 1033, 1037, 1087
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	623
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	624, 621, 620, 618
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	820 - 815, 813 - 803, 801, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	904, 900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך יער מוצעת	16.67	0
דרך מאושרת	3,229.68	0.50
יער טבעי לטיפוח	2,149.63	0.33
יער נטע אדם קיים	1,050.18	0.16
מפעל הנדסי - הטיית נחל שגור	2,434.83	0.38
קרקע חקלאית	38,250.44	5.92
שטח ללא תכנון מפורט	472,624.16	73.11
שמורת טבע	126,718.81	19.60
סה"כ	646,474.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	8,559.76	1.32
דרך מאושרת	3,223.83	0.50
דרך מוצעת	129,080.21	19.97
דרך משולבת	2,026.44	0.31
יער	18,187.23	2.81
ככר עירונית	982.3	0.15
מבנים ומוסדות ציבור	48,054.31	7.43
מגורים ב'	202,865.84	31.38
מגורים ומשרדים	15,814.04	2.45
מרכז תחבורה	4,980.83	0.77
מתקנים הנדסיים	2,434.83	0.38
קרקע חקלאית	19,730.73	3.05
שביל	3,214.88	0.50
שטח ציבורי פתוח	34,810.57	5.38
שטחים פתוחים	79,372.79	12.28
שמורת טבע	73,135.82	11.31
סה"כ	646,474.4	100

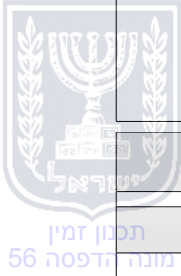
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרד לבעלי מקצוע חופשי ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. ג. מעונות יום. ד. מסחר בקומת הקרקע בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשיפוע הטבעי הקיים, במטרה להקטין את גובה הקירות התומכים. יושם דגש לפיתוח ה"חזית החמישית"- הגגות, בפיתוח המגרשים. בתאי שטח 200, 295, 305 - 307 יחויב דירוג בבניינים כך שלא תהיינה יותר מ-2 קומות רצופות. תחויב נסיגה של 2 מ' לפחות ליצירת הדירוגים. 2. בתאי שטח בהם לא סומנה חזית מסחרית, בקומת הקרקע תותר המרה משטחי מגורים לשטחי מסחר, משרדים ומעונות יום. 3. בכל תאי השטח ביעוד זה, במקרה של הקמת שטחי מסחר, יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב. 4. השטח המותר להמרה בכל תא שטח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי בכל בניין) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה. 5. גגות: יובטח כי חלק מהגגות, ישמשו מתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית. 6. מחסנים תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים: המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 7. חניה תותר חניה תת קרקעית, כחלק מפתרון החניה במגרש. 8. בתאי שטח 200, 245 - 9000, לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסותרו במבנה למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוזק לתחזוקה מינימלית (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). 2. מסתורים כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>ע"פ דרישות מהנדס הרשות המקומית. 3.מרפסות במגרשים המדורגים תהיה מרפסת מגורים אחת לפחות לכל יח"ד.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגרשים 500, 502 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני. ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים. ב. ככל האפשר ובתאום עם הרשות המקומית, בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רבי שימושים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטחים פתוחים</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים :</p> <p>א. בתא שטח 900 - טיילת נופית הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות, ונטיעות. ב. תאם שטח 900 - דרכי שרות. ג. בתא שטח 900 - נחל שגור (פתוח). ד. חניה למשאיות בתא שטח 906. ה. תא שטח 904 - רצועת חיץ לטיפול ושיקום נופי בתפר שבין שמורת הטבע לבין קצה הבינוי.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. תא שטח 900 לאורך כביש 85 יפותח כפארק ליניארי הכולל טיילת נופית המשולבת בתוואי נחל שגור, שישוקם כנחל טבעי ככל הניתן. הטיילת תתחבר לרחוב מספר 2 דרך שצפים 800 ו-802. התכנית תתואם עם רשות הניקוז. ב. בתא שטח 900 יוגדרו אזורים להשהיית מי נגר. פיתוח השטח יעשה עם תכנון רגיש למים, זאת על פי חתכי הנחל והתוכנית הרעיונית כפי שמופיע בנספח הנוף (גיליון 2), ובתאום עם רשות ניקוז. ג. פעולות אחזקה בתחום המובל הפתוח יבוצעו בתאום עם רשות הניקוז. 2. סימון בתשריט הנחיות מיוחדות : א. בתא שטח 906 בלבד תותר חניה למשאיות. ב. עם השלמת עבודות פיתוח הכביש, תתאפשר החזרתו של תא שטח זה ליעוד שמורת טבע. 3. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא. 4. הטיפול בנחל ובגדותיו יעשה בהתאמה לנספח הנופי. 5. בתחום קווי הבינוי של דרך 85 לא תותר כל בניה וחנייה.</p>

