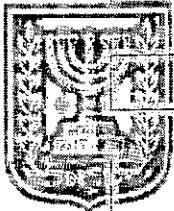


6000368525/130 (1)

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

תכנית מס' תמל/ 1051

נתיבות-מעלות הנחל

דרום

מחוז

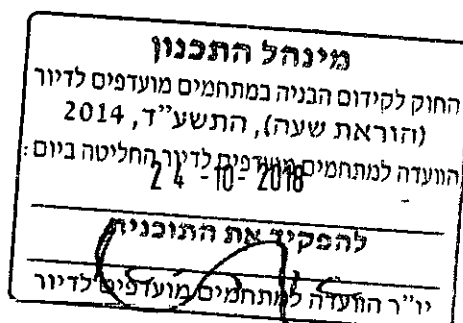
מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

סוג תכנית, תכנית מועדפת לדיור

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "מעלות הנחל" מצויה בצידה המערבי של העיר נתיבות מצפון לנחל בווה בין שכונת רמות יורם (רבעים 13-14) למסילת הרכבת המהווה את גבולה המערבי של העיר.

התכנית מהווה תכנון מפורט לרובע מגורים וכוללת 3,534 יח"ד המציעות מגוון סוגי דירות כולל דירות קטנות צמודי קרקע, בנייה מרקמית ובנייה גבוהה בצפיפות ממוצעת של 8 יח"ד לדונם.

בחלקה הדרומי מתוכנן מע"ר הכולל עירוב שימושים: מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים.

חלקה הצפוני כולל מרכז עירוני הכולל שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ומרכז ספורט נופש.

בין שני מרכזים אלה מחברת רשת רחובות ושדרה ירוקה בפיתוח אינטנסיבי בכיוון צפון דרום.

התוכנית כוללת את חלקו המערבי של פארק נחל בווה (אשר הוכנה לו תוכנית אב והוא צפוי להיות מפותח בשיתוף פעולה בין העיר ותיבות וקק"ל).

תכנון הפארק הוטמע בתכנית וכולל קביעת הנגשות אליו ע"י טיילת, מערך גשרי הולכי רגל ומרכז פעילות.

כמו כן התוכנית כוללת מלון בהיקף של כ 5000 מ"ר בפאתי הפארק.

התכנית שמה לה למטרה לייצר מרקם חיים עירוני עירוני, פעיל ואיכותי על פי העקרונות הבאים:

1. יצירת מערך רחובות המעודד הליכה ברגל (יצירת דפנות רחוב הכוללות בינוי מלווה רחוב, עירוב שימושים

בדפנות רחוב ככל הניתן, נטיעות רבות ככל האפשר ברחובות ובגבולות המגרשים על מנת לייצר

הצללות). השלמת מערך הרחובות ע"י מערך שבילים ירוקים לצורך קיצור מרחקי הליכה ועידוד הליכה ברגל

2. יצירת מגוון סוגי מגורים על מנת לתת מענה לאוכלוסיות מגוונות.

3. שילוב שטחי מסחר ותעסוקה בקרבת מגורים על מנת לאפשר עבודה בסמוך לבית ולהפחית יוממות.

4. יצירת מערך שטחים פתוחים ציבוריים איכותיים ומונגשים הכולל את פארק נחל בווה.

5. תכנון מערך תח"צ יעיל.

6. תכנון רשת שבילי אופניים.

התכנית תואמת את תכנית המתאר של העיר ואת תוכנית המתאר המחוזית ואת עקרונות התכנון אשר נקבעו

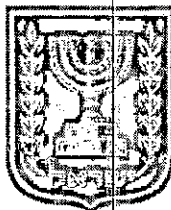
בתמ"א 35.



תכנון זמין
מונה תדפסה 133



תכנון זמין
מונה תדפסה 133



תכנון זמין
מונה תדפסה 133

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

נתיבות-מעלות הנחל

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

תמל/ 1051

מספר התכנית

1,660.498 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיוור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

ארצית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

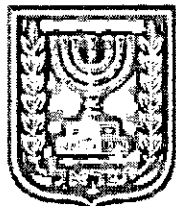
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נתיבות, נגב מערבי

קואורדינטה X

158279

קואורדינטה Y

593050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעלות הנחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
800	מוסדר	חלק		18-19, 25
997	מוסדר	חלק		18, 20-21, 28-30, 32, 38
39858	מוסדר	חלק		50-51
100278	מוסדר	חלק	70, 82	1, 19-20, 39, 62, 74, 79, 85
100346	מוסדר	חלק		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. א. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 א תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

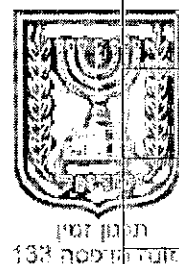
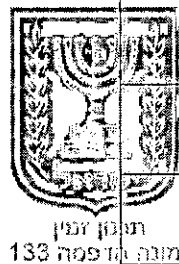


תכנון זמין
מונה הדפסה 133

1.7 מסמכי התכנית

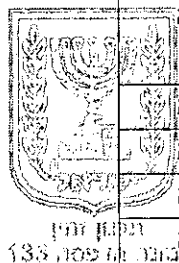
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אמנון רכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			אמנון רכטר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
תשריט התכנית	מחייב	1:5000	1	17/12/2018	נתן רותם	19/12/2018	תשריט התכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	06/12/2018	משה אורטס	06/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1:2500	1	02/12/2018	נתן רותם	10/12/2018	נספח מס 1.1 נספח בינוי תכנית כללית.	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	02/12/2018	נתי רותם	10/12/2018	נספח מס 1.2 נספח בינוי חלק א.	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	02/12/2018	נתי רותם	10/12/2018	נספח מס 1.3 נספח בינוי חלק ב.	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	02/12/2018	נתי רותם	10/12/2018	נספח מס 1.4 נספח בינוי חלק ג.	לא
ביוב	מנחה	1:2500		19/12/2018	מיכאל מוסקוביץ	19/12/2018	נספח מס 2.1 נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1:2500	1	19/12/2018	מיכאל מוסקוביץ	19/12/2018	נספח מס 2.2 נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1:1	13	05/10/2018	מיכאל מוסקוביץ	06/10/2018	נספח מס 2.3 מערכות מים וביוב פרשה טכנית	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1:1	121	08/05/2018	אייל קליידר	05/11/2018	נספח מס 3 נספח סביבתי	לא
ניקוז	מנחה	1:1	19	07/10/2018	ירון קוניצ'ר	08/10/2018	נספח מס 4.1 חוברת נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1:2500		10/12/2018	ירון קוניצ'ר	10/12/2018	נספח מס 4.2 נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.1 נספח נופי חלק 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.2 נספח נופי חלק 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.3 נספח נופי חלק 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:2500		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.4 נספח נופי, תכנית כללית	לא



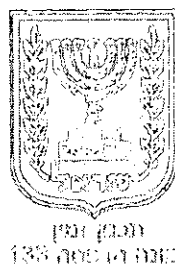


סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליין	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה	1:2500		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.5 נספח נופי, תכנית שבילי אופניים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.6 נספח נופי, חתכי רחוב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250		09/12/2018	מיכאל דואני	10/12/2018	נספח מס 5.7 נספח נופי, חתכים נופיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1	16	31/10/2018	מיכאל דואני	05/11/2018	נספח מס 5.8 חוברת הנחיות נופיות	לא
סקר סייסמי	רקע	1:1		07/04/2016	עמיר אידלמן	07/04/2016	נספח מס 6.1 סקר סייסמיים	לא
תנועה	מנחה	1:1250		03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.1 נספח תנועה- דרכים חלק א'	לא
תנועה	מנחה	1:1250		03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.2 נספח תנועה- דרכים חלק ב'	לא
תנועה	מנחה	1:2500		03/12/2018	ניר שלף	19/12/2018	נספח מס 7.3 נספח תנועה- דרכים חלק ג'	לא
תנועה	מנחה	1:1000		03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.4 נספח תנועה, חתכי אורך.	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.5 נספח תנועה, חתכי אורך.	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.6 נספח תנועה, חתכי אורך.	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	03/04/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.7 נספח תנועה, חתכי אורך.	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.8 נספח תנועה, חתכי אורך.	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 1000		03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.9 נספח תנועה- חתכי אורך.	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	03/12/2018	ניר שלף	10/12/2018	נספח מס 7.10 נספח תח"צ	לא
אקוסטיקה	רקע	1: 1000	1	09/12/2018	יולי קלר	09/12/2018	נספח מס 8.1 נספח אקוסטי	לא
אקוסטיקה	רקע	1: 1	10	13/08/2018	יולי קלר	06/09/2018	נספח מס 8.2 דו"ח אקוסטי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	5	02/12/2018	זאב ברקאי	06/12/2018	נספח מס 9 פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 1	1	04/12/2018	נתי רותם	11/12/2018	נספח מס 10 נספח התייחסות לתכנון ארצי ומחוזי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	8	06/11/2018	יוסי מזרחי	08/11/2018	נספח מס 11 חוברת סקר עצים	לא



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



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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264203	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938734		



מנהל תכנון ומבנה
דפסה 133

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938734		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264203	



מנהל תכנון ומבנה
דפסה 133

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתן רותם	30017	א. רכטר נ. רותם אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		03-5249115	03-5224123	office1@rechter-arch.com
אדריכל	עורך ראשי	אמנון רכטר	1012244	א. רכטר נ. רותם אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		03-5249115	03-5224123	office1@rechter-arch.com
	מודד	משה אורטס	852	מ.א. הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@netvision.net.il
	גיאלוג	עמיר אידלמן		א.מ. גאולוגיה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	
חשמל ותקשורת	יועץ	ויקטוריה איגנטייב	112433	דן שרון-א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233723	03-6233700	vika@abt.co.il
כלכלה ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי יועץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
נוף	יועץ	מיכאל דואני	373550	ע.ד. אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	הירקון	165	03-5241371		office@adnof.co.il
מים וביוב	יועץ	מיכאל מוסקוביץ	92977	מיכאל מוסקוביץ מהנדסים ויועצים	באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649	08-6498649	Michmirm@bezeqint.net
סקר עצים	יועץ	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכה	(2)		08-6755886	08-6754773	office@rimon-lard.co.il
ניקוז	יועץ	ירון קוניצ'ר	123026	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584505	yaron@lavinatif.co.il
סביבה	יועץ	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545		eyalklaider@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקוסטיק ה	יועץ	יולי קלר			קרית ים	סביון	18	04-8759375		keller.july@g mail.com
תחבורה	יועץ	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6363500	03-6363501	Nir- s@amymeto m-ta.co.il

(1) כתובת : כיכר אתרים 138.

