



## דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח כולל כ-6,600 דונם נמצאת בחלקה הצפוני של קרית אתא בשטחים חקלאיים המיועדים ע"פ תכנית המתאר המחוזית תממ 6 לאזור פיתוח עירוני. התכנית כוללת 3 מתחמים:

1. שכונת מגורים בהיקף של כ- 14,099 יח"ד ו-1,400 יח"ד דיור מוגן, שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה בהיקף של כ-1,241,791 מ"ר, וכן פארק מטרופוליני שישרת את תושבי העיר והערים הסמוכות. את תחום התכנית חוצה ממזרח למערב תוואי דרך 781 וכן רכבת קלה חשמלית, קו חיפה-נצרת, בפני הרחוב, הכוללת תחנות וחדרים טכניים. תכנית זו כפופה לתת"ל 56 בכל הנוגע לביצוע קו הרכבת הקלה למעט הנושאים המפורטים בהוראות התכנית בתחום התכנית עוברים מספר קוי מטרונית. התכנון מבוסס על גריד עירוני המאופיין במבננים בבניה מרקמית ליצירת רחובות איכותיים המתאפיינים בחזיתות רציפות ובגובה של 7 קומות. בניה מיגדלית בגובה 18 קומות מאפשרת יצירת מגוון סוגי דיור, מבט לנוף רחוק ואפיון לאזורים שונים ברובע. בתכנית מוצעים גרשים לשימושים מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה.
2. מתחם מזרחי הכולל בית חולים, מוסד להשכלה גבוהה, שטח ספורט, יער ומגרשים למסחר ותעסוקה.
3. מתחם מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית צפון מערב קרית אתא

מספר התכנית תמל/ 1025

1.2 שטח התכנית 6,985.200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי זבולון, קרית אתא

210030 קואורדינאטה X

747460 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים מצפון לאזור הבנוי בקרית אתא

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:

קרית אתא - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10231	מוסדר	חלק	9, 19, 25-26, 35, 42, 107, 110, 113, 119-120, 122-124, 127, 131-132, 134	135
10232	מוסדר	חלק	35, 44, 83-88, 96-97, 100-101, 105-106, 109-111, 113-114, 116-122, 139-144, 156, 170-172, 197, 200, 208, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 265-267, 269, 273-277, 279-280, 282-284	41-43, 46, 159-160, 180, 198, 207, 231, 255-256
10233	מוסדר	חלק	54, 58-59, 61, 65, 68, 71, 74	
10235	מוסדר	חלק	34, 39, 42	35
10236	מוסדר	חלק		192
10237	מוסדר	חלק	3-5, 12, 18-20, 22	21
10247	מוסדר	חלק	5, 7, 74, 76-79, 138, 140-143, 201	4, 6, 8-12, 72-73, 75, 134, 136-137, 139, 200, 202-203, 287, 291



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10248	מוסדר	חלק	35-42, 104-110, 146-151	32-34, 44, 69-72, 101-103, 143-145, 152
10249	מוסדר	חלק		17, 19, 22-28, 30-45, 47
10250	מוסדר	חלק	31-43	6, 8-30
10252	מוסדר	חלק	84, 106-108, 112-113	85-96
10254	מוסדר	חלק	135	2-7, 133-134, 154-157, 230, 232-240, 280, 282, 286
10255	מוסדר	חלק		23-24
10259	מוסדר	חלק		7-8, 69
10260	מוסדר	חלק	1-11, 53-55	12-14, 56, 59, 69-71, 112
10261	מוסדר	חלק	2-5, 7-9, 11-17, 21-25	1, 18-20
10264	מוסדר	חלק		58, 78-79, 120, 122, 125
10294	מוסדר	חלק		28, 38, 40, 43-44
10492	מוסדר	חלק	3-4, 18-19, 26-46	1-2, 5-7, 14-17, 20-25, 253
10498	מוסדר	חלק	17, 95, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 134, 150, 152	103, 105, 107, 123, 125, 127, 129, 131, 155-156
10518	מוסדר	חלק	13, 26, 31-32	8, 12, 17-18, 25, 27, 33-34
11007	מוסדר	חלק	1-11	12-14, 20-22, 32, 34, 37-40, 42, 45-50
11008	מוסדר	חלק		1-3, 6-7, 11-13, 22-23, 42, 47-53, 106, 108, 111
11009	מוסדר	חלק		1-3, 12, 15, 17, 97
11046	מוסדר	חלק	3	4
11121	מוסדר	חלק		5, 9-13
11152	מוסדר	חלק		3, 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11540	מוסדר	חלק	27, 71-72, 146, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 180-181, 183, 187, 191	28-30, 37-39, 57-58, 73-74, 96, 147-149, 151, 153, 155, 178, 185, 189, 193, 195, 197, 199, 232-233
11552	מוסדר	חלק		92, 98, 101-108, 119
11593	מוסדר	חלק		1-2
11596	מוסדר	חלק	82-84, 99, 101, 107, 109, 111, 135	44-45, 53, 60, 90, 96-97, 103, 105, 113, 119, 132-133, 136
11613	מוסדר	חלק	2	
11614	מוסדר	חלק		48
11619	מוסדר	חלק		13-14
11620	מוסדר	חלק	19	20-21
10517	מוסדר	כל הגוש	6-11	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2005	573	5461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 155/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 155/ ג
01/12/1998	959	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 222
24/12/2006	952	5607	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12392 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12392
17/07/2001	3330	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 135/ א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 135/ א
24/12/2006	947	5607	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1257 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ ד/ 1257
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0256008. הוראות תכנית 301-0256008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	301-0256008