<p>4.3</p>	<p>שטחים פתוחים</p> <p>6. בתא שטח 900 לא יותר כל חיבור לדרך מס' 85, למעט גישה לצורך העברת תשתיות וטיפול בהן, טיפול בניקוז הנחל, פיתוח שטח גינון ונטיעות, והקמת מתרס אקוסטי.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.4.2</p>	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל הדרוש לתפקודם. 2. טיפול נופי. 3. מבני שירותים כגון מחסנים, שירותים ציבוריים ומתקני מחזור. 4. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק, מצללות מתקני ספורט ומשחקים. 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה. 6. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר. 7. חניה בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש בתאי שטח 801, 802, 803. 8. מתקנים הנדסיים לטובת תפקוד השצ"פ בלבד.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. ב. בתאי שטח, 801, 802, 803 תותר הקמת קיוסק, מסעדה, או בית קפה בהיקף בינוי שלא יעלה על הזכויות האמורות בטבלה 5.</p>
<p>ב</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. תכנון ופיתוח של הגנים יעשה בהתאמה לנספח הנוף. 2. תוכנית הפיתוח לפארקים תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הרשות המקומית. התוכנית תגדיר את אופן פיתוח כל מגרש, תפקידו, ודרכי הגישה והחנייה. 3. בשצ"פים המרכזיים בשכונה יתוכננו שבילים מקשרים לצירי התנועה הסובבים כולל קישור לשטחי המסחר והציבור. 4. בתאי שטח מספר: 801, 800, 809, 810, 811, 812, 813 תכנון הפארקים ישים דגש על שימור וטיפול עצי הזיתים העתיקים כאלמנט הנופי המרכזי של השצ"פ. 5. בתאי שטח מספר: 805, 806, 807, 808 יבוצעו מעברי מדרגות תקינים המחברים בין שני מפלסי השצ"פ. אזורי הפעילות יהיו נגישים מהרחובות, לפחות מאחד המפלסים. 6. בתא שטח 810 יתוכנן שביל אופניים המחבר בין רחוב 2 לרחוב 3. 7. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ. 8. תשמר רצועה מגוננת של 2 מ' לפחות בדופן הגובלת במגורים. 9. על חלק מתא שטח 803, כמופיע בתשריט, חלות הוראות סעיף 6.9.</p>
<p>4.5</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.1</p>	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר בעלי חיים.</p>



4.5	דרך מוצעת
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה ונספח נופי. 2. לאורך הרחובות יינטעו עצים. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 3. הרחובות יעוצבו תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. 4. יוקמו שבילי אופניים ברחובות 2 ו-3, על פי נספחי התנועה והנוף. 5. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווח מירבי של 10 מ'. 6. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית. 7. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידו הרחובות, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים. 8. בתכנון דרך מספר 1, 2 ו-7 ישולבו מעברים אקולוגיים תחתיים בהתאם להנחיות נספחי הנוף והתנועה. תכנון המעברים יעשה בליווי אקולוג ויועץ הנוף.</p>
4.6	שמורת טבע
4.6.1	שימושים
	<p>שמורת טבע - כהגדרתה בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח 1998- ובחוק התכנון והבניה וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>1. לא יותרו עבודות פיתוח מכל סוג. פריצת דרכים במידת הצורך תעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים. 2. בתא שטח 907 יתאפשרו עבודות פיתוח לצורך יצירת כניסה מדורגת לישוב, בשיתוף עם רט"ג. 3. על חלק מתאי שטח 905, 907 כמופיע בתשריט, חלות הוראות סעיף 6.9.</p>
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהייה ומנוחה לרווחת הולכי רגל. ב. גינון, נטיעות ומצללות. ג. ביתנים לצרכי ציבור כגון מרכז מידע. ד. מתקנים לחלוקת דואר.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. התכנון יכלול הצללות בעצים ו/או מצללות מלאכותיות. ב. הכיכר העירונית תקשר בין ציר השצ"פים במעלה ההר לבין פארק הנחל.</p>
4.8	מרכז תחבורה
4.8.1	שימושים
	א. מתקנים הנדסיים.



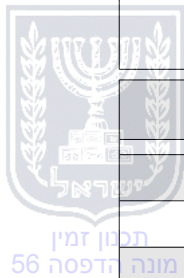
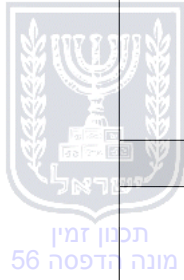
תכנון זמין
הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



מרכז תחבורה	4.8
<p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. חניה לאוטובוסים.</p> <p>ד. תחנות ומצללות לנוסעים</p> <p>ה. חניון.</p> <p>ו. חדר נהגים.</p>	
הוראות	4.8.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. תכנון החניון יכלול אמצעים לאיסוף וטיפול מי נגר</p> <p>2. בהיתר הבניה תסומן רצועה לנטיעות וגינות ברוחב של 2 מ' לפחות כלפי תא שטח מס' 800.</p>	
דרך משולבת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.9.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. הפיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה ונספח נופי.</p> <p>2. לאורך דרך משולבת יינטעו עצים. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>3. הרחוב יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם.</p> <p>4. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית.</p> <p>5. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הרחובות, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p>	
שביל	4.10
שימושים	4.10.1
<p>יותר מעבר לרגל ולרכב לצורך גישה לתאי השטח הסמוכים אליו.</p>	
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח	א
<p>בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.11
שימושים	4.11.1
<p>שימושים ויעודים בהתאם לתכנית החלה במקום, תכנית ג/ 7696.</p>	
הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. בהתאם להוראות תכנית ג/ 7696 החלה במקום.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים הנדסיים המחייבים נגישות מדרך 85. הוראה זו לא תחול על תא שטח 1000.</p> <p>3. זכויות הבניה בתא שטח 1000 על פי תכנית ג/7696.</p>	

