

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1077

אוס אל פחם- עין ג'ראר



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון, מנשה-אלונה
סוג תכנית
תכנית מועדפת לדיור
חיפה

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מטה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2020

להפקיד את התכנית

28/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר את שכונות עין ג'ראר ואל עראייש באום אל פאחם וכן להציע בניה חדשה בצפיפות גבוהה יותר על קרקעות מדינה. זאת תוך שיפור המצב הקיים בשכונות אלו ע"י הסדרת דרכים, הוספת שטחי ומבני ציבור והגדרת סל זכויות לכל אזור.

התוכנית מתחלקת לשני חלקים:

החלק הראשון כולל את שכונות עין ג'ראר ואל עראייש - שכונות קיימות ובנויות היושבות על קרקע חקלאית ובהן כ-3000 יח"ד. תוכנית המתאר הכוללת של אום אל פאחם הגדירה אזור זה בייעוד מגורים ותוכנית זו באה להסדיר שכונות אלו- ע"י הגדרה והפקעה של דרכים לשימוש כלל הציבור, הגדרת שטחים למבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים אשר יענו על הצרכים של תושבי השכונות הקיימות, וכן הגדרת סל זכויות מתחמי שיאפשר הגדלת שטחי בניה, ציפוף המרקם הקיים והוספת כ-2,300 יחידות דיור.

החלק השני הוא השטח שבין שתי השכונות כאמור, אזור בעל רגישות נופית גבוהה המכיל ואדי ויער. בשטח זה מוצעות כ-1,160 יח"ד, שטחי ציבור ושטח לתעסוקה (כ-116 אלף מ"ר עיקרי). במסגרת תכנית מוצעת הסדרה וטיפול לכביש אשר מדרום לתכנית כביש 6535 אשר צמודה אליו טיילת נופית וטיפול נופי לאורכו.

התכנון מתייחס לרגישות הנופית הגבוהה הקיימת באזור, 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 מחבר בין הכביש הראשי 6535 ודרך ואדי חאלד, ומתפצל גם לכיוון השכונה החדשה הקיימת- קטאין אל שומר ומבני הציבור שלה. בכביש מתנהלת התחבורה הציבורית ועליו ממוקמות הפונקציות השכונתיות והעירוניות הראשיות.

הבינוי מציע תמהיל מגורים מגוון, המהווה איזון בין בניה פרטית המקובלת בישוב ובין בניה יזמית, ומותאם לאפשרויות השיווק.

הצפיפות המוצעת באזור הקיים- שכונת עין ג'ראר ואל עראייש הינה 6 יח"ד/דונם נטו הצפיפות המוצעת בשכונה החדשה הינה כ-10.3 יח"ד/דונם נטו

טיפוסי הבניה המותאמים לטופוגרפיה (במעלה או במדרון ההר) מנצלים את השיפועים למתן איכויות מגורים גבוהות הכוללות, גינות/מרפסות לרוב היחידות, עם מבטים לנוף הפתוח. כל זאת תוך כדי צמצום הקירות התומכים ועבודות העפר המיותרות בשלב הביצוע.

לפחות כ-3% מסך תוספת יחידות הדיור בתכנית יוקצו לדירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר, באזור הבניה הרוויה בקרקעות המדינה.

התכנית משלבת מבני ציבור: 4 בתי ספר יסודיים, בית ספר על יסודי, מתנ"ס, מגוון מוסדות שכונתיים וכן מוסדות עירוניים ביניהם היכל ספורט, מגרש כדורגל, מרכז יום לקשיש, מרכז תמיכה עירוני במערכת החינוך, מבנה רווחה ישובי ועוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אום אל פחם- עין ג'ראר

מספר התכנית תמל/ 1077

1.2 שטח התכנית 2,578.267 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית



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 עירון, מנשה-אלונה

213047 קואורדינאטה X

713261 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין ג'ראר ואל עראייש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

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
12171	מוסדר	חלק		12-14
20336	מוסדר	חלק	1, 9, 18-21	2, 6-8, 10-11, 15-17
20337	מוסדר	חלק	9, 17-27, 29, 33-34	5-8, 10, 13-16, 28, 30, 32, 35-36, 38-40, 43, 47-48, 50-51
20354	מוסדר	חלק	2-18, 20-62	1, 19
20355	מוסדר	חלק	1-61, 67, 75-82	62-66, 70, 74
20357	מוסדר	חלק	18-23, 25-26, 28, 33-61, 63, 65-66, 69, 72-73	17, 24, 27, 29, 31-32, 62, 64, 67, 74-75
20358	מוסדר	חלק	32, 34-39	31, 33, 40, 42, 44-45
20406	מוסדר	חלק		38
20407	מוסדר	חלק	1-4, 26-28, 30, 38, 70-73, 75	6-7, 23, 25, 29, 32-35, 39, 68-69, 74
20408	מוסדר	חלק	40-44, 46, 55-56	25-26, 39, 45, 47, 50
20417	מוסדר	חלק	1-22, 27-33, 35-43, 45, 68-80, 82-83, 85, 87, 89, 94, 96-106, 116-117	23-24, 26, 34, 44, 46, 65-67, 81, 84, 86, 88, 90-93, 95, 107-109, 111-112, 114-115

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20424	מוסדר	חלק		31-34, 42
20455	מוסדר	חלק		1-2, 22
20456	מוסדר	חלק	37	95, 97-100, 102-103
20458	מוסדר	חלק	4-7, 15, 20, 34-35, 37-38, 40, 59	49, 53-54, 62-63
20338	מוסדר	כל הגוש	1-7, 9-10, 12-19, 22	
20356	מוסדר	כל הגוש	1-79	
20452	מוסדר	כל הגוש	2-224	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

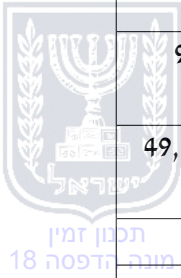
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 22 ממשיכות לחול.	שינוי	תמא/ 22
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו תואמת להוראות הגמישות בתמ"מ	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 6



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				יחיאל קורין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יחיאל קורין		תשריט מצב מוצע גליונות: 6-1	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 2500	1	07/11/2019	יחיאל קורין	14: 31 22/07/2021	תשריט כללי ב-2500: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	30/10/2019	יחיאל קורין	15: 05 22/07/2021	חתכים - איזור A	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	30/10/2019	יחיאל קורין	14: 38 22/07/2021	חתכים - איזור B	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	30/10/2019	יחיאל קורין	14: 36 22/07/2021	נספח טיפוסי בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	5	30/10/2019	יחיאל קורין	14: 33 22/07/2021	תוכנית בינוי- איזור B	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2500	1	07/11/2019	יחיאל קורין	15: 04 22/07/2021	תכנית בינוי כללית ב- 2500: 1. מחייב למיקום השבילים והוראות הגמישות לזיקת הנאה בתכנית.	לא
דו"ח סביבה	מנחה		87	14/11/2019	סיוון זיו	14: 24 22/07/2021	נספח סביבתי - חלק 1 מתוך 2 - פרקים א'-ב'	לא
דו"ח סביבה	מנחה		65	14/11/2019	סיוון זיו	14: 25 22/07/2021	נספח סביבתי - חלק 2 מתוך 2 - פרקים ג'-ה'	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		18/11/2019	כינרת דביר	14: 25 22/07/2021	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 26 22/07/2021	נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 26 22/07/2021	נספח תנועה - גיליון 3 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 28 22/07/2021	נספח תנועה - גיליון 4 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 28 22/07/2021	נספח תנועה - גיליון 5 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 29 22/07/2021	נספח תנועה - גיליון 6 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 29 22/07/2021	נספח תנועה- תחבורה ציבורית - גיליון 7 מתוך 8	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2019	כינרת דביר	14: 30 22/07/2021	נספח תנועה- חתכי דרכים - גיליון 8 מתוך 8	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי- גיליון 1 מתוך 4	14: 39 22/07/2021	תמי וינר סרגוסי	04/11/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- גיליון 2 מתוך 4	14: 43 22/07/2021	תמי וינר סרגוסי	04/11/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- גיליון 3 מתוך 4	14: 45 22/07/2021	תמי וינר סרגוסי	04/11/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- גיליון 4 מתוך 4	14: 46 22/07/2021	תמי וינר סרגוסי	04/11/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב- מלל	14: 47 22/07/2021	אלון ברש	04/11/2019	10		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב- תכנית כללית - גיליון 1 מתוך 2	14: 49 22/07/2021	אלון ברש	04/11/2019	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב- תוכנית אזור B - גיליון 2 מתוך 2	14: 50 22/07/2021	אלון ברש	04/11/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח דמוגרפיה, פרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ושיתוף הציבור	14: 52 22/07/2021	עמליה רימלט	12/11/2019	40		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	ניקוז וניהול מי נגר- פרשה טכנית- מלל	14: 54 22/07/2021	ענבל אברהם	04/11/2019	56		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז- תכנית כללית	15: 03 22/07/2021	ענבל אברהם	04/11/2019	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל- תכנית כללית	15: 01 22/07/2021	אמיר טיקטין	04/11/2019	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל- אזור B	15: 13 22/07/2021	אמיר טיקטין	04/11/2019	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	דוח ייעוץ גיאולוגי	15: 57 05/11/2019	אלינה גולדברג	31/10/2019	43		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	סקר עצים בוגרים- חוברת	09: 45 10/11/2019	יורם וגשל	10/11/2019	54		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים- מפה	12: 01 21/11/2019	יורם וגשל	10/11/2019	4	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מלל לטבלאות איזון והקצאה	12: 36 19/12/2021	פח'רי אבו-ריא	10/11/2019	24		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	12: 36 19/12/2021	פח'רי אבו-ריא	07/11/2019	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה- חישוב מצב יוצא	11: 50 06/12/2021	פח'רי אבו-ריא	20/11/2019	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	18: 05 04/11/2019	אריה פרנק	03/11/2019	4	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8630697	04-8630698	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה.