(2) כתובת : ברכיה 49 ד.נ חוף אשקלון 79852.



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 133



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 133

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר למטרות עיקריות כולל 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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה (3,534 יח"ד) הכוללת מבני מגורים בטיפוסי בינוי שונים הרוללים: צמודי קרקע, הגייה מרקמית ובניה רוויה גבוהה. בצפיפות של כ- 8 יח"ד בממוצע לדונם נטו, משולבת עם שטחים מסחריים, שטחי תעסוקה, מרכז תחבורה, מלון, מבני ציבור ומערכת שטחים פתוחים לרווחת התושבים ופיתוח ויצירת קשר עם פארק בוהו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

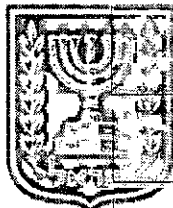


תכנון זמין
מונה הדפסה 133

- שינוי יעוד משטח חקלאי ל: מגורים, דרכים, שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, תיירות, שטחים ציבוריים פתוחים ויער
- קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, עצים וערכי טבע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

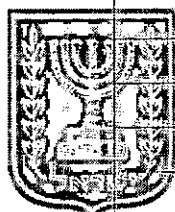
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

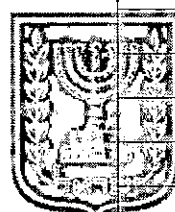
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3000
דרך מוצעת	3001 - 3015, 3019 - 3024, 3028 - 3033, 3038 - 3052, 3054, 3056
דרך משולבת	3016 - 3018, 3025 - 3027, 3034 - 3037
חניון	7000, 7002, 7004, 7006
יער	5000, 5001, 5003 - 5005, 6000, 6001
ככר עירונית	7033

תאי שטח	יעוד
1002, 1003, 1005 - 1012, 1014, 1015, 1017 - 1023, 1025 - 1029, 1031, 1036 - 1038, 1054	מבנים ומוסדות ציבור
100 - 346, 400 - 452, 500 - 578	מגורים א'
15, 20 - 23, 26 - 31, 35 - 39	מגורים ב'
1 - 14, 16 - 19, 24, 25, 32 - 34, 40	מגורים ג'
1050 - 1052	מגורים ומסחר
1024	מסחר
1013	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1032, 1053	מסחר ותעסוקה
2051	מתקנים הנדסיים
2006	ספורט ונופש
1001	עירוני מעורב
2000 - 2005, 2007 - 2017, 2022 - 2032, 2034 - 2038, 2042 - 2046, 2049, 2050, 2052, 2071 -	שטח ציבורי פתוח
1030	תיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3000	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
3022, 3030, 3032	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
5000, 5001, 5003, 6000	יער	בלוק עץ/עצים לעקירה
17	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
15, 20 - 23, 26 - 31, 35 - 39	מגורים ב'	בלוק תחנת השנאה
1 - 14, 16 - 19, 24, 25, 32 - 34	מגורים ג'	בלוק תחנת השנאה
1050 - 1052	מגורים ומסחר	בלוק תחנת השנאה
1024	מסחר	בלוק תחנת השנאה
1032	מסחר ותעסוקה	בלוק תחנת השנאה
2006	ספורט ונופש	בלוק תחנת השנאה
1001	עירוני מעורב	בלוק תחנת השנאה
1030	תיירות	בלוק תחנת השנאה
3002, 3004, 3007, 3008, 3014, 3015	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
7000	חניון	גבול מגבלות בניה
5000, 5001, 6000	יער	גבול מגבלות בניה
1005, 1006	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
100 - 130	מגורים א'	גבול מגבלות בניה
2006	ספורט ונופש	גבול מגבלות בניה
1001	עירוני מעורב	גבול מגבלות בניה
2001, 2005, 2013 - 2016, 2042, 2050	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
3015	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
2003, 2011, 2012	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
3022, 3030	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יער	5000, 5001, 5003 - 5005, 6000, 6001
זיקת הנאה	דרך מוצעת	3050
זיקת הנאה	ככר עירונית	2033
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1053
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	3000
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	3054
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2050, 2005
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	3015, 3022, 3029, 3031, 3032, 3048
חורשה לעקירה	דרך משולבת	3034, 3036, 3037
חורשה לעקירה	יער	5000, 5001
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1025, 1027
חורשה לעקירה	מגורים א'	265 - 267, 286 - 291, 297 - 308, 435 - 439, 447 - 451, 578
חורשה לעקירה	מגורים ג'	16 - 18
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2005, 2025, 2029, 2036, 2057
חזית מסחרית	דרך מוצעת	3002 - 3005
חזית מסחרית	ככר עירונית	2033
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1050 - 1052
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1032, 1053
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2008, 2009
טיילת	דרך מוצעת	3015, 3020, 3022
טיילת	יער	5000
טיילת	שטח ציבורי פתוח	2000 - 2005, 2012
סטיו	דרך מוצעת	3022, 3045 - 3047, 3050, 3051
סטיו	מגורים ומסחר	1050 - 1052
סטיו	מסחר ותעסוקה	1032, 1053
סנוו	שטח ציבורי פתוח	2034
ציר נחל	דרך מוצעת	3022
ציר נחל	יער	6000, 6001
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	3001
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	2005, 2050
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	3001, 3002
קו חשמל מתח עליון	ספורט ונופש	2006
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	2005, 2050
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	3000
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	3001, 3054
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	2005, 2050
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	3007, 3010 - 3015, 3019 - 3024, 3029 - 3032, 3048, 3050 - 3052
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	3016, 3025 - 3027, 3034 - 3036



תכנון זמין
מונה תדפיסה 133



תכנון זמין
מונה תדפיסה 133

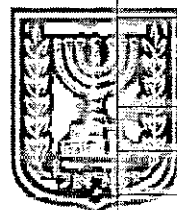


תכנון זמין
מונה תדפיסה 133



תכנית מס' 1051
מזרח ירושלים

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	7006, 7002
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	5000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1007 - 1011, 1014, 1017 - 1023 1025, 1038
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	110 - 128, 136 - 138, 285 - 331, 345 401 - 404, 420 - 426, 440 - 443 503, 505 - 514, 564 - 576
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	15, 20 - 23, 26 - 29
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	3 - 6, 11 - 14, 16 - 19, 24 - 25
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	1050, 1051
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	1024
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	1053
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	2001 - 2005, 2009 - 2012, 2014 - 2017, 2019 - 2022, 2027 - 2034 - 2037, 2056 - 2058, 2061 - 2062, 2068 - 2071
תחום השפעה	דרך מוצעת	3015, 3020, 3022, 3029 - 3031
תחום השפעה	יער	5000, 5001, 5003 - 5005, 6000 6001
תחום השפעה	מגורים ג'	17, 18
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1013
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	2000 - 2005, 2012

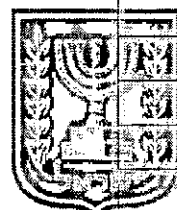


תכנית מס' 1051
מזרח ירושלים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין	604	0.04
דרך מאושרת	15,041	0.91
דרך מוצעת	3,017	0.18
חניון	1,167	0.07
חקלאי	1,392,880	83.88
יער	247,778	14.92
משק עזר	11	0
סה"כ	1,660,498	100



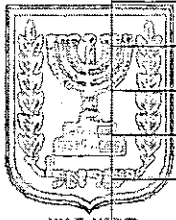
תכנית מס' 1051
מזרח ירושלים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,647.22	0.70
דרך מוצעת	308,695.27	18.58
דרך משולבת	40,231.25	2.42
חניון	6,233.3	0.38
יער	319,093.57	19.20

מצב מוצע

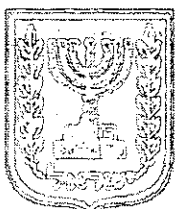
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	4,144.53	0.25
מבנים ומוסדות ציבור	103,124.97	6.21
מגורים א'	184,523.63	11.11
מגורים ב'	56,304.46	3.39
מגורים ג'	170,651.03	10.27
מגורים ומסחר	23,041.54	1.39
מסחר	1,014.1	0.06
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6,136.93	0.37
מסחר ותעסוקה	10,490.81	0.63
מתקנים הנדסיים	7,611.01	0.46
ספורט ונופש	14,334.58	0.86
עירוני מעורב	17,984.78	1.08
שטח ציבורי פתוח	368,751.09	22.19
תיירות	7,560.4	0.46
סה"כ	1,661,574.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

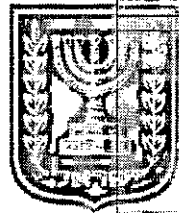


תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

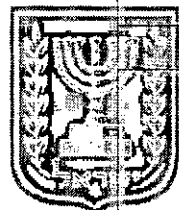
4. יעודי קרקע ושימושים



תוכן זמין
מדפסה 133



תוכן זמין
מודר מדפסה 133



תוכן זמין
מיגר מדפסה 133

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א צמודי קרקע חד משפחתיים ודו משפחתיים (סימון באות A בנספח הבינוי): 1. ונוזר בניית שתי קומות וקומת גג חלקית. קומת הגג תהיה בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד. 2. תותר בניית קומת מרתף בקונטור המבנה העילי בלבד. 3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. 4. במגרשים בחם מסומן בונשריט קו בנין צידי 0 - חלה חובת הצמודות לקו הבניין הצידי. 5. תותר הקמת מחסן לכל יחיד בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מנפח ועיצוב המבנה והוא יפנה לחזית אחורית או צידית. 6. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין בשטח שלא יעלה על 27 מ"ר ליחיד. מיקומה יהיה בצמוד לגבול המגרש הקדמי ו/או הצידי בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1. 7. בתאי שטח מס' 500-583 - תותר בניה של שתי יחיד במגרש בעלות קיר צדי משותף. לא תתאפשר בניה של נפחים נפרדים. 8. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית ליוז"ד לפי ההנחיות הבאות - א. קווי בנין לבריכה לא יפחתו מ' 1 מ' מגבול מגרש. ב. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בלבד עבור מתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבריכה. 9. הכניסות למגרשים (להולכי-רגל וכלי רכב) תהיינה מהרחוב בלבד. לא תתאפשר גישה למגרש דרך שצ"פ. 10. תותר כניסה נפרדת למשרד בקומת הקרקע בלבד.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים א. מגורים
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א מבנים בני 3 קומות (סימון באות 2B, B1) מבנים בני 5 קומות (סימון באות D1) מבנים בני 5 קומות (סימון באות 5D ו 8D) מבנים בני 9 קומות (סימון באות C1) 1. בתאי שטח 35-39 - יש לשמור על המדרג בגבהי הבניינים בהתאם למיקומם ביחס לרחובות-לאורך חזית הרחובות הראשיים (דרכים מס. 5, 9 ו-4) יבנו בניינים בני 5 קומות ובניינים בני 3 קומות הפונים ל דרכים מס. 35 ו 36. במגרשים הממוקמים בצומת הדרכים 5 ו-34 יבנו בניינים בני 9 קומות בפינת כל מגרש הפונה לצומת כמסומן "c1" בנספח בינוי. 2. בתא שטח 15 בינוי בן 5 קומות.