הערה לטבלה:

יחס לתת"ל/ 56:

תכנית זו כפופה לתת"ל 56, למעט השינוי ביעודי הקרקע המופיע בתשריט, בהוראות תכנית זו, (2.15.4 (ב), 2.16.4 (ב) ) והסדרי התנועה כפי שמופיעים בנספח התנועה. כל יתר הוראות תת"ל/ 56 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5		דב קורן			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שינוי תמ"א 3	23/05/2018	דב קורן	21/05/2018	1	1: 10000 0	מחייב	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	שינוי תמא 22	23/05/2018	דב קורן	21/05/2018	1	1: 50000	מחייב	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	גליון 1	26/04/2018	דב קורן	28/03/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון 2- מצב מאושר מסחר ותעסוקה	14/05/2018	דב קורן	10/05/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון 1- מחייב לעניין קווי הבניין	17/05/2018	דב קורן	17/05/2018	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 2 בינוי אזור תעסוקה- מחייב לעניין קווי הבניין	17/05/2018	דב קורן	17/05/2018	2	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 3-נספח מבניים	07/05/2018	דב קורן	19/03/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		24/04/2018	דב קורן	24/02/2018	1	1: 2500	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי גליון 1	21/05/2018	אמיר בלום	06/05/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גליון 2	21/05/2018	אמיר בלום	06/05/2018		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גליון 3	07/05/2018	אמיר בלום	06/05/2018	3	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-גליון 4	13/05/2018	אמיר בלום	10/05/2018		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה גליון 1	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 4	09/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תחבורה ציבורית גליון 3	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 5-חתכים	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 6-חתכים	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה גיליון 7-חתכים	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 8-חתכים	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 9-חתכים	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 10-חתכים	07/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 11 חתכים	09/05/2018	דורון מגיד	06/05/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא	בדיקת התכנות תחבורתית	21/12/2017	דורון מגיד	08/11/2017	56		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ביוב 1: 5000	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב גיליון 1 1: 2500	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב גיליון 2 1: 2500	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	2	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב גיליון 3 1: 2500	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים תכנית איזורית 1: 10000	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018		1: 10000	מנחה	מים
לא	נספח מים 1: 5000	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח מים גיליון 1 1: 2500	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים גיליון 2 1: 2500	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	2	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים גיליון 3 1: 2500	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז תכנית אזורית 1: 10000	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 10000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1: 5000	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 1	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 2	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 3	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018	3	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 4	14/05/2018	יצחק מאיר	13/05/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית מים, ביוב וניקוז	14/05/2018	יצחק מאיר	14/05/2018	21		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח סביבה חלק 1	28/05/2018	סיון זיו	20/05/2018	97		מנחה	דו"ח סביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	דו"ח סביבה חלק 2	28/05/2018	סיון זיו	20/05/2018	155		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה חלק 3	21/12/2017	סיון זיו	21/12/2017	63		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח עצים בוגרים	07/01/2018	אמיר בלום	06/06/2017	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים	07/01/2018	אמיר בלום	06/06/2017	49	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת הקצאה ואיזון מתחם מזרחי	29/05/2018	דגני גדי	28/05/2018	49	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה מתחם מערבי	10/06/2018	דגני גדי	31/05/2018	43		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		06/06/2018	נעה שק	06/06/2018	84	1: 1	מנחה	שימור