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	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8630697	04-8630698	

(1) כתובת: משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה.

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		(1)		073-2548288		
בעלים	בעלים פרטיים					(2)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע פרטית

(1) כתובת: 000.

(2) כתובת: 1.

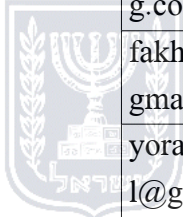
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il
מודד	מודד	אריה פרנק	111	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי		אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	072-2449497	office@ts- landscape.co. il
	יועץ תחבורה	כינרת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net
	יועץ סביבתי	סיוון זיו		אתוס- אדריכלות ניהול וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	1533-7503660	office@ethos -group.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	קרית מטלון	11	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל אברהם הדסת מים ייעוץ ותכנון	מסד	מסד		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com
יועצת בנושאי חברה, פרוגרמה ושיתוף ציבור	יועץ	עמליה רימלט		ד"ר עמליה רימלט תכנון חברתי	רמת גן	ארנון	25	03-5719585	1533-5719585	amalya.r@g mail.com
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	02-6427684	02-6427183	amir@tiktin.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	גיאולוג	ברונר אילן		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (1)	3	08-9485210	08-9477008	office@ecolog.co.il
	שמאי	פחירי אבו-ריא	1544	.		(2)		04-6744072		fakhre1962@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com

(1) כתובת: רח' פקריס 3, כניסת אדיסון, פארק תמר, רחובות, 7670203.

(2) כתובת: סחנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
יחידת דיור קטנה	יחידה שסך שטחה (עיקרי+שירות) הוא עד 80 מ"ר

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

פיתוח שכונת מגורים חדשה והסדרת שתי השכונות הקיימות עין ג'ראר ואל עראייש בקיבולת כוללת של כ-6,500 יח"ד, ועריכת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

א. שינוי יעוד הקרקע בשטח התכנית מקרקע חקלאית וער למגורים כללי, מגורים א', ב' ו-ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבור פתוח, מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותיירות, מתקנים הנדסיים, כיכר עירונית, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, תעסוקה ותחבורה, ספורט ונופש, שטחים פתוחים, פסולת, דרך מוצעת, שבילים, דרך ו/או טיפול נופי.

ב. שיפור כביש 6535 ומיקום חיבורים מוגדרים ממנו לאום אל פאחם.

2. התאמות במערכת הדרכים הקיימות והתוויית דרכים חדשות לשימוש כלל הציבור

3. קביעת מגרשים לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, מתקנים הנדסיים וכן טיילת היקפית לאורך כביש 6535.

4. קביעת קווי בניין

5. קביעת מספר ו/או גובה קומות

6. קביעת שטחי הבניה המותרים

7. קביעת שימושים מותרים לכל ייעודי הקרקע.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה

9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי

10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, חלוקה ע"פ תשריטי חלוקה והפקעה.

11. קביעת אזורים המיועדים לשימור ערכי טבע ונוף במרחב העוטף את שכונות המגורים

12. קביעת מיקומים מועדפים במקרם הבנוי הקיים והמתוכנן להקמת שצ"פים לרווחת הציבור.

13. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה



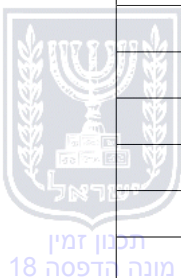
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 70, 80 - 89
מגורים א'	107, 108
מגורים ב'	200 - 249
מגורים ג'	300 - 331, 334 - 343, 349 - 354
מתקנים הנדסיים	761, 762
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 503, 506 - 515, 541 - 550, 555 - 600 - 609
שטחים פתוחים	9004 - 9009
שטח ציבורי פתוח	800 - 819, 850 - 880, 882 - 885, 888 - 890
ספורט ונופש	700
יער	9000, 9001
ככר עירונית	820
דרך מאושרת	125, 131 - 137, 139, 164, 166 - 900, 904 - 906, 909 - 915, 917, 962, 963, 2000
דרך מוצעת	112, 113, 115 - 119, 122 - 124, 126, 127, 130, 138, 182, 910 - 912, 914 - 918, 928
דרך ו/או טיפול נופי	930 - 936, 940, 948 - 964
שביל	114, 120, 121, 128, 129, 140 - 142, 163, 165, 167 - 183, 181 - 199, 250, 251, 9040, 9041
פסולת	3602
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8000 - 8006
מגורים ומסחר	90
מסחר ותעסוקה	752 - 758, 760
מסחר ומשרדים	751
מסחר ותיירות	763
תעסוקה ותחבורה	1100
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	701 - 708
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	610

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	21
בלוק מצפה/מצפור	דרך ו/או טיפול נופי	951, 955, 956
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	916
גבול מגבלות בניה	מגורים	42
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	956, 959, 964
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	132, 136, 137, 139, 166
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8003, 8005
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	509

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים	2, 4, 5, 9 - 11, 15, 19 - 21, 24, 27 -
		30, 33, 35 - 37, 39, 41, 46, 48, 62, 63, 65, 68
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	351
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	753
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	890, 816
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	541
חזית מסחרית	מגורים	5, 15, 21, 22, 24, 27 - 29, 37, 41
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	751
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	753, 757, 760
חזית מסחרית	ספורט ונופש	700
חזית מסחרית	שביל	158 - 160, 199
חזית מסחרית	תעסוקה ותחבורה	1100
חזית מסחרית	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	701 - 708
טיילת	דרך ו/או טיפול נופי	960
טיילת	דרך מוצעת	1005, 1011
טיילת	יער	9000
טיילת	מגורים	60
טיילת	מגורים ג'	326
טיילת	שביל	173, 9040, 9041
טיילת	שטחים פתוחים	9004 - 9008
להריסה	דרך מאושרת	136
להריסה	מגורים	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	959, 960
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	134, 902, 904
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	116, 930, 935 - 1001, 1013
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	9000, 9001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	600 - 609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	48, 52, 58, 60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	107, 108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	200 - 249
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	300 - 311, 334 - 343, 349 - 354
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	758
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	173, 9040, 9041
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	800 - 819
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	9004 - 9009
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ותחבורה	1100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	701 - 708
תחום השפעה	דרך מאושרת	2000



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	512
תחום השפעה	מגורים	57
תחום השפעה	פסולת	3602
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	863

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

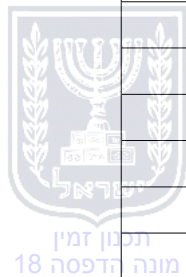
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ליעוד חקלאי א'	3,160.01	0.12
גן אירועים	5,794.1	0.23
דרך ו/או טיפול נופי	5,696.72	0.22
דרך מאושרת	250,240.28	9.71
דרך משולבת	38.29	0
יער טבעי לטיפוח	3,963.92	0.15
יער נטע אדם קיים	367,585.49	14.26
יער פארק קיים	27,800.42	1.08
מבני משק	227.71	0.01
מבנים ומווסדות ציבור	66,872.57	2.59
מגורים	1,200.32	0.05
מגורים א'	549.93	0.02
מגורים ב'	136,206.1	5.28
מגורים ומסחר	5,050.54	0.20
מסחר ומבנים ומווסדות ציבור	955.47	0.04
מסחר ומשרדים	3,473.79	0.14
מתקנים הנדסיים	9,434.77	0.37
ספורט ונופש	19,324.83	0.75
פרטי פתוח	11,919.79	0.46
קרקע חקלאית	1,620,696.65	62.86
שביל	4,122.93	0.16
שטח למבנה לעיבוד תוצרת חקלאית בית מטבחיים	7,450.98	0.29
שטח ציבורי פתוח	26,288.94	1.02
תיירות	212.58	0.01
סה"כ	2,578,267.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	257,876.16	10
דרך מאושרת	180,741.43	7.01
דרך מוצעת	202,957.46	7.87
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	257,950.29	10
יער	105,028.13	4.07
ככר עירונית	1,127.81	0.04
מבנים ומווסדות ציבור	113,492.69	4.40