4.2	מגורים ב' 3. בתאי שטח 20-23 ו-31-26 בינוי בן 3 קומות (מסומן באות B1 בנספח הבינוי). 4. לא יהיה ניתן לבנות פחות ממספר הקומות המצוין בסעיפים 1-3 5. בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בסעיפים 1-3, יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטייה ניכרת. 6. חובת בינוי והצמדות לקווי בנין א. מגרש 15 - חלה חובת הצמדות לקו הבניין הפונה לשצ"פ האורכי (מגרש 2011) לפחות ב 70% מאורכו, לשם יצירת דופן רחוב מבונה. ב. מגרשים 35-39 חלה חובת הצמדות לקווי הבניין הפונים לדרכים מס. 4, 5 ו-9 לפחות ב 70% מאורכו, לשם יצירת דופן רחוב מבונה. ג. בתאי שטח 20-23 ו-31-26 חלה חובת הצמדות לקו הבניין הקדמיים הפונים לדרכים מס. 7 ו-9 לפחות ב 60% מאורכם של קווי הבניין, לשם יצירת דופן רחוב מבונה.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים א. מגורים ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, בתי אוכל וגלריות.
4.3.2	הוראות הוראות בינוי א 1. במגרשים 1-6 בניינים בני 5 קומות לאורך השצ"פ האורכי (תאי שטח 2008-2010) ובניינים בני 3 קומות ו 9 קומות יבנו בעורף, כמסומן בנספח בינוי . 2. במגרשים 8-14 בניינים בני 5 קומות לאורך השצ"פ האורכי (תאי שטח 2008-2010) ובניינים בני 9 קומות על דופן המגרש הפונה לדרך מס 4. 3. במגרשים 16-19, 24-25 בניינים בני 9 קומות לאורך חזית הרחוב הראשי (דרך מס. 4,9) ובניינים בני 3 קומות בעורף, כמסומן בנספח בינוי . 4. לא יהיה ניתן לבנות פחות ממספר הקומות המצוין בסעיפים 1-3 5. בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בסעיפים 1-3. יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטייה ניכרת. 6. חובת הצמדות של הבינוי לקווי בניין - א. חלה חובת הצמדות לפחות ל 70% מקווי הבניין הפונים לדרכים מס. 4, 6, 7, 9, 18 ולשצ"פ האורכי לשם יצירת דופן רחוב מבונה. ב. במגרשים 32-34 - חלה חובת הצמדות לפחות ל 70% מקווי הבניין הפונים לדרך מס. 33, לשם יצירת דופן רחוב מבונה. ג. במגרשים בהם מצוין קו בנין אפס עפ"י התשריט, מחויב כי לפחות 70% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה והבינוי יוצמד לקו הבניין . ד. בשאר המגרשים מחויב כי לפחות 60% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה והבינוי יוצמד לקו הבניין . 7. לפחות 13% מיחיד בכל תא שטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9

4.3	מגורים ג'
ב	מסחר 1. בתאי השטח ביעוד זה בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית. 2. שטחי המסחר יבנו בקומת הקרקע בלבד. 3. על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות בינוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות ו"סטיו")



תכנון זמין
מונה ודפסה 133

4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים א. מגורים ב. מסחר בקומת הקרקע - מיועד למסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות
4.4.2	הוראות הוראות בינוי א 1. לאורך דרך מספר 44 מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מסחר כמסומן בתכנית הבינוי. 2. לאורך דרך מספר 40 מבני מגורים בני 5 קומות כמסומן בתכנית הבינוי. 3. לא יהיה ניתן לבנות פחות ממספר הקומות המצוין בסעיפים 1-2 4. מבני המגורים לאורך דרך מספר 44 יבנו בנסיגה של 8 מ' לפחות מקו המגרש. 5. גובה קומת מסחר תהיה אחידה לכל המגרשים ביעוד זה 6. כמופיע בחתכים בנספח הבינוי קומת הגג תהיה קומה חלקית, ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה 7. לפחות 13% מיחיד בכל תא שטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9
ב	מסחר 1. בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית וסטיו. על חזית זו יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות ו"סטיו"). 2. עיצוב הסטיו (קולונדה) ופרטי החזיתות יתואמו בין מגרשים 1050-1052 ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב בניין המגורים שמעל. 3. לפחות 80% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה וכן מחויב כי הבינוי של הקומה המסחרית יוצמד לקו הבניין במלואו. במקרים אלו המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.



תכנון זמין
מונה ודפסה 133



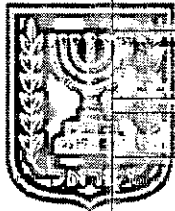
תכנון זמין
דפסה 133

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים 1. תאי שטח - 1009, 1027 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך ותרבות כשימוש ראשי ועבור מבנים לצורכי תרבות, רווחה, דת וספורט, כשימוש משני. 2. ביתר תאי השטח יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 וכן שימושים של מוסדות בריאות, מועדוני קשישים, מחסני חירום, שיטור קהילתי, מעון לאנשים עם מוגבלויות, משרדי רשוח מקומית ותחנות מקומיות לכיבוי אש.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור	3. שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל 4. גינון ונטיעות 5. מסחר נלווה 6. מתקנים הנדסיים
4.5.2	הוראות	הוראות בינוי א 1. ונתאפשר גישת הציבור לחצרות בתי הספר לאחר שעות הלימוד. 2. בתאי שטח 1036,1014,1009,1002,1011,1027 לעת תכנון מפורט של קריית חינוך יש להבטיח: הדפסה 133 תכנון זמין מעבר הולכי רגל הקושר בין הדרכים והשצ"פים המקיפים אותם על מנת לקצר מרחקי הליכה. 3. הוועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה. 4. יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבנייה. מימוש זכויות אלה תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב. 5. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. 6. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמדות לקו בנין אפס כפי שמופיע בתשריט, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.
4.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	שימושים 4.6.1 מבנה מרכז אזרחי הכולל: משרדי ממשלה ועירייה, גופים ציבוריים ומשרדים פרטיים, מסחר, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסים, מוזיאונים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. הוראות 4.6.2 מסחר א 1. בקומת הקרקע היכן שמוסמן חזית מסווג יות, חובה להקים חזית מסחרית. על חזית זו יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות") 2. מחויב כי לפחות 80% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה וכן מחויב כי הבינוי יוצמד לקו הבניין במלואו. במקרים אלו המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.
4.7	מסחר ותעסוקה	שימושים 4.7.1 א. משרדים ב. מסחר הוראות 4.7.2 הוראות בינוי א

4.7	מסחר ותעסוקה
	1. מבני תעסוקה בני 2-3 קומות וחזית מסחרית בקומת הקרקע. 2. היכן שמסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית וסטיו. 3. חלה חובת הצמדות מלאה לקווי הבניין הפונים לדרכים מס. 4, 44 ו-39 וכן לכיכר העירונית (תא שטח 2033) 4. בתת קרקע יתאפשרו חיבורים בין תא שטח 1053 לתא שטח 2033 (ככר עירונית) 5. מחויב כי לפחות 80% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה וכן מחויב כי הבינוי של קומת המסחר יוצמד לקו הבניין במלואו. במקרים אלו המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות. 6. החזית המסחרית תתוכנן בדגש על פתיחה ופעילות לכיוון רחוב תהיה מיועדת למסחר או משרדים לקבלת קהל, עליה יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.2. ("חזיתות מסחריות" ו"סטיו")
ב	זיקת הנאה במקומות המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, יתוכננו מעברים שיחברו בצורה רציפה בין המדרכה בדרך מס. 44 לכיכר העירונית (תא שטח 2033). רוחב כל מעבר לא יפחת מ-5 מ' והוא ילווה בחזיתות מסחריות. המעברים יהיו פתוחים בחלקם העליון. יותר קירוי ע"י הקומות העליונות של עד 50% משטח כל מעבר ו/או קירוי קל (קירוי המחורר לפחות ב 60% משטחו).
4.8	מסחר
4.8.1	שימושים א. מסחר, בתי קפה ומסעדות
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותר מסחר שאינו יוצר מפגעים ציבוריים. פיתוח השטח סביבו יעשה בדגש על המרחב הציבורי. 2. הנחיות בינוי למסחר בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ("חזיתות מסחריות"). במגרש זה אין חובת הקמת סטיו.
4.9	עירוני מעורב
4.9.1	שימושים שירותים ציבוריים, מרכז תחבורה, משרדי עירייה וממשלה וגופים ציבוריים אחרים, משרדים שירותי בריאות, מסחר, ותעשייה עתירת ידע.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. היכן שמסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית. עליה יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.3 ("חזיתות מסחריות"). ביעוד זה אין חובת הקמת סטיו. 2. במידה שיתוכנן מרכז תחבורה במפלס הרחוב, יחויב אלמנט הסתרה לחניון ע"י בינוי או אלמנט אחר לכיוון כביש מס. 6. 3. השטח הנותר לאחר הקצאת שטחים לבינוי, חניות, מעברים ומתקנים הנדסיים יפותח ויוגון לרווחת הציבור הרחב.