4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים
	א. שימושים ויעודים בהתאם לתכנית החלה במקום, תכנית ג/12966. ב. עיבוד חקלאי כגון מטע עצי פרי, כרמי זיתים וגידולי שדה ללא גידול בעלי חיים.
4.12.2	הוראות
4.13	יער
4.13.1	שימושים
	על פי הוראות תמ"א 22 על שינוייה ותכנית ג/12966.
4.13.2	הוראות
א	הוראות בניוי בתא שטח 902, באזור מגבלות בניה בהתאם לסעיף 6.9, ייאסר כל בניוי לרבות מבנים חקלאיים.
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הפיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה ונספח נופי, ראה סעיף 4.5. 2. עבודות בתחום דרך מס' 85 יבוצעו בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.
4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי. 3. בתא שטח 632: טיילת נופית הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות, נטיעות ודרכי שירות.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הטיפול הנופי לאורך הדרך יעשה במטרה להשתלב בצורה מיטבית בנוף הסובב, באמצעות שימוש במאפייני השטח- צמחייה, סלעים, קירות אבן ועוד.
4.16	מגורים ומשרדים
4.16.1	שימושים
	א. מגורים ב. מעונות יום ג. משרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מגורים ומשרדים	4.16
<p>ד. מסחר קמעונאי ה. תעסוקה שאינה מהווה מטרד למגורים</p>	
<p>הוראות</p>	4.16.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תאי שטח אלה מהווים חיץ בנוי המפריד בין כביש 85 ושאר תאי השטח למגורים. ב. יחידות הדיור בתאי שטח אלה תמוקמנה רק בחלק הצפוני והרחוק מכביש 85. ג. בקומת הקרקע, תותר המרה משטחי הבניה שניתנו למגורים לשאר השימושים בתנאי שתובטח אי פגיעה בתאי השטח למגורים הסמוכים. ד. במבנים בתאי שטח אלה ישולבו מיגונים אקוסטיים למניעת רעש מכביש 85, בהתאם לנספח האקוסטי המפורט בסעיף 6.6, ס"ק 2. ה. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים כגון רעש, ריח ומפגעים ויזואליים בין השימושים ביעוד משולב זה. ו. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת. 2. צנרת יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p>	ב

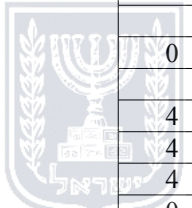


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
					עיקרי	שרות							
מגורים ב'			531	214	139	0	0	4	15	3	3	3	4
מגורים ב'			464	464	302	0	0	4	15	3	3	3	3
מגורים ב'			743	743	483	0	0	6	15	3	3	3	3
מגורים ב'			510	227	148	0	0	4	15	3	3	3	3
מגורים ב'			400	365	237	0	0	3	15	2	3	3	2
מגורים ב'			595	595	387	0	0	5	15	3	2	3	4
מגורים ב'			361	372	242	0	0	3	15	3	3	3	2
מגורים ב'			709	709	461	0	0	6	15	3	3	3	4
מגורים ב'			568	199	129	0	0	5	15	3	3	3	4
מגורים ב'			406	377	245	0	0	3	15	3	3	3	3
מגורים ב'			650	650	423	0	0	5	15	3	3	3	3
מגורים ב'			1219	1219	792	0	0	10	15	3	0	3	0
מגורים ב'	מסחר			259	111								
מגורים ב'			1495	1495	972	0	0	12	15	3	3	3	0
מגורים ב'	מסחר			200	87								
מגורים ב'			504	504	328	0	0	4	15	3	0	1	4
מגורים ב'			1555	1555	1011	0	0	4	15	3	3	2	4
מגורים ב'			909	909	591	0	0	8	15	3	3	3	4
מגורים ב'			2098	2098	1364	0	0	17	15	3	3	3	0
מגורים ב'	מסחר			362	156								
מגורים ב'			2020	1188	772	541	832	10	165	3	3	3	4
מגורים ב'			409	409	266	0	0	3	15	3	0	0	4
מגורים ב'			1255	1255	816	0	0	10	15	3	3	3	4
מגורים ב'			3388	3388	2202	0	0	28	15	3	0	0	4
מגורים ב'			3008	3008	1955	0	0	25	15	3	3	3	4
מגורים ב'			1348	1348	876	0	0	11	15	3	3	3	4
מגורים ב'			2007	944	614	691	1063	17	165	3	4	3	4
מגורים ב'			830	830	540	0	0	7	15	3	3	5	4
מגורים ב'			767	767	499	0	0	6	15	3	0	0	4
מגורים ב'			4170	834	542	2168	3336	35	165	3	3	3	4



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

תכנית מס': תמל/ 1054 - שם התכנית: מג'ד אל כרום - מתחם 13

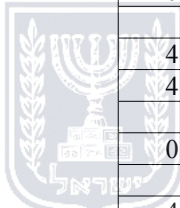
קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3	0	5	15	2	165	439	0	0	173	266	266	113	מגורים ב'		
4	3	3	3	2	5	15	33	165	6544	937	1442	1640	2524	3966	114	מגורים ב'		
4	4	3	2	0	5	15	4	165	884	0	0	348	536	536	116	מגורים ב'		
0	3	3	0	0	5	15	3	165	645	0	0	254	391	391	117	מגורים ב'		
									122			36	86		117	מסחר ב'		
4	3	3	4	2	3	9	4	165	889	175	270	175	270	539	118	מגורים ב'		
4	3	0	0	0	5	15	3	165	500	0	0	197	303	303	119	מגורים ב'		
0	3	3	3	0	5	15	9	165	1772	0	0	698	1074	1074	120	מגורים ב'		
									210			63	147		120	מסחר ב'		
0	0	0	3	0	5	15	3	165	663	0	0	261	402	402	121	מגורים ב'		
									126			38	88		121	מסחר ב'		
0	3	3	3	0	5	15	11	165	2229	0	0	878	1351	1351	122	מגורים ב'		
									245			74	171		122	מסחר ב'		
4	5	3	3	0	5	15	25	165	5735	0	0	2259	2938	2938	124	מגורים ב'		
0	4	3	4	0	5	15	25	165	5735	0	0	2259	3476	3476	125	מגורים ב'		
									511			153	358		125	מסחר ב'		
4	3	4	0	0	5	15	6	165	1203	0	0	474	729	729	128	מגורים ב'		
4	5	3	3	0	5	15	17	165	3348	0	0	1319	2029	2029	129	מגורים ב'		
4	3	3	0	2	3	9	4	165	762	150	231	150	231	462	130	מגורים ב'		
4	3	3	1	2	4	12	12	165	2399	394	606	551	848	1454	131	מגורים ב'		
4	3	0	0	0	5	15	5	165	936	0	0	369	567	567	132	מגורים ב'		
4	3	3	1	0	5	15	4	165	2678	0	0	1055	1623	1623	133	מגורים ב'		
4	3	0	4	0	5	15	3	165	498	0	0	196	302	302	135	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	5	15	10	165	2678	0	0	751	1155	1155	136	מגורים ב'		
0	1	3	4	0	5	15	15	165	2902	0	0	1143	1759	1759	137	מגורים ב'		
									441			132	309		137	מסחר ב'		
4	3	0	3	0	5	15	4	165	696	0	0	274	422	422	138	מגורים ב'		
5	4	0	3	0	5	15	12	165	2308	0	0	909	1399	3319	139	מגורים ומשרדים		
									3168			1248	1920		139	משרדים ומגורים		
2	3	3	3	0	5	15	5	165	1054	0	0	415	639	639	141	מגורים ב'		
5	4	3	0	0	5	15	4	165	809	0	0	312	490	1210	142	מגורים ומשרדים		