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
980,169.76	38.02	מגורים
1,192.92	0.05	מגורים א'
48,442.83	1.88	מגורים ב'
62,740.43	2.43	מגורים ג'
4,548.87	0.18	מגורים ומסחר
3,852.53	0.15	מסחר ומשרדים
5,740.48	0.22	מסחר ותיירות
32,211.36	1.25	מסחר ותעסוקה
2,887.9	0.11	מתקנים הנדסיים
15,103.18	0.59	ספורט ונופש
8,446.19	0.33	פסולת
86,313.87	3.35	שביל
104,298.26	4.05	שטח ציבורי פתוח
31,391.97	1.22	שטחים פתוחים
5,143.08	0.20	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
8,611.83	0.33	תעסוקה ותחבורה
57,993.91	2.25	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
2,578,263.34	100	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטח למגורים הכולל בתוכו: 1. מגורים. 2. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה, ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מעונות יום וגני ילדים. 4. מסחר בקומת הקרקע בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית. ב. דרכים ושבילים הנדרשים עבור המגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>לשטח זה יש להכין תשריט חלוקה לתאי השטח המסומנים בתשריט, בסמכות הוועדה המקומית ובאישור בעלי החלקות. תשריטי חלוקה יכללו: 1. חלוקת השטח למגרשים פרטיים 2. הצגת מערך דרכים המראה גישה אל כל מגרש 3. הצגת פתרון חניה. תותר חניה תת קרקעית, כחלק מפתרון החניה במגרש.</p> <p>- הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את גבולות תאי השטח- המתחמים וקביעת מתחמי החלוקה בהסכמת הבעלים. - מס' הקומות יהיה עד 6 קומות סה"כ לשימושים עיקריים (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת). יתכנו קומות נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה. - בתאי השטח הסמוכים לכביש 6535 מס' הקומות המירבי מעל למפלס הכביש יהיה 2. - קווי הבניין יהיו אפס לרחובות ושבילים. 3 מ' לגבול מגרש או אפס בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים ובהסכמת הוועדה המקומית. - קומות המרתף יותרו קומות מרתף לחניה ולמחסן דירתי של 8 מ"ר. - החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף. - קו הבניין למרתפים אפס, בכפוף לעמידה בהוראות המפורטות בסעיף 6.4/12 לענין רצועת גינן בחזית הרחוב.</p>
4.2	<p>מגורים א'</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה, ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. ג. מעונות יום וגני ילדים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח "החזית החמישית" - הגגות, בפיתוח המגרשים.</p>





4.2	מגורים א'
	<p>2. תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר, משרדים וכיתות גן/מעונות יום בקומת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 150 מ"ר (עיקרי בכל בניין) שיהוו חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3. יותרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב. לא יותרו עסקים שעניינם יצור של מוצרי מזון.</p> <p>4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה ע"פ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים.</p> <p>5. חניות מקורות לרכב - קווי בניין לחניות רכב: קדמי : 0.0 מ' צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.</p> <p>6. מרתפים</p> <p>- גובה תקרת המרתף לא יעלו על 0.80 מ' מעל פני גובה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה, לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>- לא תותר כניסה נפרדת למרתף. הכניסה למרתף תתאפשר מתוך הבניין בלבד.</p>



4.3	מגורים ב'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. כיתות גן/מעונות יום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשיפוע הטבעי הקיים, במטרה להקטין את גובה הקירות התומכים. יושם דגש לפיתוח ה"חזית החמישית" - הגגות, בפיתוח המגרשים.</p> <p>תחויב נסיגה של 2 מ' לפחות ליצירת הדירוגים. לא תהיינה יותר מ- 4 קומות רצופות בחתך המבנים.</p> <p>2. בתאי שטח 202, 203, 204-205, 209-211, 214-218, 220-225, 227-230, 236-238 לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>3. תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר, משרדים וכיתות גן/מעונות יום בקומת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 150 מ"ר (עיקרי בכל בניין) שיהוו חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>4. יותרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב.</p> <p>5. גגות: יובטח כי חלק מהגגות, ישמשו להעמדת מתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חצרות</p>



<p>4.3</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח כניסה משותפת למבנה לכלל דיירי הבניין.</p>
<p>4.4</p>	<p>מגורים ג'</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת</p> <p>ג. כיתות גן/מעונות יום.</p>
<p>4.4.2</p>	<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.</p> <p>תחויב נסיגה של 2 מ' לפחות ליצירת הדירוגים.</p> <p>2. במגרשים בייעוד זה, לפחות 15% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות, כמוגדר בתקנון.</p> <p>3. תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר, משרדים וכיתות גן/מעונות יום בקומת הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 150 מ"ר (עיקרי בכל בניין) שיהוו חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>4. יותרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב.</p>
<p>ב</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חצרות</p> <p>תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח כניסה משותפת למבנה לכלל דיירי הבניין.</p>
<p>4.5</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>בריכת מים וכל הדרוש להפעלתה</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>א. בריכת המים תשולב בפיתוח הנופי, תוך בחינה של נושא הניצפות מכל הסביבה.</p> <p>ב. בריכת המים תוסתר עד כמה שניתן, באמצעות טיפול במדרונות וגידור מלווה בצמחיה התואמת את הנחיות הפיתוח הנופי לשצ"פים באתר.</p>
<p>4.6</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. מגרשים 600-603, 550-551 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של ספורט, תרבות, חברה ורווחה כשימוש משני.</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, דת, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים, בהתאם להמלצות הפרוגרמה למוסדות ציבור של התכנית.</p> <p>ד. בתאי שטח 512-513, בתחום מגבלות הבניה בלבד לא ימוקמו שימושים רגישים (כגון כיתות לימוד או חצרות תלמידים) או שימושים הטעונים קבלת קהל.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים.</p> <p>ב. עבור הוראות בינוי ופיתוח- ראה סעיף 6.5</p> <p>ג. עבור מגרשים בהם ניתן להקים יותר ממוסד ציבורי אחד, יש להכין תכנית בינוי למגרש כולו במסגרת ההיתר למבנה הראשון.</p> <p>ד. בתכנון מערך מוסדות הציבור יש להתייחס להמלצות הפרוגרמה למוסדות ציבור ולמתקני ספורט המצורפת כנספח מנחה לתכנית והמצגה צרכים, דגם פריסה מומלץ, ועקרונות תכנון והפעלה למוסדות הציבור ולמתקני הספורט החדשים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה מבנה גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה. קומות מעל למפלס הכניסה יותרו כמפורט בטבלה 5, וכן יותרו קומות תחתונות להתאמה לטופוגרפיה. מס' הקומות המירבי מעל למפלס כביש 6535 הסמוך להן יהיה 2. מבני ציבור רגישים לרעש יוגבלו עד לגובה פני הכביש, או שלא יופנו השימושים הרגישים במבנה כגון כיתות לימוד או גני ילדים כלפי הכביש.</p> <p>2. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת.</p> <p>3. צנרת יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. טיילת נופית הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים ונטיעות.</p> <p>ב. טיפול נופי בשולי הדרך.</p> <p>ג. דרכי שרות/ ביוב.</p> <p>ד. קירות תומכים ומסלעות.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



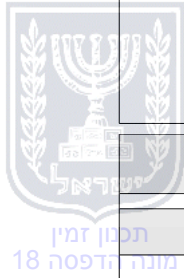
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



שטחים פתוחים	4.7
<p>א. לשטחים הפתוחים תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הפיתוח יעשה בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית ובמינימום פגיעה בה.</p> <p>ג. הפיתוח יעשה במידת האפשר בחומרים טבעיים.</p> <p>ד. פרטי הפיתוח יכללו בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 על פי העקרונות שנקבעו בנספח הנוף.</p> <p>ה. לא תותר תאורה מהשטח הבנוי לתוך תא השטח בייעוד "שטחים פתוחים". תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות ובפיזור מוגבל בהתאם לרגישות האקולוגית של השטח הפתוח.</p> <p>ו. תנועת כלי רכב תותר בתוואים מוגדרים בלבד, על פי תכנית הפיתוח.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.8
	4.8.1
<p>שימושים</p> <p>1. פארק שכונתי, גינות ציבוריות, שטחים פתוחים וגינות, מתקני משחק וספורט, אזורי התכנסות, ריהוט חוץ, הצללה ומצללות, שבילי הליכה, שבילי אופניים ומתקני משחק, וכל השימושים הנדרשים להקמתן ותפעולן של הגינות.</p> <p>2. מבני שירותים כגון מחסנים, שירותים ציבוריים, תאי חלוקת דואר ומתקני מחזור בגובה שלא יעלה על 3 מ'.</p> <p>3. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר.</p> <p>4. חניה בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש, בשצ"פים ששטחם מעל 2 דונם (תאי שטח 800,802-803,807-809,814-815,850,852-856,862,866,890).</p> <p>5. קיוסקים ובתי קפה בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש - בשצ"פים ששטחם מעל 2 דונם- בתאי שטח 800,802-803,807-809,814-815,850,852-856,861,862,890.</p> <p>6. בתא שטח 880 תתאפשר גישה לרכב לתא שטח 762 (בררכת המים).</p>	
	4.8.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לחדרי שנים.</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
	4.9.1
<p>שימושים</p> <p>א. כל השימושים המפורטים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. (סעיף 4.6.1)</p> <p>ב. כל השימושים המותרים בייעוד שצ"פ. (4.8.1)</p>	
	4.9.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>עבור תא שטח 610 בו קיים היום מסגד:</p> <p>תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית המציגה את פרישת השצ"פ ביחס למבני הציבור ויובטח שטח פנוי של 40%.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	ב