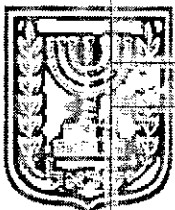
4.9	עירוני מעורב
4. בשטחי החניה והשטחים הפתוחים ישולב פיתוח גנני אינטנסיבי.	
4.10	תיירות
4.10.1	שימושים
א. אכסון מלונאי בתי מלון, מתקנים ושירותים הנלווים אליהם ב. מסחר בקומת הקרקע.	
4.10.2	הוראות
א הוראות בינוי 1. מיועד להקמת מלון או אירוח כפרי 2. תותר הקמת שטחים מסחריים ושטחי הסעדה ובילוי בשטח של עד 1000 מ"ר עיקרי בלבד 3. תכנון הבינוי ופיתוח השטח סביבו בתחום תא השטח יהיה בדגש על פתיחות וזיקה למרחב הציבורי סביבו, לעיר ולפארק נחל בוחו.	
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
א. פארקים וגינות ציבוריות ב. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל ג. מונקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ד. שילוט עירוני ומסחרי ה. מבני שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה ו. מרכזים לחלוקת דואר ז. מבני מיגון ח. מתקנים הנדסיים ט. מבנה שירותים ופעילות קק"ל (תא שטח 2005) י. חניה יא. מסחר יב. קיר אקוסטי יג. גישה לרכב תחזוקה וחירום בלבד יד. ביתן שומר	
4.11.2	הוראות
א הוראות בינוי 1. שטחים אלו מאופיינים בפיתוח אינטנסיבי. 2. בתא שטח 2005 תותר הקמת מבנה אחד לטובת פעילות קק"ל, שירותים ומסחר 3. בתא שטח 2005 תותר הקמת חניון ציבורי בהיקף של עד 60 חניות סמוך למבנה קק"ל ולזכות הדרך ככל הניתן. בחלקו הדרומי של תא שטח 2005 יותר חניון ציבורי נוסף. 4. בתאי שטח 2001, 2000, 2003 תותר הקמת חניון ציבורי לטובת באי פארק בוחו בהיקף שלא יעלה על 40 חניות בכל חניון. 5. בין אזורי פעילות ציבוריים (אזורי משחק ושהיה) לאזורי מגורים תוגדר דופן מגוננת שרוחבה	



תכנון זמין
דפסה 133

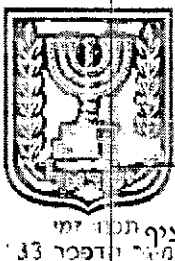
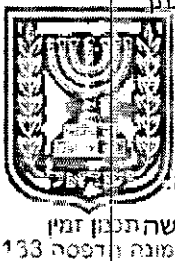


תכנון זמין
מונה ודפסה 133



תכנון זמין
מונה ודפסה 133

4.11	שטח ציבורי פתוח
	לא יפחת מ-2.00 מ'. מיקום מתקני המשחק יעשה תוך התרחקות מקסימאלית מתאי שטח ביעוד מגורים. 6. בתאי שטח 2000-2005, 2010-2012 תותר הקמת קיוסק בהתאם לזכויות בטבלה 5 7. בתא שטח 2011 תותר הקמת בינוי למסחר (סמוך לדרך מס 19) 8. בתא שטח 2067 יתוכנן אלמנט הסתרה לרמפה של תא שטח 1053 ע"י צמחיה או אלמנט אחר 9. בתא שטח 2005 יותרו שטחי מסחר מקורים עד 1000 מ"ר בפריסה משתנה
ב	הוראות פיתוח 1. לאורך הטיילת יינטעו עצים במרחק שלא יעלה על 8 מ' 2. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורים להשהיית מי נגר וחילחול, ע"פ נספח הניקוז ומהנדס הניקוז. 3. גדות נחל בוהו ילוו בטיילת עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים, הטיילת תהיה מרוצפת ברוחב של עד 6.00 מ', ומיועדת להולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורכה ישולבו פינות ישיבה, פינות משחק ומתקני ספורט בהתאם להנחיות נספח הנוף. 4. בין תוואי הטיילת לזכות הדרך יתוכננו שבילים מקשרים במרחק שלא יעלה על 200 מ' זה מזה. 5. ריצופים / חיפויי קרקע יהיו בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 כאשר תינתן עדיפות לחומרים מחלחלים לטובת השהיית מי נגר 6. בתאי שטח 2005, 2050, כל שינוי בדרכי עפר, כבישי גישה, מעברי רכב/ רכבת מחייבים את אישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית 7. בחלקו הדרומי של תא שטח 2005 יותרו עבודות עפר עד גובה יחסי של 25 מ' ביחס לסביבה. 8. בחלק הדרומי של תא שטח 2005 יותרו מתקני משחק ואקסטרים, שבילי אופניים, דרכי גישה תכנון זמין לרכב, מתקני פיסול וקיימות קינטיים ואלמנטי מים.
4.12	ספורט ונופש
4.12.1	שימושים א. מבנים לספורט ונופש (מגרשי ספורט ובריכת שחיה עירונית). ב. מתקני הצללה ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ד. שילוט עירוני ומסחרי ה. מסחר נלווה ו. מתקנים הנדסיים
4.12.2	הוראות א הוראות בינוי המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף תכנון זמין למדרכה, ללא חסימות וגדרות.
4.13	יער
4.13.1	שימושים א. בהתאם לשימושים המותרים בתמ"א 22 ב. הנחת קווי תשתית לרבות מים, ביוב, ניקוז, תעלות ניקוז, דרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד,



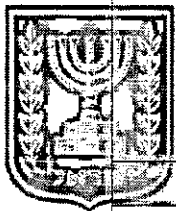
4.13	יער
	תוואי לשבילים להולכי רגל ואופניים ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל. ג. גשרים להולכי רגל, אופניים ומעבר תשתיות
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לאורך הטיילת יינטעו עצים במרחק שלא יעלה על 8 מ' 2. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורים להשהיית מי נגר וחילחולם, ע"פ נספח הניקוז ומהנדס הניקוז. 3. גדות נחל בוהו יליו בטיילת עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים, הטיילת תהיה מרוצפת ברוחב 133 תכנון זמין - של עד 6.00 מ', ומיועדת להולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורכה ישולבו פינות ישיבה, פינות משחק ומתקני ספורט בהתאם להנחיות נספח הנוף. 4. בין תוואי הטיילת לזכות הדרך יתוכננו שבילים מקשרים במרחק שלא יעלה על 200 מ' זה מזה. 5. ריצופים / חיפויי קרקע יהיו בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 כאשר תינתן עדיפות לחומרים מחלחלים לטובת השהיית מי נגר 6. בתאי שטח 2005,2050 כל שינוי בדרכי עפר, כבישי גישה, מעברי רכב/ רכבת מחייבים את אישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית 7. בחלקו הדרומי של תא שטח 2005 יותרו עבודות עפר עד גובה יחסי של 25 מ' ביחס לסביבה. 8. בחלק הדרומי של תא שטח 2005 יותרו מתקני משחק ואקסטרים, שבילי אופניים, דרכי גישה לרכב, מתקני פיסול וקיימות קינטיים ואלמנטי מים.
ב	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות אזור זה מסמן את תחום "נחל בוהו"- 1. לא יתאפשרו נטיעות בתחתית הנחל. 2. פעולות בתחום הנחל יערכו בתיאום עם קק"ל ורשות הניקוז. 3. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת. התכנון יכלול מעברי הולכי רגל ע"ג גשרים ופתרון כוללני לבעיות מים וסחף, בהתאם לנספח הנופי ונספח הניקוז. 4. יותרו בתחום ערוץ הנחל פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל ובכלל זה פעולות ייצוב הגדות ועורק הנחל, לרבות חפירה, מיתון שיפועים, מילוי וכיו"ב. 5. לא יותרו גדרות, מפרדות ואו חסימות בערוץ הנחל. 6. בעת עבודות הפיתוח יישמרו היתרונות הטבעיים של ערוץ הנחל. 7. פיתוח הערוץ יעשה תוך מניעת זיהום אור בשולי הערוץ ושמירה על מעבר חופשי לבעלי חיים ונגר עילי. 8. תתאפשר גישת כלי רכב לתחזוקה בלבד. 9. תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה המתוכננים בקצה היובלים המשניים של נחל בוהו יהיה בשיתוף אדריכל נוף וישאף למזעור החתימה הנופית. 10. כל המדרונות שייחפרו לצורך הקמת המוצאים יחופו באדמת חישוב מקומית ועליהם שיקום הצמחייה המקומית. 11. יובלי הנחל אשר בראשם ימוקמו המוצאים ייוצבו על-פי הצורך וישוקמו. 12. כל קווי התשתית המחברים בין השכונה לעיר יעברו על-גבי הגשרים המתוכננים, ולא בתוך ערוץ הנחל. 13. יותרו מעברים ושבילים להולכי רגל ואופניים בתחום ערוץ הנחל

4.13	יער
	14. כל בניה בתחום הנחל תתואם מול קק"ל ורשות ניקוז
4.14	ככר עירונית
4.14.1	שימושים
	א. מתקני הצללה ב. גינון ונטיעות ג. אלמנטי פיסול, מזרקות ואלמנטי מים ד. שילוט עירוני ומסחרי ה. חניה ו. מתקנים הנדסיים
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי פתוח בעל פיתוח אינטנסיבי לשימוש הולכי הרגל המיועד להתכנסות, אירועי חוצות ופעילות עירונית. 2. תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי רציף ונגיש במפלס הרחוב ללא גדרות וחסימות, מרוצף ברובו, מגונן וכולל נטיעות ואמצעי הצללה תוך התחשבות בנושאים של הפחתת החום העירוני ויצירת מרחב עירוני נוח מבחינה אקלימית. 3. תכנון הכיכר יתייחס לחזית המסחרית שפונה אליו (תא שטח 1053) 4. לא תותר כניסת רכב וחניה למעט רכב חירום ושירות בחלקו העל קרקעי של תא השטח 5. חניה ומתקנים הנדסיים יתאפשרו אך ורק בתת קרקע 6. תותר בניית עד 3 קומות מרתף חניה בגבולות קווי המגרש בתנאי הבטחת חלחול כנדרש ובתי גידול לעצים כנדרש בסעיף 6.4 7. בתת קרקע יתאפשר חיבור עם החניון של תא שטח 1053 ומעברים ביניהם
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. בדרך מס' 6 - קווי מים וביוב ארציים כולל המתקנים ההנדסיים הנלווים להם
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. שבילי ההליכה בדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 2. מרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9) לא תותר כניסה לרכב למגרשים 3. לצורך ביצוע קטע כביש 6 המופיע בין חתכים 640-649 בנספח התנועה יידרש תיאום עם נציג

4.16	דרך מוצעת
	שר הביטחון בוועדה מחוזית דרום 4. תנאי לחיבור כביש 6 לכביש 25 ארצי, יהיה ביצוע כביש הגישה לכניסה לחוות יזרעם 5. ביצוע כביש 6 בקטע שבין חתכים 622 עד 642, יבוצע בהתאם לעקרונות החתך המצורף לנספח התנועה, ובתיאום עם מקורות.
4.17	דרך משולבת
4.17.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח הרחוב המשולב יעשה בדגש על המרחב הציבורי ופיתוח גינון להאטת התנועה
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	א. חניה ציבורית ב. גינון ונטיעות ג. ביתן שומר ד. מיגון ה. שילוט מסחרי
4.18.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. הוראות גינון ונטיעות בשטחי חניון- בהתאם להוראות בפרק 6 סעיף נטיעות. ב. יותר מבנה אחד עבור ביתן שומר בתאי שטח- 7000,7004,7006 כמפורט בטבלה 5.
4.19	מתקנים הנדסיים
4.19.1	שימושים
	מתקן הנדסי לבריכות אגירת מים ותחנות שאיבה להגברת לחץ מים
4.19.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת בריכות לאגירת מים ותחנות שאיבה להגברת לחץ מים שימשו לאספקת מים ברשת עירונית, לרבות ביצוע עבודות עפר, גדרות, שערים, דרכי גישה וכל הנדרש לתפעול המתקן. הקמת הבריכה תהיה מרוחקת מדרך מס 6 ככל הניתן- א. תותר הקמת בריכות לאגירת מים מבטון או מפלדה בגובה עד 18 מטרים מעל פני הקרקע. בנוסף תותר אנטנה לצרכי פיקוד ו/או אנטנה סלולרית על גג המבנה. הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים. ב. גימור הבריכות יהיה בטון חשוף והגימור של המבנים האחרים יהיה בהתאמה להנחיות התכנון הנופי של התב"ע לעת הוצאת ההיתר. ג. תותר הקמת מבנים קשורים להפעלה ולאחזקה של המתקן לרבות מתקנים לניטור וטיפול במים, מתקנים טכניים כגון חדרי חשמל, חצר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, אחסנה לצרכי האגירה, צנרת תת קרקעית ועילית, מגופים, משטחי בטון ואמצעי מיגון.