תכנית מס': תמל/ 1054 - שם התכנית: מג'ד אל כרום - מתחם 13

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
									1188	0	0	468	720		142	משרדים	מגורים ומשרדים		
4	3	0	0	0	5	15	3	165	581	0	0	229	352	352	143		מגורים ב'		
0	3	3	4	0	5	15	12	165	2295	0	0	904	1391	1391	146		מגורים ב'		
									364			109	255		146	מסחר	מגורים ב'		
3	3	3	3	0	5	15	4	165	797	0	0	314	483	483	150		מגורים ב'		
4	3	3	3	0	5	15	4	165	774	0	0	305	469	469	152		מגורים ב'		
0	3	4	3	0	5	15	16	165	3211	0	0	1265	1946	1946	153		מגורים ב'		
									231			69	162		153	מסחר	מגורים ב'		
0	3	0	3	0	5	15	4	165	837	0	0	330	507	507	154		מגורים ב'		
									140			42	98		154	מסחר	מגורים ב'		
4	3	3	0	0	5	15	6	165	1122	0	0	442	680	680	155		מגורים ב'		
4	3	0	0	0	5	15	3	165	667	0	0	263	404	404	156		מגורים ב'		
4	3	0	0	0	5	15	3	165	670	0	0	264	406	406	158		מגורים ב'		
4	4	1	3	7	4	12	53	165	10525	2973	4574	1173	1805	6379	159		מגורים ב'		
0	3	4	3	0	5	15	24	165	4833	0	0	1904	2929	2929	160		מגורים ב'		
									504			151	353		160	מסחר	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1464	0	0	577	887	887	164		מגורים ב'		
4	3	3	3	0	5	15	8	165	1627	0	0	641	986	986	165		מגורים ב'		
									252			76	176		165	מסחר	מגורים ב'		
0	3	3	3	0	5	15	7	165	1376	0	0	542	834	834	171		מגורים ב'		
									197			60	137		171	מסחר	מגורים ב'		
4	3	4	0	0	5	15	3	165	634	0	0	250	384	384	172		מגורים ב'		
5	4	3	0	0	5	15	8	165	1632	0	0	643	989	2309	174		מגורים ומשרדים		
									2178	0	0	858	1320		174	משרדים	מגורים ומשרדים		
4	3	0	0	0	5	15	4	165	832	0	0	328	504	504	175		מגורים ב'		
5	4	0	3	0	5	15	6	165	1104	0	0	435	669	1629	177		מגורים ומשרדים		
									1584			624	960		177	משרדים	מגורים ומשרדים		
0	3	3	3	0	5	15	8	165	1503	0	0	592	911	911	178		מגורים ב'		
									230			69	161		178	מסחר	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