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**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	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב קורן		דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949		dafna@korenarch.com
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	14900	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	50	04-8244468	04-8251095	doron@karni- eng.com
	שמאי	דגני גדי	375	גדי דגני-ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	רמב"ם		04-6277303	04-6277306	appraisers@g adi- degani.co.il
	יועץ סביבתי	סיון זיו		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	sivan@ethos- group.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	יצחק מאיר	28393	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	hgm@telem. co.il
מתכנן מתחם גלעם	אדריכל	צבי קורן	105768	מילול קורן	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713		office@arc- ir.com
	יועץ	נעה שק			חיפה	בית אל	16	04-8330757		noa.schek@g mail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
רק"ל	הרכבת הקלה בתוואי חיפה-נצרת המאושרת בתת"ל/56. תוואי המסילה מסומן בתשריט כרצועת מטע"נ.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

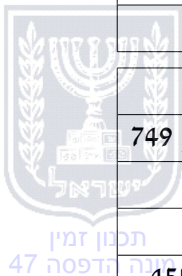
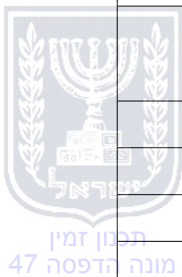
הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-14,099 יחידות דיור הכוללת מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, משרדים ותעסוקה בהיקף של כ-1,241,791 מ"ר, 1,400 יח"ד דיור מוגן, בית חולים אזורי כ-2200 מיטות, מוסד להשכלה גבוהה, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק. התוויית דרכים חדשות וקו רכבת קלה במפלס הרחוב כולל מערכת חשמול עילית. וכן מתחם נוסף של מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, למגורים ג', מגורים ג' עם חזית מסחרית, מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, ספורט ונופש, פארק/גן ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, כיכר עירונית, רצועת תשתיות, חניון, מתקנים הנדסיים ושטח לתכנון בעתיד.
2. קביעת הנחיות והוראות ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
3. קביעת הנחיות להתוויית קווי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והולכי רגל ושלביות ביצוע לישומם.
4. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה לרבות קוי בנין, מספר קומות, גובה מבנים מירבי, תכסית וכד'.
5. התוויית דרכים חדשות וקו רכבת קלה במפלס הרחוב.
6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, ניקוז, מים חשמל ותקשורת.
9. קביעת הוראות לפיתוח פארק/גן ציבורי.
10. קביעת אתרים לשימור והנחיות שימור.
11. קביעת מתחמי איחוד וחלוקה, הוראות איחוד וחלוקה ולוחות הקצאה מחייבים.
12. קביעת הוראות להפקעה.
13. קביעת הוראות איכות סביבה והוראות למניעת מיטרדים.

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

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	7009 - 7001
דיור מיוחד ומסחר	201 ,200
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	203 ,202
דרך ו/או טיפול נופי	691 ,690
דרך מאושרת	648 - 635 ,628 - 601
דרך מוצעת	919 - 900 ,898 - 801
חניון	652 - 650
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6007 - 6001
ככר עירונית	1005 ,1002 ,1001
מבנים ומוסדות ציבור	341 - 301
מגורים ג'	1 - 3 ,6 - 9 ,14 ,21 ,23 ,24 ,26 ,28 - 33 ,35 ,39 - 41 ,45 - 52 ,55 ,56 ,59 - 63 ,65 ,68 ,69 ,76 ,78 - 80 ,82 ,84 ,86 ,88 - 91 ,93 ,94 ,97 ,98 - 100 ,111 ,113 ,114
מגורים ד'	4 ,5 ,10 - 13 ,15 - 20 ,22 ,25 ,27 ,34 - 36 ,38 - 42 ,44 ,53 ,54 ,57 ,58 - 60 ,62 ,66 ,67 ,70 - 75 ,77 ,81 ,83 ,85 ,87 ,92 ,95 ,96 ,99 ,112
מגורים מסחר ותעסוקה	520 - 501
מסחר ותעסוקה	757 - 737 ,735 - 730 ,722 - 701 ,597 ,596 ,594 - 581 ,552 - 550
מסחר ספורט ונופש	4001
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	595
מסחר תעסוקה ותחבורה	561 ,560
מסילה מוצעת	973 - 970
מפגש דרך-מסילה	981 ,980
מתקנים הנדסיים	396 - 394 ,392 - 390
נחל/ תעלה/מאגר מים	2051 ,2050
ספורט ונופש	4003 ,4002
פארק / גן ציבורי	2006 - 2001
קרקע חקלאית	5005 - 5001
שטח פרטי פתוח	5011 ,5010
שטח ציבורי פתוח	500 - 401