תוכן זמין
דפסה 133



תוכן זמין
מונה ודפסה 133



תוכן זמין
מונה ודפסה 133

4.19	מתקנים הנדסיים
	ד. תותר הקמת מתקני הכלרה או כל מתקן אחר לטיפול במים באישור משרד הבריאות. ה. תותר הקמת גנרטור לשעת חרום ומיתקן לאחסון סולר. ו. יותרו מבנים ומיתקנים לאחסון חומרים הדרושים להפעלת האתר ואבטחת איכות המים. סוג החומרים והכמויות יהיו בהתאם להיתר רעלים ולפי כל דין. המתקן לא יטיל מגבלות על שימושי הקרקע מחוץ לקו הכחול של התכנית
ב	הוראות פיתוח א. תבוצענה עבודות סלילה בדרך גישה למתקן הנדסי וסלילה בחצר המתקן. תעלות ניקוז בהיקף המגרש של מתקן המים, מצידו הפנימי יחוברו לאפיקי ניקוז קיימים או מתוכננים. סוג הגדר מסביב למתקן יאושר ע"י וועדת התכנון המקומית בשלב הוצאת ההיתר והיה בהתאם לנדרש ע"פ ההנחיות והתקנות הרלבנטיות למיגון מתקני מים לשתייה. ב. מניעת מטרדים ונגיעה בסביבה- 1. הבריכות יכללו מתקני גלישה ומערכת ניקוז לסילוק מבוקר של מי גלישה בתאום עם רשות הניקוז ומשרד הבריאות. 2. מיכל כלור יוצב במאצרת בטון ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והנחיות פיקוד העורף. 3. תחנת השאיבה תזון בחשמל רשת חח"י עם גיבוי של דיזל גנרטור לשעת חרום. יוצב מיכל סולר במאצרת בטון לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה וכל גורם רלבנטי אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יחיד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	100	391	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	101	391	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	102	391	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	103	391	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	104	391	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	105	391	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	106	367	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	107	367	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	108	367	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	109	367	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	110	367	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	111	367	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	112	365	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	113	365	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	114	365	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	115	365	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	116	365	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	117	365	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	118	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	119	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	120	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	121	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	122	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	123	411	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	124	411	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	125	411	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	126	411	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	127	411	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	128	413	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	129	362	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	130	362	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	131	362	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	132	362	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	133	362	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	134	375	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	135	375	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	136	375	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	137	375	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5
מגורים א'	מגורים	138	375	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	139	397	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	140	397	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	3	5

תחילת זמן

133

סוף זמן

133

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד		
					מלחמת הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מלח הקובעת				גודל מגרש כללי					
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397	141	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397	142	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397	143	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406	144	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406	145	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406	146	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406	147	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386	148	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386	149	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386	150	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386	151	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386	152	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380	153	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	154	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	155	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	156	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	157	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	158	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	159	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	160	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355	161	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	162	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	163	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	164	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	165	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	166	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	167	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	168	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358	169	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	382	170	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	410	171	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372	172	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372	173	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372	174	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372	175	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372	176	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372	177	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403	178	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403	179	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403	180	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403	181	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	182	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	183	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	184	מגורים אי
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	185	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	186	מגורים אי

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	187	429	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	188	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	189	383	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	190	405	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	191	405	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	192	405	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	193	405	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	194	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	195	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	196	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	197	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	198	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	199	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	200	443	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	201	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	202	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	203	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	204	371	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	205	417	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	206	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	207	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	208	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	209	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	210	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	211	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	212	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	213	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	214	402	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	215	353	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	216	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	217	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	218	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	219	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	220	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	221	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	222	358	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	223	404	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	224	370	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	225	370	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	226	370	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	227	370	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	228	370	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	229	370	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	230	384	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	231	352	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5
מגורים א'	מגורים	232	352	220	70	90	50	60	1	2	1	(1)	(1)	(1)	5

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	233	מגורים	א'
15	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	234	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	235	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	351	236	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	351	237	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	238	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	239	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	240	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	241	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	242	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	243	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	354	244	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	245	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	246	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	247	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	248	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	249	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	250	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	352	251	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	353	252	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	353	253	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	353	254	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	353	255	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	353	256	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	350	257	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	364	258	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	363	259	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	363	260	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	363	261	מגורים	א'
45	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	365	262	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	366	263	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	367	264	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	367	265	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	367	266	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	267	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	268	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	269	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	270	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	271	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	272	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	363	273	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	274	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	275	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	276	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	277	מגורים	א'
5	3	(1)	(1)	2	1	90	50	220	70	376	278	מגורים	א'

קו בנין (מטר)	מספר דומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי						
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376	279	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	280	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	281	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	282	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	283	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	284	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	285	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366	286	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	287	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	288	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	289	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	290	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	291	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380	292	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380	293	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397	294	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380	295	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380	296	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	297	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	298	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	299	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	300	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	301	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366	302	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366	303	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	304	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	305	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	306	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	307	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	308	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	309	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	310	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	311	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	312	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	359	313	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	314	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	315	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	316	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	317	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	318	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360	319	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	361	320	מגורים	אי'
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	361	321	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	322	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	387	323	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	388	324	מגורים	אי'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת									
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	389	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	390	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	392	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	394	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	401	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462	מגורים	מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320			

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי						
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	424	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	425	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	426	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	427	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	428	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	428	429	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	428	430	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	431	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	432	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	433	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465	434	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	476	435	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	436	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	437	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	438	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	439	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	440	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	441	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	442	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	443	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	444	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	445	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505	446	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	447	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	448	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	449	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484	450	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	524	451	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	463	452	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	622	500	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	602	501	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	635	502	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	503	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	504	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	505	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	506	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	507	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	508	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	509	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	510	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	511	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	512	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860	513	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	724	514	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	850	515	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	846	516	מגורים	מגורים א'

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

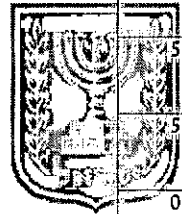
קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי						
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	847	517	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	849	518	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	825	519	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	825	520	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	825	521	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	825	522	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	809	523	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	827	524	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843	525	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843	526	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843	527	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843	528	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843	529	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843	530	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	800	531	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808	532	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808	533	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808	534	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808	535	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	1037	536	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	537	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	538	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	539	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	540	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	868	541	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	868	542	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	543	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	544	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934	545	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	546	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	547	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	548	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	938	549	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	938	550	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	551	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	552	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	553	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004	554	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810	555	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810	556	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810	557	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810	558	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810	559	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	837	560	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	724	561	מגורים	א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	805	562	מגורים	א'

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

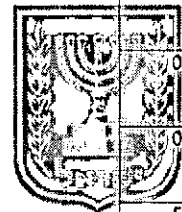
קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי					
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805	563	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805	564	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805	565	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805	566	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805	567	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805	568	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	805	569	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	570	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	571	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	572	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	573	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	574	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	575	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702	576	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	702	577	מגורים א'
(1)	(1)	(2)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	755	578	מגורים א'
5	3	5	5	1	5	72	60	5200		2160	7200	6505	15	מגורים ב'
4	5	4	4	1	3	18	60	2216		540	1800	2771	20	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1450		360	1200	1814	21	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1748		360	1200	2186	22	מגורים ב'
4	5	4	4	1	3	12	60	1775		360	1200	2219	23	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1468		360	1200	1836	26	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1468		360	1200	1836	27	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1468		360	1200	1836	28	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1464		360	1200	1831	29	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1404		360	1200	1756	30	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1404		360	1200	1756	31	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	62	60	5506		1860	6200	6883	35	מגורים ב'
5	5	5	5	1	9	74	60	5500		2220	7400	6876	36	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	74	60	5285		2220	7400	6607	37	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	42	60	3725		1260	4200	4657	38	מגורים ב'
5	5	5	5	1	5	42	60	3942		1260	4200	4928	39	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	92	60	10328		2760	9200	10328	1	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					315	1250	10328	1	מסחר
5	5	5	0	2	9	96	60	8442		2880	9600	8442	2	מגורים ג'
5	5	5	0	2	1					150	600	8442	2	מסחר
5	5	5	0	2	9	96	60	8445		2880	9600	8445	3	מגורים ג'
5	5	5	0	2	1					150	600	8445	3	מסחר
5	5	5	3	2	9	68	60	5348		2040	6800	5348	4	מגורים ג'
5	5	(1)	(1)	2	9	118	60	9068		3540	11800	9068	5	מגורים ג'
5	5	(1)	(1)	2	9	136	60	11115		4080	13600	11115	6	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
5	5	5	5	2	9	64	60	4606		1920	6400	4606	7	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	100	60	6808		3000	10000	6808	8	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					225	900	6808	8	מסחר	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	87	60	5422		2610	8700	5422	9	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5					100	400	5422	9	מסחר	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	84	60	4923		2520	8400	4923	10	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					100	400	4923	10	מסחר	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	87	60	5474		2610	8700	5475	11	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					100	400	5475	11	מסחר	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	100	60	8085		3000	10000	8085	12	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	100	60	8240		3000	10000	8240	13	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	118	60	9068		3540	11800	9068	14	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7382		3420	11400	7382	16	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7442		3420	11400	7442	17	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7303		3420	11400	7303	18	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7416		3420	11400	7416	19	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	82	60	5937		2460	8200	5937	24	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	82	60	5495		2460	8200	5495	25	מגורים	ג'
5	5	5	5	2	9	96	60	5267		2880	9600	5267	32	מגורים	ג'
5	5	5	5	2	9	64	60	3475		1920	6400	3475	33	מגורים	ג'
5	5	5	5	2	9	96	60	5780		2880	9600	5780	34	מגורים	ג'
5	5	5	5	2	5	108	60	9772		3240	10800	9772	40	מגורים	ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	118	60	10924		3540	11800	10924	105C	מגורים	ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	1			10924		775	3100	10924	105C	מסחר	ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	68	60	6079		2040	6800	6079	1051	מגורים	ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	1			6079		375	1500	6079	1051	מסחר	ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	68	60	6037		2040	6800	6037	1052	מגורים	ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	1			6037		375	1500	6037	1052	מסחר	ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		60	4335	1040	6936	13873	8671	1002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	277		444	888	555	1003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל