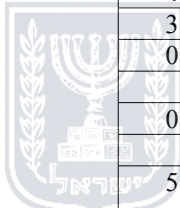
תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	3	3	4	0	5	15	6	165	1221	241	370	241	370	739	180		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	8	165	1381	0	0	544	837	837	200		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1251	0	0	493	758	758	201		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	9	165	1498	0	0	590	908	908	202		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	8	165	1429	0	0	563	866	866	203		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1282	0	0	505	777	777	204		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	6	18	14	165	2388	0	0	941	1447	1447	205		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1280	0	0	504	800	776	206		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	8	165	1370	0	0	540	830	830	207		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1266	0	0	499	767	767	208		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1223	0	0	482	741	741	209		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1223	0	0	482	741	741	210		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1223	0	0	482	741	741	211		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	8	165	1358	0	0	535	823	823	212		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	8	165	1469	0	0	579	890	890	213		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	2	9	8	165	1401	345	531	207	318	849	214		מגורים ב'	
4	3	3	1	4	2	9	9	165	1614	353	543	283	435	978	215		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	2	9	9	165	1541	337	519	270	415	934	216		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	2	9	9	165	1516	332	511	265	408	919	217		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	3	9	10	165	1657	326	502	326	502	1004	218		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	3	9	11	165	1947	418	644	349	536	1180	219		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	3	9	11	165	1926	414	637	345	530	1167	220		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	3	9	10	165	1784	351	541	351	541	1081	221		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1490	0	0	587	903	903	222		מגורים ב'	
4	3	3	1	0	6	18	9	165	1592	0	0	627	965	965	223		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1568	0	0	618	950	950	224		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1591	0	0	627	964	964	225		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1615	0	0	363	979	979	226		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	6	18	11	165	1902	0	0	749	1153	1153	227		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	7	21	13	165	2180	0	0	859	1321	1321	228		מגורים ב'	
4	3	3	1	4	2	9	9	165	1619	354	545	283	436	981	234		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	2	9	9	165	1591	348	536	278	428	964	235		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	2	9	9	165	1592	348	536	279	429	965	236		מגורים ב'	
4	3	3	3	4	2	9	9	165	1607	352	541	281	433	974	237		מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	3	3	1	0	6	18	9	165	1630	0	0	642	988	988	242	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1571	0	0	619	952	952	243	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1561	0	0	615	946	946	244	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1551	0	0	611	940	940	245	מגורים ב'		
4	3	3	1	4	2	9	9	165	1614	353	543	283	435	978	250	מגורים ב'		
4	3	3	3	4	2	9	9	165	1564	342	527	274	421	948	251	מגורים ב'		
4	3	3	3	4	2	9	10	165	1685	332	511	332	511	1021	252	מגורים ב'		
4	3	3	3	4	2	9	11	165	1878	403	621	336	517	1138	253	מגורים ב'		
4	3	3	3	4	3	9	13	165	2264	480	739	412	633	1372	254	מגורים ב'		
4	3	3	3	4	3	9	12	165	2160	496	764	355	545	1309	255	מגורים ב'		
4	3	3	1	0	6	18	9	165	1572	0	0	619	953	953	259	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1536	0	0	605	931	931	260	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	6	18	9	165	1620	0	0	638	982	982	261	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	6	18	11	165	1841	0	0	725	1116	1116	262	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	7	21	13	165	2259	0	0	890	1369	1369	263	מגורים ב'		
4	3	3	0	0	5	15	4	165	807	0	0	318	489	489	999	מגורים ב'		
3	3	5	3	0	5	15	8	165	1668	0	0	657	1011	1011	1001	מגורים ב'		
0	1	3	4	0	5	15	7	165	1346	0	0	530	816	816	1002	מגורים ב'		
									203			61	142		1002	מסחר ב'		
0	3	3	3	0	5	15	7	165	1477	0	0	582	895	895	1003	מגורים ב'		
									161			49	112		1003	מסחר ב'		
5	4	3	0	0	5	15	8	165	1640	0	0	646	994	1954	1004	מגורים ומשרדים		
									1584			646	960		1004	מגורים ומשרדים משרדים		
4	3	3	3	3	4	12	18	165	3475	608	936	761	1170	2106	1005	מגורים ב'		
4	3	3	3	0	5	15	6	165	1206	0	0	475	731	731	1006	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	4	12	10	165	1906	450	693	300	462	1155	1009	מגורים ב'		
5	3	0	3	0	5	15	25	165	4985	0	0	1964	3021	3021	1010	מגורים ב'		
									504			152	352		1010	מסחר ב'		
4	4	3	3	0	5	15	47	165	9405	0	0	3705	5700	5700	1012	מגורים ב'		
3	3	3	3	0	5	15	5	165	957	0	0	377	580	580	1013	מגורים ב'		
0	3	0	3	0	5	15	4	165	693	0	0	273	420	420	1014	מגורים ב'		
									105			32	73		1014	מסחר ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	4	3	3	0	5	15	38	165	7479	0	0	2946	4533	4533	1015		מגורים ב'	
									336			101	235		1015	מסחר	מגורים ב'	
4	5	1	3	0	5	15	17	165	3384	0	0	1333	2051	2051	1016		מגורים ב'	
4	3	0	0	0	5	15	4	165	813	0	0	320	493	493	1018		מגורים ב'	
4	3	0	0	0	5	15	2	165	467	0	0	184	283	283	1025		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	4	165	5268	0	0	2075	3193	3193	1026		מגורים ב'	
4	3	0	3	0	5	15	3	165	513	0	0	202	311	311	1027		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	5	165	1066	0	0	420	646	646	1029		מגורים ב'	
0	3	3	3	0	5	15	7	165	1287	0	0	507	780	780	1030		מגורים ב'	
									140			42	98		1030	מסחר	מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	6	165	1234	0	0	486	748	748	1032		מגורים ב'	
5	4	0	3	0	5	15	6	165	1269	0	0	500	769	2209	1033		מגורים ומשרדים	
									2376	0	0	936	1440		1033	משרדים	מגורים ומשרדים	
5	4	0	3	0	5	15	6	165	1101	0	0	434	667	1507	1037		מגורים ומשרדים	
									1386	0	0	546	840		1037	משרדים	מגורים ומשרדים	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1307	0	0	515	792	792	1050		מגורים ב'	
4	1	3	3	0	5	15	6	165	1275	0	0	502	773	773	1052		מגורים ב'	
2	3	4	3	0	5	15	6	165	1228	0	0	484	744	744	1053		מגורים ב'	
2	3	3	3	0	5	15	4	165	817	0	0	322	495	495	1054		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	4	165	833	0	0	328	505	505	1059		מגורים ב'	
									210			63	147		1059	מסחר	מגורים ב'	
4	4	1	3	7	4	12	72	165	14192	4038	6212	1553	2389	8601	1061		מגורים ב'	
									420			126	294		1061	מסחר	מגורים ב'	
4	3	3	0	0	5	15	2	165	475	0	0	187	288	288	1072		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	6	165	1175	0	0	463	712	712	1077		מגורים ב'	
4	4	3	3	7	4	12	29	165	5712	1630	2507	621	955	3462	1080		מגורים ב'	
2	3	3	3	0	5	15	9	165	1832	0	0	722	1110	1110	1082		מגורים ב'	
0	3	3	0	0	5	15	4	165	835	0	0	329	506	506	1084		מגורים ב'	
									140			42	98		1084	מסחר	מגורים ב'	
0	3	1	4	0	5	15	6	165	1236	0	0	487	749	749	1085		מגורים ב'	