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ראה סעיף 4.6.2 ב/ עיצוב אדריכלי "מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>סעיפים אלו תקפים גם עבור הייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".</p>
4.10	ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
	<p>א. מגרש כדורגל</p> <p>ב. מגרשי ספורט</p> <p>ג. מבני עזר למגרשי הספורט</p> <p>ד. פיתוח וגינון.</p> <p>ה. קיוסק או בית קפה</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מיועד למגרש אימונים שיכלול גם חדרי עזר לשימוש הספורט וכן טריבונות ישיבה, ומתקני ספורט נוספים בהתאם לקיבולת תא השטח ולמדיניות העירייה.</p> <p>2. יש להכין תוכנית בינוי ופיתוח כוללת של המגרש לרבות פתרון החניה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תייצר דופן בנויה-מגוננת לכיוון רחוב מס' 1002, וכן דופן נטועה ומגוננת לכיוון אזור המגורים- תא שטח 52.</p>
4.11	יער
4.11.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית "חפאג-1286-ענ-732 יער ואדי ערה"
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. בהתאם להוראות תכנית "חפאג-1286-ענ-732 יער ואדי ערה"</p> <p>ב. לא תתאפשר כניסת כלי רכב לתחום היער, למעט רכב שרות.</p> <p>ג. עבודות התשתית בתחום היער ייעשו בתיאום עם קק"ל.</p>
4.12	ככר עירונית
4.12.1	שימושים
	<p>א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהייה ומנוחה לרווחת הולכי רגל.</p> <p>ב. גינון, נטיעות ומצללות.</p> <p>ג. ביתנים לצרכי ציבור כגון מרכז מידע.</p> <p>ד. מתקנים לחלוקת דואר.</p> <p>ה. ריהוט רחוב</p>
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. לכיכר העירונית תוכן תוכנית פיתוח בקנה מידה 1: 100 שתפרט את הגינון, ריהוט הרחוב וכי

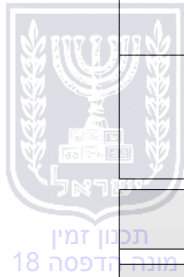
4.12	ככר עירונית
	<p>אשר תשתלב בתכנון ובפיתוח של הבניה בהיקפה, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. הכיכר העירונית תפותח כחלק ממערך הולכי הרגל והרחובות בעיר.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח של הכיכר תשתלב עם פיתוח המבנים אשר בהיקפה ברוח תכנית הבינוי והפיתוח בקנה מידה 1: 500 (כמפורט בסעיף 6.1(א)).</p>
4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. מעברי בעלי חיים</p>
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. יינטעו עצים רבים ככל האפשר בצידי המיסעות.</p>
4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. רחוב עירוני</p>
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	<p>א. דרך</p> <p>ב. פיתוח נופי</p> <p>ג. קירות תומכים מסלעות</p> <p>ד. תאורה</p> <p>ה. ריהוט רחוב</p> <p>ו. מתרסים אקוסטיים</p> <p>ז. מעברי בעלי חיים</p>
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>לאורך דרך 6535 יבוצע טיפול נופי שיכלול טיילת להולכי רגל. הטיילת תכלול מרפסות נוף במיקומים המצוינים בתשריט.</p>
4.16	שביל
4.16.1	שימושים
	<p>א. מעבר לרגל ולרכב לצורך גישה לתאי השטח הסמוכים אליו.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתית.</p>
4.16.2	הוראות



4.16	שביל
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p>
4.17	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.17.1	שימושים
	<p>הייעודים המותרים ע"פ התוכנית המאושרת:</p> <p>- ענ/381</p> <p>-ענ/654</p> <p>- ענ/583</p> <p>- 354-0159269</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>על השטח יחולו ההוראות לפי תכניות מאושרות אחרות:</p> <p>- ענ/381</p> <p>-ענ/654</p> <p>- ענ/583</p> <p>- 354-0159269</p>
4.18	מגורים ומסחר
4.18.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים המותרים בייעוד "מגורים" כמפורט בסעיף 4.1</p> <p>ב. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים- באופן שלא יהוו מטרד למגורים.</p>
4.18.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות הבינוי לתא שטח זה לפי סעיף 4.1.2- הוראות הבינוי בייעוד "מגורים".</p> <p>ב. חזית מסחרית: על החזית המסחרית יחולו הוראות סעיף 6.4(2)</p>
4.19	מסחר ותעסוקה
4.19.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע</p> <p>ב. משרדים ותעסוקה משרדית</p> <p>ג. מרכזים לוגיסטיים שאינם מזהמים ו/או מרעישים.</p> <p>ד. מסחר הכולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. שטחים מגוננים ורחבות עירוניות.</p>



מסחר ותעסוקה	4.19
הוראות	4.19.2
הוראות פיתוח	א
א. ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד. ב. יותרו רק שימושים אשר אינם גורמים מגבלות מחוץ לגבולות המגרש.	
עיצוב אדריכלי	ב
ראה סעיף 6.4	



מסחר ומשרדים	4.20
שימושים	4.20.1
א. תעשייה עתירת ידע. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, בתי קולנוע.	
הוראות	4.20.2
הוראות פיתוח	א
א. ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד.	
עיצוב אדריכלי	ב
ראה סעיף 6.4	



מסחר ותיירות	4.21
שימושים	4.21.1
א. מלונות ואכסניות. ב. מבנים לצרכי תרבות. ג. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, בתי קולנוע- באופן שלא יהוו מטרד למגורים, בהתאם לאמור בפרק 6.1(ז).	
הוראות	4.21.2
הוראות פיתוח	א
בהתאם להוראות תכנית "תמ"א 12/1 תכנית מתאר ארצית לתיירות" ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד.	

תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.22
שימושים	4.22.1
א. תעשייה עתירת ידע. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מלונות ואכסניות. ד. מבנים לצרכי בריאות, חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה, שירותי חירום- כיבוי אש/מד"א/משטרה, ומשרדי רשות מקומית. ה. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, בתי קולנוע,	

4.22	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
	אולמות אירועים.
4.22.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד.</p> <p>ב. יותרו רק שימושים אשר אינם גורמים מגבלות מחוץ לגבולות המגרש</p> <p>ג. אולמות אירועים יותרו בהתאם לאמור בסעיף 6.1(ז) לאחר בחינה אקוסטית ובלבד שאינם מהווים מטרד למגורים בתאי השטח הסמוכים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ראה סעיף 6.4</p>
4.23	תעסוקה ותחבורה
4.23.1	שימושים
	<p>א. מסוף תחבורה ציבורית.</p> <p>ב. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>ג. משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>ד. מבנים לצרכי בריאות, חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה, שירותי חירום- כיבוי אש/מד"א/משטרה, ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ה. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, בתי קולנוע, אולמות אירועים.</p>
4.23.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בעת הכנת תכנית פיתוח יוגש מסמך סביבתי שיבחן פוטנציאל מטרדי רעש ואיכות אוויר כלפי שימושים סמוכים וימליץ על אמצעים למניעה, בהתאמה לממצאים. המסמך יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. דפנות הבינוי כלפי הרחוב יכללו שטחים בנויים לשימושים פעילים בלבד, כגון חזית מסחרית, מבואות ושערי כניסה ומשרדים לטובת תפעול השימוש התחבורתי ו/או רווחת הנוסעים.</p>
4.24	פסולת
4.24.1	שימושים
	א. תחנת מעבר לסילוק וטיפול בפסולת בניין ופסולת יבשה/גושית.
4.24.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תורשה יצירת מטרדים מעבר לתחום המגבלות, כפי שהוגדר בתשריט התכנית, ובכלל זה בהיבטי אכות אוויר, ריחות ורעש.</p> <p>2. לא ניתן לבנות שימושי טיפול בפסולת מעבר לקו הבניין המוגדר בתכנית.</p> <p>3. בתחום המגבלות של תחנת המעבר לא יורשו שימושים רגישים ומושכי קהל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	מטח	מעל הכניסה הקובעת											
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
			6	20	6	33	45	14862			6116	1	מגורים
			6	20	6	57	45	25821			10626	2	מגורים
			6	20	6	22	45	9895			4072	3	מגורים
			6	20	6	19	45	8505			3500	4	מגורים
			6	20	6	159	45	71485			29418	5	מגורים
			6	20	6	70	45	31488			12958	6	מגורים
			6	20	6	87	45	39181			16124	7	מגורים
			6	20	6	1	45	374			154	8	מגורים
			6	20	6	62	45	28122			11573	9	מגורים
			6	20	6	94	45	42172			17355	10	מגורים
			6	20	6	13	45	6014			2475	11	מגורים
			6	20	6	42	45	18840			7753	12	מגורים
			6	20	6	25	45	11202			4610	13	מגורים
			6	20	6	71	45	32059			13193	14	מגורים
			6	20	6	84	45	37604			15475	15	מגורים
			6	20	6	9	45	4010			1650	16	מגורים
			6	20	6	39	45	17394			7158	17	מגורים
			6	20	6	39	45	17751			7305	18	מגורים
			6	20	6	134	45	60157			24756	19	מגורים
			6	20	6	7	45	3118			1283	20	מגורים
			6	20	6	107	45	48260			19860	21	מגורים
			6	20	6	126	45	56777			23365	22	מגורים
			6	20	6	64	45	28710			11815	23	מגורים
			6	20	6	148	45	66421			27334	24	מגורים
			6	20	6	31	45	14135			5817	25	מגורים
			6	20	6	46	45	20873			8575	26	מגורים
			6	20	6	93	45	41706			17163	27	מגורים
			6	20	6	136	45	60993			25100	28	מגורים
			6	20	6	80	45	35881			14766	29	מגורים
			6	20	6	20	45	9212			3791	30	מגורים
			6	20	6	106	45	47509			19551	31	מגורים
			6	20	6	21	45	9404			3870	32	מגורים

תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה							
			6	20	6	128	45	57632				23717	33	מגורים	
			6	20	6	76	45	34358				14139	34	מגורים	
			6	20	6	151	45	68110				28029	35	מגורים	
			6	20	6	151	45	67819				27909	36	מגורים	
			6	20	6	144	45	64988				26744	37	מגורים	
			6	20	6	52	45	23539				9687	38	מגורים	
			6	20	6	91	45	41023				16882	39	מגורים	
			6	20	6	64	45	28662				11795	40	מגורים	
			6	20	6	96	45	43405				17862	41	מגורים	
			6	20	6	17	45	7690				3165	42	מגורים	
			6	20	6	16	45	7098				2921	43	מגורים	
			6	20	6	64	45	28970				11922	44	מגורים	
			6	20	6	28	45	12789				5263	45	מגורים	
			6	20	6	143	45	64523				26553	46	מגורים	
			6	20	6	122	45	54947				22612	47	מגורים	
			6	20	6	134	45	60276				24805	48	מגורים	
			6	20	6	93	45	41912				17248	49	מגורים	
			6	20	6	8	45	3803				1565	50	מגורים	
			6	20	6	8	45	3803				1565	51	מגורים	
			6	20	6	133	45	59997				24690	52	מגורים	
			6	20	6	75	45	33966				13978	53	מגורים	
			6	20	6	7	45	3319				1366	54	מגורים	
			6	20	6	11	45	4915				2023	55	מגורים	
			6	20	6	211	45	95054				39117	56	מגורים	
			6	20	6	132	45	59195				24360	57	מגורים	
			6	20	6	112	45	50294				20697	58	מגורים	
			6	20	6	191	45	85942				35367	59	מגורים	
			6	20	6	103	45	46209				19016	60	מגורים	
			6	20	6	108	45	48712				20046	61	מגורים	
			6	20	6	56	45	25366				10439	62	מגורים	
			6	20	6	65	45	29184				12010	63	מגורים	
			6	20	6	30	45	13710				5642	64	מגורים	
			6	20	6	70	45	31526				12974	65	מגורים	
			6	20	6	9	45	4148				1707	66	מגורים	
			6	20	6	18	45	8024				3302	67	מגורים	
			6	20	6	36	45	16240				6683	68	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
			6	20	6	23	45	10286					4233	69	מגורים	
			6	20	6	56	45	25252					10392	70	מגורים	
			6	20	6	28	45	12517					5151	80	מגורים	
			6	20	6	63	45	28485					11722	81	מגורים	
			6	20	6	51	45	22985					9459	82	מגורים	
			6	20	6	6	45	2663					1096	83	מגורים	
			6	20	6	11	45	4911					2021	84	מגורים	
			6	20	6	10	45	4305					1772	85	מגורים	
			6	20	6	7	45	2999					1234	86	מגורים	
			6	20	6	8	45	3589					1477	87	מגורים	
			6	20	6	11	45	4865					2002	88	מגורים	
			6	20	6	18	45	8206					3377	89	מגורים	
			6	20	6	25	45	11054					4549	90	מגורים ומסחר	
4	3	1	2	9	5	3	60	81	519	55	118	110	236	643	107	מגורים א'
4	3	1	2	9	5	3	60	94	519	55	118	110	236	551	108	מגורים א'
4	4	1	4	15	8	23	60	160	4427	0	0	1660	2767	2767	200	מגורים ב'
4	4	5	2	9	10	8	60	169	1360	272	579	163	347	805	201	מגורים ב'
4	4	3	3	12	7	6	60	119	1038	110	236	220	472	877	202	מגורים ב'
4	4	1	3	12	8	7	60	160	1418	0	0	532	886	886	203	מגורים ב'
4	4	1	4	15	7	6	60	124	1038	0	0	330	708	833	204	מגורים ב'
4	4	1	4	15	8	8	60	141	1384	0	0	440	944	977	205	מגורים ב'
4	4	4	3	12	10	8	60	169	1360	272	579	163	347	805	206	מגורים ב'
4	4	4	3	12	10	8	60	169	1360	272	579	163	347	805	207	מגורים ב'
4	4	5	3	12	8	6	60	169	1360	272	579	163	347	805	208	מגורים ב'
4	4	3	3	12	10	8	60	176	1384	220	472	220	472	791	209	מגורים ב'
4	4	3	3	12	10	8	60	168	1384	220	472	220	472	826	210	מגורים ב'
4	4	3	3	12	11	8	60	190	1384	220	472	220	472	726	211	מגורים ב'
4	4	3	3	12	9	8	60	160	1469	275	459	275	459	918	212	מגורים ב'
4	4	5	3	12	10	6	60	185	1127	244	508	122	254	609	213	מגורים ב'
4	4	3	3	12	10	8	60	170	1384	220	472	220	472	813	214	מגורים ב'
4	4	3	3	12	11	8	60	184	1384	220	472	220	472	751	215	מגורים ב'
4	4	4	3	12	11	8	60	190	1384	220	472	220	472	727	216	מגורים ב'
4	4	1	4	15	9	8	60	155	1384	0	0	440	944	887	217	מגורים ב'
4	4	1	4	15	7	8	60	120	1384	220	472	220	472	1149	218	מגורים ב'
4	4	1	4	15	9	8	60	163	1384	0	0	440	944	848	219	מגורים ב'
4	4	3	3	12	9	8	60	150	1384	220	472	220	472	917	220	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	4	3	3	12	6	6	60	103	1038	110	236	220	472	1011	221	מגורים ב'
4	4	1	4	15	8	8	60	139	1384	0	0	440	944	995	222	מגורים ב'
4	4	3	3	12	10	8	60	170	1384	220	472	220	472	812	223	מגורים ב'
4	4	3	3	12	11	8	60	184	1384	220	472	220	472	750	224	מגורים ב'
4	4	3	3	12	7	6	60	114	1038	110	236	220	472	913	225	מגורים ב'
4	4	3	3	12	8	9	60	160	1773	295	492	369	616	1108	226	מגורים ב'
4	4	3	3	12	8	8	60	144	1384	220	472	220	472	960	227	מגורים ב'
4	4	3	3	12	10	8	60	172	1384	220	472	220	472	801	228	מגורים ב'
4	4	4	3	12	10	8	60	185	1452	294	613	177	472	785	229	מגורים ב'
4	4	3	3	12	8	10	60	160	1915	359	599	359	599	1197	230	מגורים ב'
4	4	1	4	15	8	7	60	160	1438	154	257	385	642	899	231	מגורים ב'
4	4	5	3	12	11	8	60	185	1391	282	588	169	353	752	232	מגורים ב'
4	4	5	3	12	11	8	60	185	1391	282	588	169	353	752	233	מגורים ב'
4	4	2	3	12	8	6	60	160	1203	150	251	301	501	752	234	מגורים ב'
4	4	2	3	12	8	6	60	160	1203	150	251	301	501	752	235	מגורים ב'
4	4	6	3	12	12	8	60	185	1217	247	514	148	308	658	236	מגורים ב'
4	4	6	3	12	10	10	60	185	1817	354	737	236	491	982	237	מגורים ב'
4	4	6	3	12	11	10	60	185	1741	339	706	226	471	941	238	מגורים ב'
3	3	2	3	12	8	5	60	160	1002	225	376	150	250	626	239	מגורים ב'
3	3	1	3	12	5	5	60	160	1042	0	0	391	651	651	240	מגורים ב'
3	3	1	3	12	9	6	60	160	1112	0	0	417	695	695	241	מגורים ב'
3	3	1	3	12	8	6	60	160	1130	0	0	424	706	706	242	מגורים ב'
3	3	1	3	12	7	4	60	160	894	0	0	335	559	559	243	מגורים ב'
3	3	6	3	12	10	11	60	185	1952	345	719	288	599	1055	244	מגורים ב'
4	4	5	3	12	11	17	60	185	2975	624	1301	341	709	1608	245	מגורים ב'
4	4	4	3	12	10	28	60	169	4546	778	1657	674	1436	2690	246	מגורים ב'
4	4	1	7	24	11	16	60	185	2808	0	0	911	1898	1518	247	מגורים ב'
4	4	1	9	30	11	16	60	185	2777	0	0	901	1876	1501	248	מגורים ב'
4	4	1	10	33	10	16	60	185	2873	0	0	932	1941	1553	249	מגורים ב'
3	3	3	4	15	10	12	60	181	2076	275	590	385	826	1150	300	מגורים ג'
3	3	3	4	15	10	12	60	166	2076	275	590	385	826	1249	301	מגורים ג'
3	3	1	6	21	14	17	60	245	2941	0	0	935	2006	1197	302	מגורים ג'
3	3	1	6	21	14	17	60	245	2941	0	0	935	2006	1197	303	מגורים ג'
3	3	3	4	15	10	12	60	173	2076	275	590	385	826	1202	304	מגורים ג'
3	3	3	4	15	10	12	60	173	2076	275	590	385	826	1202	305	מגורים ג'
3	3	1	5	18	14	16	60	235	2768	0	0	880	1888	1180	306	מגורים ג'
3	3	1	5	18	13	16	60	229	2768	0	0	880	1888	1210	307	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	1	5	18	13	16	60	224	2768	0	0	880	1888	1235	308	מגורים ג'	
3	3	1	5	18	12	13	60	208	2249	0	0	715	1534	1077	309	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	10	12	60	166	2076	220	472	440	944	1252	310	מגורים ג'	
3	3	3	4	15	7	10	60	121	1730	220	472	330	708	1432	311	מגורים ג'	
3	3	3	4	15	7	12	60	127	2076	220	472	440	944	1638	312	מגורים ג'	
3	3	1	6	21	11	17	60	185	2941	0	0	935	2006	1588	313	מגורים ג'	
3	3	1	5	18	11	13	60	195	2249	0	0	715	1534	1156	314	מגורים ג'	
3	3	1	7	24	16	19	60	273	3287	0	0	1045	2242	1206	315	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	9	10	60	157	1730	220	472	330	708	1113	316	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	9	10	60	153	1730	220	472	330	708	1139	317	מגורים ג'	
3	3	1	7	24	16	19	60	273	3287	0	0	1045	2242	1208	318	מגורים ג'	
3	3	1	7	24	16	19	60	271	3287	0	0	1045	2242	1211	319	מגורים ג'	
3	3	3	4	15	10	12	60	168	2076	275	590	385	826	1229	320	מגורים ג'	
3	3	1	7	24	15	19	60	255	3287	0	0	1045	2242	1289	321	מגורים ג'	
3	3	4	3	12	10	12	60	173	2076	275	590	385	826	1202	322	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	10	10	60	166	1730	220	472	330	708	1043	323	מגורים ג'	
3	3	4	4	15	10	14	60	172	2422	330	708	440	944	1402	324	מגורים ג'	
3	3	5	4	15	11	16	60	196	2768	440	944	440	944	1402	325	מגורים ג'	
3	3	6	4	15	13	18	60	221	3114	550	1180	440	944	1402	326	מגורים ג'	
3	3	1	5	18	12	16	60	211	2768	0	0	880	1888	1306	327	מגורים ג'	
3	3	3	4	15	9	12	60	147	2076	275	590	385	826	1405	328	מגורים ג'	
3	3	6	4	15	13	18	60	219	3114	550	1180	440	944	1422	329	מגורים ג'	
3	3	6	4	15	13	18	60	219	3114	550	1180	440	944	1422	330	מגורים ג'	
3	3	1	7	24	14	19	60	245	3287	0	0	1045	2242	1342	331	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	8	10	60	144	1730	220	472	330	708	1200	334	מגורים ג'	
3	3	1	6	21	14	17	60	245	2941	0	0	935	2006	1202	335	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	10	10	60	165	1730	220	472	330	708	1048	336	מגורים ג'	
3	3	1	5	18	12	16	60	202	2768	0	0	880	1888	1368	337	מגורים ג'	
3	3	3	4	15	8	12	60	145	2076	275	590	385	826	1431	338	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	10	10	60	164	1730	220	472	330	708	1051	339	מגורים ג'	
3	3	4	3	12	10	10	60	164	1730	220	472	330	708	1051	340	מגורים ג'	
3	3	4	4	15	9	12	60	151	2076	275	590	385	826	1373	341	מגורים ג'	
3	3	4	4	15	10	12	60	173	2076	275	590	385	826	1208	342	מגורים ג'	
3	3	3	3	12	10	10	60	164	1730	220	472	330	708	1052	343	מגורים ג'	
3	3	1	12	39	19	26	60	324	4498	0	0	1430	3068	1390	349	מגורים ג'	
3	3	10	2	9	15	20	60	260	3460	880	1888	220	472	1333	350	מגורים ג'	
3	3	1	9	30	11	20	60	177	3460	0	0	1100	2360	1957	351	מגורים ג'	

תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יה"ח לדונם	מספר יה"ח	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לקניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	1	7	24	9	18	60	160	3114	0	0	990	2124	1966	352	מגורים ג'
3	3	1	5	18	9	13	60	153	2249	0	0	715	1534	1470	353	מגורים ג'
3	3	7	3	12	11	22	60	190	3806	990	2124	220	472	2024	354	מגורים ג'
0	3	1	5	15			60	310	4684	1209		453	3022	1511	500	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	13519	3489		1308	8722	4361	501	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	4272	1102		413	2756	1378	502	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	3013	778		292	1944	972	503	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	3677	949		356	2372	1186	541	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	4160	1074		403	2684	1342	506	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	3323	858		322	2144	1072	507	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	2527	652		245	1630	815	508	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	6733	1738		652	4344	2172	509	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	5527	1426		535	3566	1783	510	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	4929	1272		477	3180	1590	511	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15			60	310	37088	9571		3589	23928	11964	512	מבנים



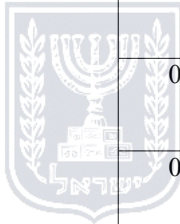
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

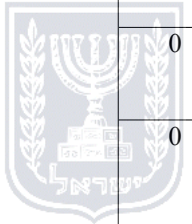
תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	3	1	5	15		60	310	10035	2590	971	6474	3237	513	ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	5270	1360	510	3400	1700	514	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	2635	680	255	1700	850	515	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	28582	7376	2766	18440	9220	550	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	23008	5938	2227	14844	7422	551	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	4650	1200	450	3000	1500	552	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	4653	1201	450	3002	1501	553	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	3181	821	308	2052	1026	554	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	5	15		60	310	7716	1991	747	4979	2489	555	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	4	12		60	310	46596	12025	4509	30062	15031	600	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	4	12		60	310	32451	8374	3140	20936	10468	601	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	1	4	12		60	310	22193	5727	2148	14318	7159	602	מבנים ומוסדות



תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ררר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	3	1	4	12		60	310	22534	5815	2181	14538	7269	603	ציבור מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	12812	3306	1240	8266	4133	604	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	2468	637	239	1592	796	605	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	7359	1899	712	4748	2374	606	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	8258	2131	799	5328	2664	607	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	9548	2464	924	6160	3080	608	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	4659	1202	451	3006	1503	609	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	1	4	12		60	310	15943	4114	1543	10286	5143	610	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	1	2	10			87	13200	12100	300	800	15125	700	ספורט ונופש	
3	3	1	5	17		60	323	38039	7432	7063	23544	11772	701	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	
3	3	1	5	17		60	336	35772	8090	6388	21294	10647	702	תעסוקה, מבנים ומוסדות	



תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחם- עין ג'ראר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	1	5	17		60	330	22888	4828		4168	13892	6946	703	ציבור ותירות
3	3	1	5	17		60	326	16248	3271		2995	9982	4991	704	תעסוקה, מבנים ומוסדות
3	3	1	5	17		60	324	27046	5321		5014	16712	8356	705	ציבור ותירות
3	3	1	5	17		60	330	21829	4617		3972	13240	6620	706	תעסוקה, מבנים ומוסדות
3	3	1	5	17		60	327	24739	5075		4583	15126	7563	707	ציבור ותירות
3	3	1	5	17		60	325	3840	770		708	2362	1181	708	תעסוקה, מבנים ומוסדות
3	3	1	3	12		60	210	18108	6898		2587	8623	8623	1100	תעסוקה ותחבורה
3	3	1	5	17		60	230	8861			1155	7706	3853	751	מסחר ומשרדים
3	3	1	5	17		60	230	2818			368	2450	1225	752	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס': תמל/ 1077 - שם התכנית: אום אל פחים- עין ג'ראר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
																ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	9832			1282	8550	4275	753		מסחר ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	10591			1381	9210	4605	754		מסחר ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	14743			1923	12820	6410	755		מסחר ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	7261			947	6314	3157	756		מסחר ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	3058			399	2660	1330	757		מסחר ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	16307			2127	14180	7090	758		מסחר ותעסוקה
3	3	1	5	17		60	230	9500			1240	8260	4130	760		מסחר ותעסוקה
													1923	761		מתקנים הנדסיים
													965	762		מתקנים הנדסיים
3	3	1	5	17		60	230	13202			1722	11480	5740	763		מסחר ותיירות
			1	4				195			45	150	3403	800		שטח ציבורי פתוח
			1	4				195			45	150	3119	802		שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2685	803		שטח ציבורי פתוח
			1	4				260			60	200	8727	807		שטח ציבורי פתוח
			1	4				1300			300	1000	20783	808		שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2042	809		שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2218	814		שטח ציבורי פתוח
			1	4				195			45	150	2916	815		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מטחח לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות	עיקרי שרות				עיקרי שרות
קדמי	אחורי		1	4								130			
			1	4				195			45	150	4070	852	שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2590	853	שטח ציבורי פתוח
			1	4				260			60	200	7098	854	שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2009	855	שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2018	856	שטח ציבורי פתוח
			1	4				195			45	150	3688	861	שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	2047	862	שטח ציבורי פתוח
			1	4				260			60	200	5577	890	שטח ציבורי פתוח
			1	4				130			30	100	1129	820	ככר עירונית

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:

הערה (1) - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (כולל שטחי השירות המתוכננים לרבות חניה מחסנים, חדרים טכניים)

הערה (2) - בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

הערה (3) - ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

הערה (4) - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

הערה (5) - ביעוד "מגורים" הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את גבולות תאי השטח וקביעת מתחמי החלוקה בהסכמת הבעלים השכנים, זאת בתנאי שנשמרים הדרכים ושטחי הציבור המוצעים בתוכנית.

- הערה (6) - ב- בייעודי מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- הערה (7) - בבתאי שטח בייעוד "מגורים" מספר הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 6, מעבר לכך יותרו קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה, ובלבד שסך השטחים המותרים יישמר.
- הערה (8) - באזור בייעוד "מגורים" זכויות הבניה במגרשים אשר ייקבעו בתכנית החלוקה יהיו 130% לשטחים עיקריים. ובנוסף, שטחי השירות יהיו בסך מירבי של 45 מ"ר ליחידת דיור מתוך סך השטחים המותרים (עבור ממ"ד, שטחי לוביים, מדרגות, מחסן 6 מ"ר לדירה). בנוסף- תתאפשר תוספת של 40 מ"ר עבור חניה מקורה לכל יחידת דיור. הזכויות המפורטות בטבלה כוללות את סך זכויות הבניה לשימושים השונים, ניתן להמיר שטח זה עבור יתר השימושים המתאפשרים בסעיף 4.1.1.
- הערה (9) - בייעוד "מגורים" קווי הבניין לבניה חדשה יהיו לצדדים ולאחור 3, וקו הבניין הקדמי יהיה אפס. קווי הבניה הצדדיים והאחוריים יתאפשרו בקו אפס בהסכמת בעלי החלקות הגובלות אחת בשנייה
- הערה (10) - במגורים א', ב' ו-ג' קווי הבניין למרתפים יהיו 1 מ' לרחובות ואפס לשאר הצדדים.
- הערה (11) - מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יוכל להשתנות בשיעור של עד קומה אחת כולל העברת השטחים בהתאמה ולא תיחשב סטייה ניכרת.
- הערה (12) - אף על האמור לעיל, ייתכנו שינויים במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה והקטנת הקירות התומכים, ללא תוספת שטחים.
- הערה (13) - מס' הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.
- הערה (14) - ביעוד שצ"פ מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- הערה (15) - בייעודים הבאים (שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מסחר ותעסוקה) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- הערה (16) - בייעודים הבאים (שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום רצועות תשתיות ודרכים) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- הערה (17) - בייעוד "תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" זכויות הבניה המינימליות למבני הציבור תהיינה 10% מזכויות הבניה הכוללות בכל תא שטח בייעוד זה.
- הערה (18) - בתאי שטח בהם מוצעת חזית מסחרית תותר בניית ארקדה/קולונדה/סטיו ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.
- הערה (19) - בייעודים מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', תעסוקה מבנים מוסדות ציבור ותיירות, ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, למעט באזור בייעוד "מגורים", 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. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.
3. תכנון של מערך השבילים, לרבות המרכיבים של הפיתוח כולל תיאומי התשתיות וכו'.
4. תכנון מפורט של החניות ופתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים.
5. 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.
6. פתרון פסולת ומחזור הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים.
7. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב בשצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
8. העמדת מבני ציבור שהשטחים הפעילים בהם יפנו אל המרחב הציבורי.

ב. 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.

ג. 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, לא כולל איזור בייעוד "מגורים".

ד. צרוף מסמך לבקשה להיתר בניה המציג את אפשרות מימוש מלא פוטנציאל יח"ד בתא השטח בהתאם לטבלה 5.

ה. עבור הייעודים הבאים: מסחר ותיירות, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, ייעוד משולב של מגורים עם חזית מסחרית; תנאי למתן היתר הינו הגשת מסמך אקוסטי וקביעת האמצעים הנדרשים למיגון, פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית. על אף האמור לעיל, רשאי הגורם הסביבתי המוסמך לפטור מהצורך מהגשת הדוח.

ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 512 למבנים ומוסדות ציבור בטווח מגבלות תחנת המעבר הינו, אישור הגורם הסביבתי המוסמך לשימוש המוצע

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>ז. תנאי להיתר בתאי שטח 53,54,80,86,87,554,763 הינו הפסקת מטרדי ריח מן הלולים של מי עמי ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>האמור בסעיף קטן זה הינו ביחס לבניה חדשה ולתוספת בניה למבנה קיים בלבד, ולא יחול על בניה קיימת בעת אישור התכנית.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה עבור תא שטח 700 הינו בחינת הצורך בעריכת דוח אקוסטי מול הגורם הסביבתי המוסמך וקביעת אמצעים לצמצום הרעש בעת הגשת ההיתר.</p> <p>ט. תנאי להיתר עבור תא שטח 1100 (תעסוקה ומסוף תחבורה) הינו הכנת מסמך סביבתי שיבחן פוטנציאל מטרדי רעש ואיכות אויר כלפי שימושים סמוכים וימליץ על אמצעים למניעה, בהתאמה לממצאים. אמצעים אלו יהיו מפרטים בתכנית הפיתוח ובהיתר.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הינו פיתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.</p> <p>יא. עבור תא שטח 42 הגובל עם תחנת הדלק יש לשמור על ההנחיות ע"פ תמ"א 4/18.</p> <p>יב. באזור ביעוד מגורים- היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תשריטי חלוקה בסמכות הוועדה המקומית ובאישור בעלי החלקות, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2/א</p> <p>יג. תנאים למתן היתר בניה עבור תא שטח 3602 "פסולת":</p> <p>1. תכנית למתן היתר בניה תכלול תשתיות אשר תתייחס לפתרונות המוצעים עבור הנושאים הבאים: פתרון לשפכים, פיתרון לתשטיפים ונגר מזוהם, נגר עילי נקי (מגגות התחנה), פתרון מערך התנועה הפנימי של התחנה, קירוי אזורי פעילות ואחסנה.</p> <p>2. יש להגיש דוח אקוסטי מפורט ובכלל זה אמצעים למניעת רעש בשימושים הסמוכים.</p> <p>3. השלמת תיאום מול המשרד להגנ"ס בדבר אמצעים נדרשים למניעת מטרדים סביבתיים והטמעת הפתרונות הנדרשים בתכנון.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>המשך מהוראה קודמת 6.1:</p> <p>יד. תנאי למתן היתר למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים בתאי שטח 14, 24, 34, 39, 40-41, 43-48, 53, 56-57, 69, 70, 80-82, 86-89, 108, 218, 222, 224, 227-228, 311-312, 319, 321, 324-326, 332, 335, 349-354, 354, 503, 508, 510, 514, 541, 550, 754-755; באזורי הסיכון לכשל, יהיה ביצוע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס. על פי תוצאות הסקר יוצגו וייושמו אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסיסמי הצפוי והבינוי המתוכנן.</p> <p>טו. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 5 הינו הריסת המבנה המסומן להריסה והצגת פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.</p>	

<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>1. מתקני אשפה כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת. פתרון האשפה יבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>2. גדרות בנויות וקירות תומכים כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף.</p> <p>3. מעקות וגדרות כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 1 מטר ממפלס המדרכה הצמודה. תותר חריגה מגובה זה בתנאי אישור הועדה המקומית.</p> <p>תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קלים- ברזל, פריקסטי בטון וכו'.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים : תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, אמצעים לשימור והחדרה של מי נגר, אופי הצמחייה וותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם וכן יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה. כמו כן, תכלול הנחיות לעניין שימוש בצמחייה מקומית, העתקת הגיאופיטים וטיפול ומניעת צמחים פולשים.</p> <p>6. מדרכות בכל המדרכות יינטעו עצי צל במרחקים של עד 10 מ'. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>ג. תאורה סוג גופי תאורה בכביש ההיקפי של הישוב- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש לשאוף שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע יזליגת אור' כלפי השמיים.</p>	