תכנית מס' 133
מונה תדפיס



תכנית מס' 133
מונה תדפיס

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1005	2242	3587	1793		1121	60		3	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1006	1020	1632	816		510	60		3	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1007	2363	3780	1890		1181	60		3	1	0	5	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1008	740	1184	592		370	60		3	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1009	17875	28600	14300	2145	8937	60		4	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1010	1458	2332	1166		729	60		3	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1011	10243	16388	8194	1229	5121	60		4	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1012	2987	4779	2389		1493	60		2	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1014	3571	5713	2856	428	1785	60		4	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1015	2447	3915	1957		1223	60		3	1	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1017	2100	3360	1680		1050	60		3	1	0	0	0	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1018	1532	2451	1225		766	60		3	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1019	684	1094	547		342	60		3	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1020	1027	1643	821		513	60		3	1	3	3	3	5

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל



מכון זמין
מונה תדפיסה 133

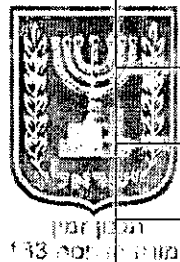


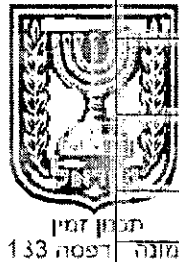
מכון זמין
מונה תדפיסה 133

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5	3	3	3	1	3	60	247	395	790	494	1021	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3	60	539	863	1726	1079	1022	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3	60	990	1584	3169	1981	1023	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	60	446	713	1427	892	1025	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	60	906	1449	2899	1812	1026	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4	60	9112	2187	14580	29160	18225	1027	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	60	752	1204	2408	1505	1028	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3	60	475	760	1520	950	1029	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	60	301	481	963	602	1031	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4	60	5157	1237	8251	16502	10314	1036	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	60	1756	2809	5619	3512	1037	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	60	275	440	880	550	1038	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3	60	817	1307	2614	1634	1054	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	2	4	60	3068	4908	9817	6136	1013	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1013	6136	1500			60			4		0	0	0	0
ספורט ונופש	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	2006	14334	4000	750		60			4		(1)	(1)	(1)	(1)
ספורט ונופש	מסחר	2006	14901	1000	250		60			4		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר	מסחר	1024	1014	400	100					1		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1032	5696	4440	1110		60	5000		3	2	4	4	4	4
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1053	4408	4000	1200		60	4500		2	2	4	4	0	4
עירוני מעורב	עירוני מעורב	1001	13888	19800	4950		60	40000		18	3	(1)	(1)	(1)	(1)
תיירות	תיירות	1030	7560	5000	1250		60	3500		3	2	5	5	5	5
תיירות	מסחר	1030	7560	1000	300		60	3500		1	2	5	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2000	17928	30											
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2001	40464	30											
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2002	4459	30											
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2003	5550	30											
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2004	15950	30											
שטח ציבורי פתוח	מבנה ציבור בשצ"פ	2005	196772	150	50					2					
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2005	196772	1500	500										
שטח ציבורי פתוח	מסחר	2010	10259	60 (3)	10					1					





קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
					1					50	140 (4)	18074	2011	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					1					10	60 (5)	3620	2012	מסחר	שטח ציבורי פתוח
				3			60	8000				4144	2033	חניון	ככר עירונית
										220	5200 (6)	7611	2051	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
											12	2247	7000	מבני אבטחה	חניון
											12	810	7004	מבני אבטחה	חניון
											12	2651	7006	מבני אבטחה	חניון

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. ניתן להגדיל את שטחי הבניה ואת מספר קומות הבניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת התכנית.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- בכל היעודים שפורטו בסעיף 6.7 (א.1) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעודים שפורטו בסעיף קווי תשתית (6.13) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעודים "מגורים ג"ו", "מגורים ג"ו" ו "מגורים ומסחר" בנוסף על שטחי השירות המותרים, תותר תוספת של 80 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע לכל בניין לטובת חדר עגלות, חדר אופניים, וכד'. ביעודים "מגורים ג"ו" ו "מגורים ומסחר" תותר בנוסף תוספת של 100 מ"ר עיקרי למועדון דיירים בקומת הקרקע.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה (פרט למגורים א').
- ביעודים שב"צ, שצ"פ - מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- בתאי שטח שיעודם שצ"פ וגודלם מעל 1.5 דונם תתאפשר תוספת זכויות של עד 75 מ"ר לטובת מתקנים הנדסיים, מבנה לשומר, שירותים ציבוריים ומחסנים (פרט לתא שטח 2050).
- ביעוד "מגורים א"י" גובה המבנה כולל קומת הגג והמערכות לא יעלה על 9.5 מ'. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. כגגות שטחים יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או המעקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- עפ"י המצוין בתשריט.
- עפ"י המצוין בתשריט.
- מבנה למסחר (קיוסק) בגידל של עד 60 מ"ר מקורה שמתוכו 30 מ"ר בנוי, מבנה זה יתוכנן בסמיכות לדרך מס' 14.

- (4) מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 60 מ"מ מקורה שמתוכו 30 מ"ר בנוי, מבנה זה יתוכנן בסמיכות לדרך מס' 18.
מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 80 מ"ר מקורה שמתוכו 40 מ"ר בנוי, מבנה זה יתוכנן בסמיכות לדרך מס' 19.

- (5) מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 60 מ"ר מקורה שמתוכו 30 מ"ר בנוי.

- (6) שטח המיועד לבריכות אגירת מים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 133



תכנון זמין
מונה הדפסה 133

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים-

1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם תוך דגש והתייחסות לבניה בזיקת קיימות.
2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים, ולמפלסים של שוחות הביוב.

4. תכנון קירות תמך, קירות פיתוח וגדרות, גובהם, נסיגות ודירוגים ומאפייניהם העיצוביים
5. תכנון חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה וכדומה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), לשילובם של גומחות אשפה וקירוי החניות בחזית מגרש.

6. תכנון פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה קביעת מפלסם של השצ"פים ורחבות עירוניות והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים תוך ניסיון להצללת חלקים נרחבים מהם ואמצעים לשימור והחדרה של גר עילי.

7. שטחים ציבוריים- קביעת הנחיות בנושא גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט וברזיות, מתקנים הנדסיים, מצללות, תאורה, אמצעי הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה וארונות ומתקני תשתיות, חומרי בניה וחומרי גמר.

8. הנחיות לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר במהלך עבודות הבניה.
9. פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי /או הטיפול בסוגי הפסולת השונים ובכלל זה פתרונות אצירת אשפה כדוגמת פחים

- טמונים, חדרי אשפה, מערכת פניאומטית ומערכת של פיר אשפה ודחסנים.
10. הנחיות למיקום, חדרי שנאים.

11. הנחיות לתכנון גדות הנחל, אפיק הנחל, טיילות ושבילי אופניים לאורכו ובכלל זה תוואי שבילי ההליכה ושבילי האופניים, תאורה, חומרי גמר, ריצוף, גשרי הולכי רגל ואופניים ודרכים לחציית הנחל מגדה לגדה, נטיעות וגינון, ריהוט, שילוט, פרגולות, טיפול בדופן הנחל, טיפול

- הידרולוגי באפיק, פתרונות לעצירת התחתרויות וכדומה
12. הנחיות לתכנון ומיקום כניסות לרכבים והולכי רגל לתאי השטח השונים-

- א. מיקום ורוחב כניסת רכבים למגרש
- ב. מיקום ורוחב שביל כניסה להולכי רגל למגרש

13. אופן הטיפול והשהייה של מי גר עילי בתחומי המגרשים
- ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:

1. הנחיות לגבי עיצוב חזיתות הבניינים לרבות מרפסות, מעקות, פרגולות, גגונים, מסתורי כביסה, נסיגות, קומות הגג, קומת הקרקע, לוביים וכניסות למבנים, מתקנים הנדסיים והסתרתם, חדרי שרות, חומרי גמר.

2. הנחיות לגבי בנייתם של מגרשי חניה על קרקעיים ושטחי הפיתוח במגרשים לרבות ריצוף, חניה, גגונים, סימון, אזורי חלחול, נטיעות, גינון ובתי גידול, תאורה, תנועה וכדומה.

3. הנחיות לתכנון של מרתפי חניה לרבות רמפות כניסה ויציאה, שיטות איורור, תאורה, בטחון, בטיחות, ניקוז, תנועה, מעברי צנרות, מתקנים והנסיגות וכדומה.

4. עיצוב החזיתות המסחריות לרבות שטחי הקולונדות, הנחיות לגבי שילוט, תאורה, ריצוף, כניסות, מפלסים, אזורים וחדרים טכניים ותפעוליים, פריקה וטעינה וכיוצא בזה.

5. הנחיות לתיאום חזיתות במגרשים ביעוד "מגורים א" בעלי קיר צידי משותף.