תכנית מס': תמל/ 1054 - שם התכנית: מג'ד אל כרום - מתחם 13

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									245			73	172		1085	מסחר	ב' מגורים	
0	3	1	4	0	5	15	6	165	1223	0	0	482	741	741	1086		ב' מגורים	
									378			114	264		1086	מסחר	ב' מגורים	
5	4	3	0	0	5	15	8	165	1533	0	0	604	929	1649	1087		ב' מגורים ומשרדים	
									1188			468	720		1087	משרדים	ב' מגורים ומשרדים	
0	3	3	4	0	5	15	11	165	2234	0	0	880	1354	1354	1091		ב' מגורים	
									280			86	194		1091	מסחר	ב' מגורים	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1343	0	0	529	814	814	1092		ב' מגורים	
4	3	0	0	0	5	15	6	165	1148	0	0	450	692	692	2000		ב' מגורים	
4	0	3	4	0	5	15	3	165	525	0	0	207	318	318	5004		ב' מגורים	
4	3	3	3	0	5	15	5	165	908	0	0	358	550	550	5006		ב' מגורים	
4	3	4	3	0	5	15	7	165	1287	0	0	507	780	780	5007		ב' מגורים	
4	0	3	4	0	5	15	5	165	970	0	0	382	588	588	5008		ב' מגורים	
4	5	3	4	0	5	15	8	165	1579	0	0	622	957	957	5010		ב' מגורים	
4	3	3	1	0	5	15	10	165	1898	0	0	748	1150	1150	5013		ב' מגורים	
4	3	3	3	0	5	15	6	165	1206	0	0	475	731	731	5014		ב' מגורים	
0	0	4	0	0	5	15	3	165	614	0	0	242	372	372	5015		ב' מגורים	
									133			40	93		5015	מסחר	ב' מגורים	
0	3	3	3	0	5	15	13	165	2518	0	0	992	1526	1526	5016		ב' מגורים	
									280			84	196		5016	מסחר	ב' מגורים	
4	3	3	3	0	5	15	5	165	912	0	0	359	553	553	5020		ב' מגורים	
0	3	4	3	0	5	15	10	165	1929	0	0	760	1169	1169	5021		ב' מגורים	
4	3	3	0	0	5	15	3	165	558	0	0	220	338	338	5022		ב' מגורים	
4	3	4	0	0	5	15	4	165	866	0	0	341	525	525	5024		ב' מגורים	
4	3	3	3	0	5	15	7	165	1421	0	0	560	861	861	5025		ב' מגורים	
0	3	4	0	0	5	15	6	165	1152	0	0	454	698	698	5026		ב' מגורים	
									210			63	147		5026	מסחר	ב' מגורים	
4	3	0	3	0	5	15	5	165	899	0	0	354	545	545	5027		ב' מגורים	
4	4	3	3	0	6	18	14	165	2803	0	0	1104	1699	1699	5030		ב' מגורים	
0	4	3	3	0	5	15	12	165	2452	0	0	966	1486	1486	5031		ב' מגורים	
									329			99	230		5031	מסחר	ב' מגורים	
4	3	0	3	0	5	15	4	165	810	0	0	319	491	491	5032		ב' מגורים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	3	3	0	0	5	15	6	165	1160	0	0	457	703	703	5033		מגורים ב'	
4	3	0	0	0	5	15	4	165	722	0	0	304	468	468	5034		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	12	165	2457	0	0	968	1489	1489	6000		מגורים ב'	
4	3	3	3	0	5	15	3	165	518	0	0	204	314	314	10004		מגורים ב'	
4	3	0	3	0	5	15	7	165	1411	0	0	556	855	855	10331		מגורים ב'	
									182			55	127		10331	מסחר	מגורים ב'	
4	4	1	3	7	3	12	12	165	2274	672	1034	224	345	1378	10801		מגורים ב'	
4	4	3	3	4	5	12	7	165	1337	226	347	301	463	810	10802		מגורים ב'	
4	3	3	3	2	3	9	13	165	2110	384	590	448	689	1279	9000		מגורים ב'	
5	5	0	5	0	4	12		285	45871	0	0	13761	32110	16095	500		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	0	0	4	12		285	12178	0	0	3653	8525	4273	501		מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	5	5	0	4	12		285	13287	0	0	3986	9301	4662	502		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	12		285	10722	0	0	3217	7505	3762	503		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	0	0	4	12		285	7806	0	0	2342	5464	2739	504		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	12		285	5053	0	0	1516	3537	1773	505		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	12		285	8185	0	0	2456	5730	2872	506		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	12		285	4566	0	0	1370	3196	1602	507		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

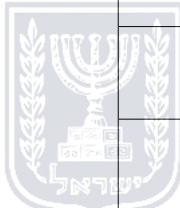


תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	0	5	5	0	4	12		285	21936	0	0	6581	15356	7697	508		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	4	12		285	7501	0	0	2250	5251	2632	509		מבנים ומוסדות ציבור	
				0	1	3		5.1	50	0	0	0	50	981	814		ככר עירונית	
				0	1	3		9.1	220	0	0	60	160	2410	800		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		4.4	220	0	0	60	160	4962	801		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		2.2	220	0	0	60	160	10198	803		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		5.2	70	0	0	15	55	953	804		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		5.7	120	0	0	30	90	2099	805		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		5.6	120	0	0	30	90	2153	806		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		5.7	120	0	0	30	90	2115	807		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		6.4	120	0	0	30	90	1880	808		שטח ציבורי פתוח	
				0	1	3		6.4	120	0	0	30	90	1887	809		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				0	1	3		6.9	120	0	0	30	90	1741	810		שטח ציבורי פתוח
				0	1	3		8	70	0	0	15	55	878	811		שטח ציבורי פתוח
				0	1	3		7.9	70	0	0	15	55	885	812		שטח ציבורי פתוח
				0	1	3		8.1	70	0	0	15	55	865	813		שטח ציבורי פתוח
				0	1	3		3.3	20	0	0	0	20	606	817		שטח ציבורי פתוח
				0	1	3		5.3	0	0	0	0	20	376	818		שטח ציבורי פתוח
				0	1	3		5	20	0	0	0	20	399	819		שטח ציבורי פתוח
				0	0			2	100	0	0	30	70	4972	623		מרכז תחבורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבניין למרתפים ולחניות יהיו בהתאם לקווי הבניין כמסומן בתשריט, למעט רמפות הירידה לחניה שניתן שיהיו ביקו בניין אפסי.
- ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ג. תותר תוספת קומות חניה נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עבורן לצורך השלמת תקני חניה בלבד בשיעור של 35 מ"ר לחניה ליח"ד בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.