<p style="text-align: center;">תנאי להקמה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>א. עירום עודפי עפר- יבוצע בתוך אזור הפיתוח משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>1. יש לקבוע ולסמן מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או המשרד להגנת הסביבה.</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 ויגודרו, 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</p>	



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תנאי להקמה	6.4
<p>של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. יש לקבוע ולסמן מראש מתחמים לאתרי עירום וטיפול בפסולת בניין.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>6. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד שמורת טבע, יער או שטחים פתוחים.</p> <p>ג. בטרם כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח, בשטחי היער והיעור, יש לערוך סקר מינים מוגנים ונדירים וסקר גיאופיזיים, להגדיר הטיפול בהם בתיאום עם רט"ג. הסקר ייערך בכל השטחים הפתוחים המיועדים לבינוי.</p> <p>ד. בטרם תחילת עבודות הפיתוח בגבעת אל-עראיש, השטח יש לבצע סקר לאיתור זוחלים בגבעת אל-עראיש ולבצע העתקה שלהם לאתר חלופי מתאים, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ה. באיזורי הבינוי בהם קיימת רגישות לגלישות, טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאולוגי/הנדסי, ובמידת הצורך יוטמעו פתרונות לייצוב המדרון.</p> <p>ו. שלב פיתוח והקמה</p> <p>תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:</p> <p>1. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p> <p>2. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.</p> <p>3. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב") מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.</p> <p>4. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.</p> <p>5. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).</p> <p>6. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p> <p>7. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.</p>	
הוראות בינוי	6.5
<p>1. מפלס המבנים</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 20 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:</p> <p>א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/ גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>ב. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>ד. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-3 מ' ולא יעלה על 5.5 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>3. הפרדה בין שימושים מעורבים</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p>	



הוראות בינוי	6.5
<p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין ובבניינים הסמוכים אליו.</p> <p>4. מעטפת הבניין</p> <p>א. במגורים- חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת.</p> <p>ב. במבני ציבור- חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או חיפוי חומרים קשיחים.</p> <p>5. צנרת</p> <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>6. מחסנים</p> <p>בייעודי המגורים השונים תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות.</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>7. גגות</p> <p>הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסתרו במבנה למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנזקק לתחזוקה מינימלית (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').</p> <p>בגגות העליונים וכן במרפסות המדורגות תשולב צמחייה הכוללת פתרונות ניקוז.</p> <p>8. מסתורים</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>9. דירוג מבנים וקומות רצופות</p> <p>א. באזור בייעוד מגורים א,ב,ג לא יתאפשרו יותר מארבע קומות רצופות, הבינוי יהיה מדורג כאשר רוחב הנסיגה/הדירוג יהיה לפחות 2 מ'.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, הוראה 6.4(א9) לא תחול על תאי שטח: 247-249, 349-353. במגרשים אלו יתוכננו כניסות הן מהרחוב העליון והן מהרחוב התחתון למבנה.</p> <p>ג. עבור תאי שטח: 247-249, 349-353 - הקומות העולות ממפלס הכניסה העליון למבנה יהיו בנסיגה של לפחות 2 מ' מהקומות מתחתיהן.</p> <p>10. מרפסות</p> <p>א. מרפסות זיזיות יותרו בקומות אשר אינן בנסיגה.</p> <p>ב. לא ניתן לחבר מרפסת זיזית למרפסת גג.</p> <p>11. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים, ...</p> <p>א. 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו יש למקם חלק לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. במגרשים של מגורים ב' ו- ג', ללא חזית מסחרית, רוחב הרצועה יהיה 2 מטרים לפחות.</p> <p>ג. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית.</p>	
סטיה ניכרת	6.6
<p>גובה המבנים כפי שמופיע בטבלה 5 מהווה את המדרגה העליונה לבניה. חריגה מגובה זה תהווה</p>	

<p>6.6 סטייה ניכרת</p> <p>סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם התקבל אישור נציג משהב"ט בועדה המחוזית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי כ'שביל' ישמש כ'זיקת הנאה' למעבר ציבורי ללא מגבלה כלשהי. בעת אישור תשריט חלוקה יתאפשר שינוי בגודל ובמיקום זיקות ההנאה באישור מהנדס הרשות המקומית ובלבד שתשמר גישה להולכי רגל ורכב לכל המגרשים. לחילופין יתאפשר קביעת ייעוד ציבורי במהלך של תכנית בסמכות ועדה מקומית. מיקום וגודל השבילים/דרכים יקבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובלבד שתישמר נגישות לכלל המגרשים בתחום התכנית כאמור.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 דרכים וחניות</p> <p>א. מדרכות יינטעו עצי צל רבים במרחקים של עד 10 מ'. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. ג. מקומות החניה למגורים, למסחר, למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים, יהיו בתחום המגרש. ד. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים ייעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. ה. תותר כניסה משותפת למספר מגרשים בהם תרשים זיקת הנאה משותפת לכניסת רכב. ו. תותר חניה תת קרקעית, כחלק מפתרון החניה במגרש.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדר' נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו סכרונים ו/או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמחייה תואמת אקלים. בכל המגרשים בבניה החדשה בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש. 2. שטחים להחדרת מים יהיו 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 וחניות 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 השהייה והחדרה* של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 עתיקות</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 בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.10</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 18





תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

חשמל	6.11
	<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים כדלקמן :</p> <p>א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.</p> <p>2. 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>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</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> <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>
פיתוח תשתית	6.13
	<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עיליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ד. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</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 למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשוחה, לאיתור הקו</p>

	<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. ו. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת "מקורות" ומשרד הבריאות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט (למחוק בהתאם למוגש) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.15 איכות הסביבה</p> <p>א. אקולוגיה ושמירה על ערכי טבע</p> <p>1. טרם תחילת הביצוע יש לבצע סקר מינים פולשים ולטפל בפרטים פולשים קיימים בתיאום עם רט"ג. 2. הטיפול השוטף למיגור מינים פולשים יבוצע למשך 3 שנים מגמר ביצוע. ב. איכות אויר, רעש ורעידות בשלב עבודות ההקמה</p> <p>1. בעת התכנון המפורט יגיש היזם לאישור לגורם הסביבתי המוסמך נספח המתאר את פוטנציאל מפגעי איכות האויר, הרעש והרעידות בשלב ההקמה ובמידת הצורך, יפרט את האמצעים שינקטו לעמידה בהוראות החוק והתקנות הרלוונטיות. ג. זמן ההקמה</p> <p>1. בשטחים הגובלים בשטח הפתוח עבודות הלילה והתאורה יוגבלו למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. תאורה תוכוון לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח. 2. בתכניות הפיתוח של התכנון המפורט יסומנו, בהתאם לקווי דיקור מצומצמים ככל הניתן, השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים שטחים פתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה, העשויים להיפגע בזמן העבודות. לא תותר תחילת ביצוע בטרם גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מעבודות עפר, השלכת פסולת וכיו"ב. 3. תנועת כלי רכב תוגבל לדרכים קיימות ו/או מתוכננות בתחום התכנית בלבד. 4. תאורה בדופן התכנית כלפי שטחים פתוחים תכוון כלפי השטח הבנוי ובזווית ישרה כלפי הקרקע. ד. כביש 6535</p> <p>1. תאורת כביש 6535 תתואם מול רט"ג. 2. במסגרת הרחבת כביש 6535 ייבנה מעבר בעלי חיים בחתך 55 (כפי שמופיע בנספח התנועה). המעבר יהיה בגודל מינימלי של 4X4 מ' ויכלול פתח אור, שימוקם בין הנתבים. תכנון המעבר ילווה באקולוג, ויכלול אמצעים להכוונת בע"ח, תכנון תאורה שיסייע לתפקוד מיטבי למעבר בע"ח ויבוצע בתיאום עם רט"ג.</p> <p>3. לעת התכנון המפורט לביצוע תבחן האפשרות לצמצום רוחב הדרך בחלק המערבי שלה שעובר בתחום המסדרון האקולוגי לשם צמצום הפגיעה הנופית. 4. ביצוע כביש 6535 במקטע העובר בתחום המסדרון האקולוגי ילווה ע"י רט"ג. ה. בינוי ירוק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.15 איכות הסביבה	
<p>בתכניות הבינוי מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות בניה ירוקה, ע"פ הנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>ו. איכות אוויר וריחות</p> <p>1. יש לשלב בתכנון המבנים המסחריים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p>	
6.16 איחוד וחלוקה	
<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>	
6.17 הפקעות לצרכי ציבור	
<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>	

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 החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.</p>

7.2 מימוש התכנית

--