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
6. הנחיות לשטח משותף מגוון בבניה רוויה ג. תנאי להיתר במגרשים שביעוד "מגורים א'", בעלי קיר צדי משותף הוא הכללת שתי יחיד הצמודות בקו בנין 0, תוך הבטחת תאום בעיצוב חזיתות המבנים ופרטי הגמר והכל בהתאם להנחיות בתדריך הבינוי. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים וכבישים הצמודים לגדות הנחל הוא ביצוע עבודות בפועל של דפסה 133 ייצוב גדות הנחל (תאי שטח 5000, 5003) ו. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. ז. בעת מתן היתר בניה (לרבות לשצפ"ים) תעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה. ח. במידה ותא שטח 1001 ישמש ברובו כחניון אוטובוסים ו/או חניון רכב כבד, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח ליחידה הסביבתית הבוחן את השפעות רעש ואיכות האוויר כלפי מבני המגורים ומבנה הציבור הסמוכים. ט. בתאי שטח 6-128, 100, 408, 409, 503-510, 560-562, 565-566, 1005-1008 תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע המחסומים האקוסטיים והגשת תכנית מיגון אקוסטי דירתי ערוכה ע"י יועץ אקוסטי, בהתאם לתקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) התשס"ג 2002, החל מחריגת מפלס רעש של 1 dBA מעל הקריטריון	
6.2	הוראות בינוי
א. הוראות נוספות בנושא עיצוב אדריכלי מעבר לקבועות בסעיף זה, ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 א'. ב. העמדת הבניינים וטיפול הבניין המפורטים בנספח הבינוי מנחים בלבד, אולם, שינוי בהעמדה ובטיפול הבניין מחייב התייחסות לנושאים הבאים: שמירה על דופן רחוב מבונה, זיקה דומה לדרכים ולמרחבים הציבוריים הצמודים אליהם, קיימות ומתן פתרונות זהים מבחינת אזור הבניינים, שמירה על זכויות שמש של המבנים והמבנים הסמוכים, הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי, יצירת מרקם רחובות עירוניים ברי קיימא וידידותיים להולכי הרגל והאופניים בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ג. מפלס הכניסה למבנה - 1. מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח וכן גבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים. 2. מפלס קומת הקרקע, של כל מבנה המיועד למגורים יהיה גבוה מקסימלי של עד 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הראשית של המבנה. במגרשים הכוללים מס מבני מגורים יותאם מפלס קומת הקרקע של כל מבנה לגובה המדרכה מול הכניסה הראשית של אותו מבנה. ניתן יהיה לחרוג מהקבוע בסעיף בשל אילוצים הנדסיים ושינוי מפלס הכבישים, באישור מהנדס העיר. ד. "חזיתות מסחריות" - בחזיתות המסומנות בתשריט כ"חזית מסחרית" 1. חלה חובת הצמדות מלאה של החזית המסחרית לקו הבניין למעט בתאי שטח 3-1, 8-11	

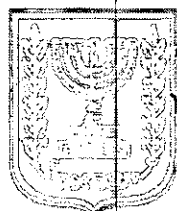
6.2	הוראות בינוי
	שבהם תהיה נסיגה של 2 מ' מקו הבניין, בהתאם לחתך בנספח הבינוי (גיליון 2). בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תחויב בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. 2. המרווח שבין החזית המסחרית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 3. גובה קומה מסחרית בקומת הקרקע יהיה בין 5 מ' ל - 6 מ' 4. החזית תהיה שקופה לפחות ב 80% מאורכה ותכלול, בין היתר, את הכניסות הראשיות לכל יח' מסחר לאורכה. 5. הכניסה ליח' המסחרית יהיה במפלס המדרכה. 6. חזיתות המסחר והסטיו בתאי שטח 1050-1052 יעוצבו באופן אחיד בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח". 7. כניסות שרות וספקים, חדרים טכניים, פתחי איורור וכדומה יפנו לחזיתות אחוריות ולא יהיו חלק מ"החזית המסחרית". ה. הקמת סטיו (קולונדה)- במקומות חסומים ב"סטיו" קיימת חובה להקים סטיו או אלמנט קירוי בהתאם למפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" במרווח שבין החזית המסחרית לקו המגרש ובהתאם להנחיות הבאות- 1. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה, יתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. 2. מהנדס הועדה יהיה רשאי לפטור מהקמת סטיו במגרשים מסוימים 3. רוחב מינימלי לסטיו יהיה 4 מ' ו. גישה לשצי"פים להולכי רגל- 1. במגרשי מגורים בתאי שטח 1-6, 9-15 הפונים לשצי"פ האורכי (תאי שטח 2009-2011) תתאפשר גישה הולכי רגל מלובי הבניינים אל השצי"פ דרך המגרשים. 2. במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הפונים לשצי"פ האורכי (תאי שטח 2009-2011) תתוכנן כניסה ראשית או משנית מהשצי"פ. ז. מרפסות ופרגולות - 1. יותרו אך ורק מרפסות גזוזטרה חופפות זו מעל זו. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומות מתחתיהן. 2. פרגולות על מרפסות גג יהיו בנסיגה של לפחות 3 מ' ממישור החזית וכן עומקן לא יעלה על 3 מ'. ח. גגות ומערכות טכניות- 1. כל המתקנים ההנדסיים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות הגג ויכללו בבקשות להיתר בניה. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבנייה. 2. בכל היעודים מלבד "מבנים ומוסדות ציבור" - כל גגות המבנים יהיו שטוחים. אך ורק גגות שהם במפלס זהה לחללי מגורים יוכלו לשמש כמרפסות גג, ובתנאי השארת שטח מספיק לכלל המתקנים ההנדסיים הנדרשים בבניין. ט. חומרי חיפוי וגמר- חיפוי הבניינים ביעודים- "מגורים ב", "מגורים ג'", "מגורים ומסחר", "מסחר" ו "מסחר ותעסוקה" - יהיה כולו חיפוי מחומרים עמידים וקשיחים בלבד ובכפוף לאישור מהנדס העיר.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 133



תכנית זמין
מונה תדפיסה 133



תכנית זמין
מונה תדפיסה 133

הוראות בינוי

6.3

י. דירות גן -

1. ביעודים "מגורים ב'" ומגורים ג'" יותרו דירות גן צמודות לדירות בקומת הקרקע למעט כלפי הרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9). ובתנאי שתינתן הקצאת שטחים מגוונים משותפים לכל הדיירים בהתאם למפורט בסעיף 6.4 ועמידה בהוראות סעיף 6.5 (חנייה).

2. בגינות הפרטיות הצמודות לדירות הגן, יחויב קיר פיתוח בנוי כפי שיקבע ב"תדריך הבינוי והפיתוח"

יא. הפרדות בשימושים מעורבים -

1. לחזיתות המסחריות יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה, בהתאם לדרישות הרשות.

2. בכל היעודים המעורבים -

פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.

3. ביעודים הכוללים שימושי מסחר הבקשה להיתר תכלול את כל ההכנות הנדרשות במבנים עבור פעילות של עסקי מזון.

יב. מחסנים -

1. ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'" ו"מגורים ומסחר" חובה לתכנן מחסן בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחיד בלובי הקומתי שבו נמצאת יחיד או בקומת הקרקע בלבד.

2. בכל שאר היעודים תותר בניית מחסנים בתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה ולא יפנו לחזית קדמית.

יג. מרחק בין מבנים -

מרחק מינימלי בין בניינים באותו מגרש יהיה כדלהלן -

בניינים עד 5 קומות- 6 מ', בניינים בני 5-9 קומות- 8 מ', בניינים בני 9 קומות ומעלה- 10 מ'

כאשר המרחק נמדד לפי הבניין בעל מס הקומות הנמוך מבניהם.

יד. היצמדות לקו בניין ואחוז דופן מבונה -

במקרים בהם לא ניתן מסיבות הנדסיות לעמוד בדרישות בנושאים מאלה המפורטים בפרק 4, יהיה ניתן לשנותם באישור מהנדס הועדה.

טו. כניסות למבנים וליחידות הדוור בבניה רוויה -

1. כניסה ראשית להולכי רגל לבנייני המגורים תהיה תמיד מהרחוב הראשי.

בתאי שטח 1-6,8-14 במבנים הפונים לשדרה הכניסה הראשית להולכי רגל תהיה מהשדרה.

טז. מרתפי חניה ואיורור -

ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'", "מסחר ומבני ציבור", "מגורים ומסחר", "מסחר

ותעסוקה" ו"מבני ציבור":

1. תותר הקמת מרתף לצרכי חניה ומערכות טכניות משותפות למבנה בתנאי עמידה בדרישות חילחול מי נגר.

2. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה עד לגבול המגרש למעט בגבולות המגרש הפונים לרחובות וא/או שצ"פ שבהם קו המרתף ייסוג לפחות 3 מ' מגבול המגרש.

3. בתאי שטח בהם קו הבניין הוא 0 תותר בניית מרתף עד לקו המבנה בפועל.

4. כאשר המרתף בקונטור המבנה העל הקרקעי - קומת המרתף לא תבלוט מעל 0.5 מ' ביחס לגובה הממוצע של המדרכה בחזית הקדמית של המגרש.

5. כאשר המרתף חורג מקונטור המבנה העל קרקעי חלקו העליון יהיה נמוך בלפחות 0.5 מ'

ממפלס הפיתוח בתוך המגרש. ובמקומות בהם נדרשות נטיות בהתאם לסעיף 6.4

6. פתחי האוורור של המרתף ישולבו בחזיתות צדדיות ואחוריות של המבנה ו/או יוצמדו וישולבו בגדרות הבנויות בחזיתות הצידיות והאחוריות של המגרש כאשר ההפניה היא לפנים המגרש.