- ה. על אף האמור לעיל, ייתכנו שינויים במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה.
- ו. תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעות לתת קרקעות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.
- ז. מס' הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.
- ח. ביעוד שצ"פ וכיכר עירונית מצללות ויריעות הצלה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ט. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 תתאפשר תוספת של 200 מ"ר שטחים עיקריים משותפים למבנה כגון מועדון דיירים שטחים אלה לא יוצמדו לדירות ספציפיות וירשמו כרכוש משותף.
- י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.11) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- י"א. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (6.12) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- י"ב. במקרה של מבנה קיים שלא סומן להריסה תותר חריגה מקווי הבניין. כל תוספת למבנים קיימים תעמוד בהוראות תכנית זו.
- י"ג. גובה המבנה המצוין בטבלה אינו כולל מעקות בנויים וחדרים טכניים על הגגות.
- י"ד. במגרשים הכוללים קומה מסחרית ניתן יהיה להוסיף לגובה המבנה המקסימלי המצוין בטבלה 3 מ' לצורך קומה מסחרית גבוהה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות


6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלסי קרקע סופיים, חומרי בנין וחומרי גמר, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח הציבורי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, פילרים של חשמל, תקשורת ומים, ניקוז הגגות, חומרי בניה וכדומה.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 3. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
 4. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.
 5. תכנון מפורט של החניות ופתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים.
 6. תכנון 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.
 7. פתרון פסולת ומחזור הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים.
 8. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב בשצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 9. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 10. ביצוע דוח אקוסטי מפורט שיקבע את ממדי המתרס האקוסטי, מיקומו, וחומרי הבנייה. המתרס יוקם כחלק מביצוע לפיתוח.
 11. ראו הנחיות נוספות בסעיפים 6.3, 6.6.
- ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:
1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים)
 - 2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/ או גגות רעפים.
 - 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.
 - 6. היקף נטיעות מינימלי בחזית.
 - 7. שיקום נופי ילווה בתכנון צמחיה על ידי אדריכל נוף.
 - ג. 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 ומתוכננים.
 - ד. במקרה ובשכונה יעשה שימוש בגז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>ה. צרוף מסמך להיתר בניה המציג את אפשרות מימוש מלא פוטנציאל יחיד וזכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות מקרה של פיצול מגרשים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב להיקף יחידות הדיור הכלול בהיתר.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה בתאי שטח : 110, 5020, 1087, 1037, 73, 1004, 160, 177, 103, 1010, 174, 1033, 10331, 153, 142, 139, 136, 155, 1016, 129, 124, 107, 108, 5010 יהיה הכנת דוח אקוסטי מפורט לקביעת פרטי המיגון האקוסטי בבניין וקביעת דרישות בהיתר למיגון אקוסטי במבנה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות סעיף 6.16 להלן.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם קיים קיר תומך שאינו מיועד להריסה, הוא בחינה קונסטרוקטיבית של הקיר וחיזוקו במידת הצורך.</p> <p>י. לעת הוצאת היתרי הבנייה ותחילת עבודות הפיתוח יידרש תיאום עם רשות הטבע והגנים בתאי השטח הנ"ל: 906, 622, 902, 628, 600 וכן כל המגרשים הגובלים בתא שטח 904 (213-200, 221-220, 228, 605, 607, 804-803).</p>

6.2	הוראות בזמן בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>א. עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ב. שטחי התארגנות</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד: "שמורת טבע" ו"שטחים פתוחים".</p> <p>ג. זמן ההקמה:</p> <p>1. תנאי לתחילת עבודות הוא ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים (צומח ובע"ח) בשטחים הטבעיים ובנחל והעתקתם במידת הצורך.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות בשטח יהיה גידור וסימון השטחים הרגישים לשימור בתחום התכנית ובחלקה הצפוני. השטחים יסומנו בתכניות העבודה בשיתוף אקולוג.</p> <p>3. עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור.</p> <p>4. במהלך עבודות ההקמה, השימוש בתאורה מלאכותית יצומצם למינימום הנדרש. התאורה תהיה מינימלית ותכוון כלפי השטח הנדרש לתאורה ולא כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>5. יש לגדר את מחנה/מחנות הקבלן כדי למנוע גלישת פסולת בניין ועודפי עפר לשטחים הפתוחים.</p> <p>6. יש לוודא איסוף מידי של פסולת מעבר לגבול התכנית.</p>

6.3	הוראות פיתוח
	<p>1. אצירת אשפה</p> <p>כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק</p>



הוראות פיתוח	6.3
<p>מתכנית פיתוח תא השטח.</p> <p>2. גדרות בנויות וקירות תומכים</p> <p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של הועדה המקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף. גובה קירות חצובים בסלע (ברמות) לא יעלה על 6 מ'. מפלס החציבה יכלול קרקע לגיגון.</p> <p>3. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 1.5 מטר ממפלס המדרכה הצמודה.</p> <p>4. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תכלול:</p> <p>א. הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים והחזיתות הפונות אליהם.</p> <p>ב. אמצעים לשימור והחדרה של נגר</p> <p>ג. אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם.</p> <p>ד. יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה.</p> <p>ה. התכנית תכלול הנחיות לעניין שימוש בצמחייה מקומית, העתקת הגיאופיזיטס וטיפול ומניעת צמחים פולשים.</p> <p>5. שטחים פתוחים:</p> <p>תכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף אשר יבחן את הפיתוח ביחס לסביבה בהתחשב בטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>6. פיתוח נטיעות:</p> <p>יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>7. אזור חצוב במעבר אקולוגי יכלול פתרון לתנועת בעלי חיים.</p>	
הוראות בינוי	6.4
<p>1. מפלס מבנים</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. הוראות לבניית חזית מסחרית (היכן שמשומנת בתשריט חזית מסחרית):</p> <p>א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/ גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).</p> <p>ג. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>ד. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>ה. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.</p> <p>ו. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>3. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת.</p> <p>4. צנרת</p>	