תכנון זמין
מונה תדפסה 133



תכנון זמין
מונה תדפסה 133



תכנון זמין
מונה תדפסה 133

6.4	הוראות פיתוח
	הוראות אלו הן בנוסף להוראות הניתנות בתדריך הבינוי לתכנית זו. א. אופן תכנון השטחים הפתוחים המגוננים המשותפים במגורים למעט "מגורים א" - - יש לתכנן בתחום המגרש שטחים מגוננים לטובת כלל הדיירים בשטח כולל של 6 מ"ר לפחות ליחיד. מסך כל השטח המגונן הנדרש לעיל יתוכנן לפחות אזור אחד מרכזי ששטחו, מידותיו והנחיות לגביו יקבעו בתדריך הבינוי והפיתוח. - נטיעות במרחב הפרטי למעט ביעוד "מגורים א" - - יש לטעת עץ בוגר בגודל 8 לפחות כל 50 מ"ר תכנית מגרש פנוי - בחזית מגרש הפונה לרחוב, למעט חזיתות בהן נדרשת הצמדות לקו המגרש הקדמי, תוגדרנה ונדפסה 133 תוכן זמין - רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ' 1.50 מטר פנימה מגבול המגרש. רצועה זו תהיה במפלס המדרכה. ברצועה זו לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה והיא תהיה פנויה מתשתיות תת-קרקעיות. ברצועה זו יינטע עץ כל 8.00 מטר. - בית גידול לעצים - יש לספק לעץ בית גידול בנפח שלא יקטן מ-8.00 מ"ק עבור כל עץ. עבור צמחייה שאינה עצים לא יקטן בית הגידול מעומק של 80 ס"מ. - נטיעות במרחב הציבורי - - לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.30 מטר, יינטעו עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לשמש ורוח. הנטיעה תעשה באופן המאפשר הליכה ומעבר הולכי רגל. - נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8.00 מ"ק ובעומק של 1.2 מטר ניתן ליישם גם "תעלת שתילה המשכית" במקומות אלה. - מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8.00 מטר. תותר שתילה במרווח גדול יותר בכניסות לחניות ושבילים. - שב"צ - במגרשים בהם תתבצע בניה בשלבים יש לשמור על השטח שאין בו בניה במצבו הטבעי או לגנו עם מערכת השקיה זמנית. יותר שימוש זמני במגרשים אלו באישור מהנדס הרשות. ה. כניסות/יציאות כלי רכב מהמגרש - תעשה עפ"י נספח התנועה לתב"ע. במידה ולא מצוין בנספח, כניסות / יציאות כלי רכב מהמגרש ייעשו מהדרך בעלת ההיררכיה הנמוכה ביותר בהיררכית הדרכים במרחב העירוני. בכל מקרה, לכל מגרש תתאפשר אך ורק כניסה אחת בלבד לרכבים, לכל סוגיהם ושימושיהם ולפי הרוחב המקסימלי המפורט בסעיף חניה. יותרו 2 כניסות רכבים רק באישור מחנדס הרשות. ו. הנחיות נוספות לכלל התכנית - - שבילי האופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה. - גופי תאורה בכלל ובשטחים הסמוכים לשטחים פתוחים בפרט יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) (בהתאם לתקנים החדשים של בנייה ירוקה וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד (בגובה 4.00 מטר עבור מדרכות ושבילים). - קירות פיתוח ומסלעות - אופי קירות הפיתוח והגדרות בחזיתות המגרשים של כל הייעודים כולל גובהם המירבי, נטיגות ודירוגים יקבע בתדריך הבינוי והפיתוח ח. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה. תכולתה תפורט ב"תדריך בינוי ופיתוח".
6.5	חניה
	א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החנייה הארצי והחלטות הועדה המקומית

6.5	חניה
	התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה כחניה על קרקעית ותת קרקעית. ב. השטח המאושר לתכנון מקומות חניה עיליים במגרשים ביעוד "מגורים ב", "מגורים ג", "מגורים ומסחר" הוא זה הנוטר לאחר הקצאת שטחים פתוחים המוצמדים לדירות הגן, שטחים פתוחים מגוננים משותפים לכלל הדיירים (לפי סעיף 6.4 הקצאת השטחים הנדרשים לנטיעות מערכות הטכניות והתפעוליות של המגרש כגון מיכלי אשפה, צובר גז, חניות אופניים, נישות למונים, חדרי טכניים, מדרכות ושבילי גישה וכדומה. ג. החניה העל קרקעית תשולב עם נטיעות עצי צל, עץ לכל 4 חניות. ד. החניונים התת קרקעיים יתוכננו עם רמפת כניסה מתוך המגרש תוך עמידה בתנאים של מונה הדפסה 133 תכנון זמין ה. חילחול מי נגר, בתי גידול לנטיעות כנדרש וכדומה, והכל בהתאם להוראות תכנית זו, "תדריך הבינוי והפיתוח", הנחיות מרחביות במצטבר. ה. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם מותרים שימושי מסחר ותעסוקה. חניה זו לא תמוקם בחזיתות המגרש. ו. שינוי במיקום הכניסות למגרשים לחנייה ביחס לנספח התנועה /או "תדריך הבינוי והפיתוח" יחייב את אישור מהנדס הועדה המקומית. ז. רוחב כניסות לחניות- 1. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל עד 30 חניות ותותר כניסה אחת ברוחב של עד 4 מ'. 2. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל יותר מ 30 חניות ותותר כניסה אחת ברוחב של עד 5.5 מ'. 3. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 מ' במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר. 4. ככל האפשר יאחודו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב הכניסה לא יעלה על 6 מ'.
6.6	עתיקות 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%.
6.7	חשמל א. ונחנות השנאה : - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : כל סוגי המגורים (פרט למגורים א'), מבנים ומוסדות ציבור מגורים ומסחר ותיירות. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבנייה לגבול המגרש כמסומן בתשריט. ניתן לאשר חדרי שנאים עיליים או המשולבים במבנה או בחניה. 2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - 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. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) : לא ייתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

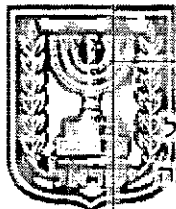
6.7	חשמל
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון עילי עד 161 ק"ו תיל חשוף מציר הקו למתקן- 20.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
דפסה 133

6.8	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	א. מים- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. ב. תברואה- הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שיטת איסוף, פינוי ומחזור אשפה

6.9	סביבה ונוף
	א. ניקוז ותיעול הנחל- 1. בגדת נחל בווה הגובלת בשכונה וכן בערוצי המשנה של הנחל החודרים לתחום הקו הכחול של התכנית יבוצעו פעולות למניעת סחף קרקע, לרבות ייצוב קשיח וכן ייצוב צמחי בתיאום ושיתוף אדריכלי הנוף של התכנית 2. יתוכננו מתקני ניהול ראשיים ומשניים לשכונות שיורידו את המים מהשכונות אל ערוץ הנחל 3. בכניסה לנחל יתוכנן מתקן לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף, בתאום עם אדריכלי הנוף של התכנית. 4. מוצאי הניקוז מהשכונה יגיעו עד תחתית ערוץ הנחל ויכללו אלמנטים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף. 5. הטיילת ההיקפית תתוכנן כדרך מים היקפית שתשולב במערכת הניקוז של השכונה. 6. ניקוז המגרשים לבניה למעט מגרשים ביעוד "מגורים א"י יחוברו למערכת הניקוז העירונית. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם והשקיה לרחוב. ב. מינים פולשים- 1. הפיתוח הנופי יעשה שימוש ככל האפשר בצמחייה מקומית אופיינית לאזור ובית הגידול וסילוק והרחקת מינים פולשים. בנוסף התכנון המפורט יכלול טיפול ממוקד לביעור מינים פולשים ויעשה בליווי אגרונום



תכנון זמין
דפסה 133

6.10	ניהול מי נגר
	א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. ב. הנחיות למגרשים המיועדים ל"מגורים א"י- לפחות 20% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל חדיר מים (מתוך שטח המגרש הכולל). השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים עם אדמה טבעית או מחופים בחומר חדיר מים (חצץ, חלוקי נחל, טוף וכו'). ג. הנחיות למגרשים המיועדים לבנייה למעט "מגורים א"י- לפחות 20% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל חדיר מים (מתוך שטח המגרש הכולל) ונמוך מפני הכביש/מדרכה בשיעור שיאגור כ 16 מ"ק/דונם. ניתן יהיה לרדת מ-20% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, זאת על מנת לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים עם אדמה טבעית או מחופים בחומר חדיר מים (חצץ, חלוקי נחל, טוף וכו'). מתקני החדרה יאושרו ברשות המים ובמשרד הבריאות.

ניהול מי נגר ג. שטחים המיועדים לטיפול נופי- תכנונם יעשה באופן המבטיח את קליטת, השחיית והחדרת מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישרים, קעורים ומתקני חלחול. שטחים אלו יהיו נמוכים מסביבתם. לפחות 30% מתא השטח יהיה פנוי מתכנית בנויה / מרוצפת. ד. דרכים וחניות- בתכנון מערכת הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגים מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים למים (לדוגמא- בחניות לצד נחל בוחו) בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע וביסוס ומיועץ הניקוז. ה. במגרשים בכל היעודים למעט בייעוד "מגורים א" יידרשו להגיש חוות דעת של הידרולוג לטיפול והשחיה במי נגר וניקוז במגרש בהתאם להנחיות שמופיעות בנספח הניקוז פרק 9 סעיף הדפסה 133 קטן (5) שהן הנחיות מחייבות לתכנון וזאת כחלק מהבקשה להיתר.	6.10
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה אתר הבניה : א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח. ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.	6.11
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה א. חריגה מגובה 70 מטרים מעפ"ש, במידה ותידרש, מחויבת באישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במרחב. ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה-ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משהב"ט. ד. שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצא"ב) תשלח הודעה לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה.	6.12
קווי תשתית מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : 1. בשצפ"ים 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	6.13
בניה ירוקה לעת הגשת בקשה להיתר בניה, מבנים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מרחביות המבוססות על ת"י 5281 או ש"ע, ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף, בכל הקשור לבנייה ירוקה	6.14

תשתיות	6.15
א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. במקרה הצורך ניתן יהיה להעביר קווי ניקוז עיליים	
זיקת הנאה	6.16
במקומות המסומנים בתשריט כ"סטיו" וכן במקומות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי כשטח 133 עם "זיקת הנאה לציבור", יש לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.	
הוראות בזמן בניה	6.18
א. פסולת בניין- - לא תותר שפיכת פסולת מסוג כלשהו בתחומי התכנית והיא תפונה אל אתר פסולת בנין מורשה. - פסולת בניין הנוצרת במהלך עבודות הבניה תרוכז בתחומי אותו מגרש בלבד. - ערמות עפר, דרכים ומשטחים לא סלולים יורטבו לצורך מניעת אבק. - לאחר גמר עבודות הבניה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו לייעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם - אתרי התארגנות- - יותר 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. - 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. - ייוקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפעלי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. - בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. - למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודי שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח ופארק. - כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית - לא תותר הקמת אתרי התארגנות במרחק הקטן מ 50 מ' מנחל בווה וויבולו. - תאורת אתרי ההתארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.	

6.19	שמירה על עצים בוגרים
	א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית 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.



תכנון ומס' 133
מונה תדפיס

6.20	סטיה ניכרת
	נשאים אלו יחשבו כסטיה ניכרת - 1. ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'", "מגורים ומסחר" בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בנספח הבינוי והמפורט בסעיף 4 הרלוונטי ליעוד, יש להבטיח תוספת זוה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה 2. ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'" ו "מגורים ומסחר" הפחתה ממספר הקומות המצוין בסעיפים 4.2, 4.3, 4.4. 4. חובת הקמת חזית מסחרית /או סטיו במקומות המסומנים כ"חזית מסחרית" ו"סטיו" לפי הנחיות בסעיף 6.2



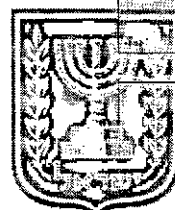
תכנון ומס' 133
מונה תדפיס

6.21	פעילות חקלאית
	ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטחי התכנית עד להגשת בקשת היתר לעבודות פיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	



תכנון ומס' 133
מונה תדפיס

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

--	--