6.4	הוראות בינוי
	<p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>5. דודי שמש ישולבו בעיצוב הגג או בתוך המבנה.</p> <p>6. בתאי שטח בהם מסומן בתשריט קו בניין 0 למגרש מגורים סמוך, לא יתאפשרו פתחים ומערכות תשתית ומיזוג אוויר וכו' בחזית.</p>
6.5	דרכים וחניות
	<p>א. בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>1. רוחב מדרכה מינימלי לא יפחת מ - 2.5 מטר.</p> <p>2. העצים יתוכננו במרווח מירבי של 10 מ'.</p> <p>3. בית הגידול יתאים לסוג, אופי וגודל העץ.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ד. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.</p> <p>ה. תתאפשר חניה תת קרקעית.</p> <p>ו. תכנון התחבורה הציבורית יעשה בתיאום מול נציג שר הביטחון בוועדות הארציות.</p> <p>ז. כביש מס' 1:</p> <p>1. נספח התנועה יהיה מחייב רק בנושא דרך מס' 1. כל שינוי ממנו יידרש לאישור נציג משרד הביטחון בוועדות הארציות.</p> <p>2. תנאי להרשאה וביצוע דרך מס' 1 הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדות הארציות.</p> <p>3. ביצוע הכביש יהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות.</p> <p>ח. ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים אשר בהם תירשם זיקת הנאה הדדית.</p>
6.6	איכות הסביבה
	<p>1. מחזור ופסולת:</p> <p>א. תכנית בינוי פיתוח כהגדרתה בסעיף 6.1 א', תנחה עקרונות למתקני מחזור וטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת מעורבת ולמחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>מטרדים לעת ההקמה:</p> <p>ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר בדגש על מניעת אבק.</p> <p>ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>2. תאורה</p> <p>תאורה בכבישים המשיקים לשטחים הפתוחים תהיה בעלת פיזור מוגבל (cut off). יש לשאוף שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים השכונות ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור.</p> <p>תאורה במגרשים 200-213, 220-221, 228, 803-804, תהיה בעלת פיזור מוגבל (cut off) ולא תופנה כלפי שטחים פתוחים.</p> <p>3. בתאי שטח 800, 819, 902, 900, נחל שגור, ייעשה שימוש במיני צומח מקומי בלבד, כולל טיפול בצומח פולש לפי תכנית שתוכן ע"י אדר' נוף בשיתוף אקולוג.</p> <p>4. הכביש המערבי</p> <p>בשתי הכניסות הדרומיות (בחיבור עם רחובות 2, 7) יש לתכנן מעבירי מים שימשו כמעברים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

	<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p>אקולוגיים. התכנון ילווה באקולוג. בפיתוח כביש מס' 4, בחלקו המערבי, יש לשקול בנית קיר תמך או לחלופין חציבה, ליצירת שיפוע של כ- 30 מעלות, אשר יאפשר מעבר בעלי חיים ויכלול שיקום נופי. תכנית השיקום תתבסס על תכנית של אדריכל נוף בליווי אקולוג ותעודד תפקוד השטח כמסדרון אקולוגי. החלופה תבחר בהתייעצות עם רט"ג. 5. חקלאות יותר המשך העיבוד החקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית. העיבוד החקלאי יופסק לאלתר עם אישורם של היתרי בנייה לעבודות פיתוח בתחום התכנית.</p>	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
	<p>1. נחל שגור יתוכנן כתעלה פתוחה לאורך כביש 85. 2. בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשתיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי' נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו סכרונים ו/או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמחייה תואמת אקלים. בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). 3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 4. תכנון כבישים וחנויות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 6. עבודות פיתוח וניקוז בתא שטח 900 יתואמו עם חברת "נתיבי ישראל" בשלב התכנון לביצוע.</p>	
	<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה, לא יגבה הבניין בשיעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
	<p align="center">סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה 1. בתחום "מגבלות פיתוח מהכביש" חלות הוראות פרק 4 בייעודי הקרקע הרלוונטיים. 2. בתחום מגבלות הבנייה המופיעות כ"רדיוס מגבלות חימוש 400 מ"מ" ומסומנות בעיגול : א. ייאסר כל בינוי לרבות מבנים חקלאיים. ב. פעולות פיתוח בתחום מגבלות בניה אלה כמסומן בתשריט, מותרות באישור נציג משהב"ט בוועדות הארציות.</p>	
	<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
	<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז. ב. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p>	

פיתוח תשתית	6.10
<p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ד. העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות תתאפשר ביעודים הבאים: רצועת תשתיות, שבילים, בדרכים ובתאי שטח ציבוריים.</p> <p>ה. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקמנה בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".</p> <p>ו. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום מול חברת "מקורות".</p>	



חשמל	6.11
<p>תחנת השנאה</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום תאי שטח מבנים למוסדות ציבור: בתאי שטח אלה בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול תא השטח.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, יחד עם זאת תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>א. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, משרדים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>אף על האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



קווי תשתית	6.12
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קווי תשתית	6.12
<p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. אף על האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	

איחוד וחלוקה	6.13
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ד. בעת תכנון תאי שטח ביעוד שב"צ או שצ"פ תיבחן אפשרות שימורם של עצים גם אם הם הוגדרו בתכנית לכריתה או העתקה.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.16
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון חפירה או הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56