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מסחר ותעסוקה	749 ,747 - 745 ,737 ,735 - 733 ,730
בלוק ביטול	מסילה מוצעת	972
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	494 ,491 ,484
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	455 ,453 ,450 ,444 ,433 ,428 ,426 ,489 ,487 ,485 ,480 ,479 ,477 ,476 ,499 ,497 ,496 ,491
דרך /מסילה לביטול	חניון	650
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	338 ,335 ,333 - 331
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	93 ,88 ,86 ,82 ,24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	87,75,74
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	520,514,504
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	717,550
דרך / מסילה לביטול	מסילה מוצעת	972
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	2006,2001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	457,451,446,440,436,431,401, 494,485,484,467,463,461,458 498
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	647,646,627,603,601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	,892,890,889,881,875,830,810 917,914,913
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6003
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	732,730
הנחיות מיוחדות	מסילה מוצעת	972
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	980
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	2051
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	2005 - 2001
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	5001
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	,489,487,484,454,451,426,424 497
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	647,645
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	918,917,914,913
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6004
הנחיות מיוחדות ב	מסילה מוצעת	973,972
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	395
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	5001
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	495,494,489,484,478
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	852,802,801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	97,93,86
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	,53,44 - 42,38,37,22,16,13,12 92,87,85,73,72
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	339,336,322
חזית מסחרית	מגורים ג'	97,93,86
חזית מסחרית	מגורים ד'	,53,44 - 42,38,37,22,16,13,12 92,87,85,73,72
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	647,645
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	918,915,914
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6004
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	749 - 745,737,735 - 733,731,730
קו חשמל מתח עליון	מסילה מוצעת	972,971
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	395
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	5001
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	498 - 494,491,489,484,481,478



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	601, 602, 612, 620, 621, 623, 627, 628, 635, 641
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	857, 862, 875, 881, 886, 887, 892, 897, 905
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד ומסחר	200, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605, 610, 613 - 616, 626, 643
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801 - 842, 844, 845, 847, 852, 854, 860, 862, 864, 866, 870, 872, 873, 876, 878, 879, 882, 884, 889, 892, 894, 896 - 900, 904, 906, 907, 909, 911
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	650
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	1001, 1002, 1005
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 302, 323 - 330, 333 - 335, 337
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1 - 3, 6 - 9, 14, 21, 23, 24, 26, 28 - 33, 35, 39 - 41, 45 - 52, 55, 56, 59, 63 - 65, 68, 69, 76, 78 - 80, 82, 84, 86 - 88, 91, 93, 94, 97, 98, 100, 111, 113, 114
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4, 5, 10 - 13, 15 - 20, 22, 25, 27, 34, 36 - 38, 42 - 44, 45, 53, 54, 57, 58, 60 - 62, 66, 67, 70 - 75, 77, 81, 83, 85, 87, 92, 95, 96, 99, 112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	501 - 520
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	550 - 552, 581 - 594, 596, 597
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ספורט ונופש	4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	595
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותחבורה	560, 561
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	394
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	2050, 2051
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	4002, 4003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401 - 447, 449, 450, 453, 455, 456, 468 - 477, 479, 480, 485 - 487

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	4,437,793	63.53
אזור למרכז תחבורה	67,442	0.97



**מצב מאושר**

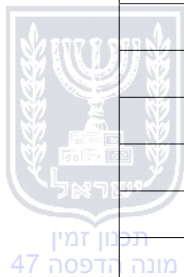
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.07	5,005	אזור לשוק עירוני
0.07	4,891	אזור לשוק פתוח
0.03	1,865	אזור לתכנון וחלוקה מחדש
0	254	אזור מבנה שרות
0.42	29,490	אזור ספורט
2.67	186,637	אתר לבנינים צבוריים
0.16	11,479	דרך ו/או טיפול נופי
0.01	842	דרך חקלאית
0.02	1,232	דרך לביטול
8.52	595,376	דרך מאושרת
0.07	4,520	חניה
0.35	24,238	יער נטע אדם מוצע
0.26	18,312	מגורים ב'
0.06	4,220	מגורים ד'
0.07	4,958	מכון רישוי לרכבים חקלאיים
0.04	2,655	מפגש דרך מסילה
0	103	מתקנים הנדסיים
1.54	107,188	נהר, נחל, תעלת ניקוז איזורית
1.31	91,437	פארק/גן ציבורי
0.06	4,052	פרטי פתוח
0.61	42,916	שטח חקלאי מיוחד
9.27	647,427	שטח ללא תיכנון מפורט
0.05	3,780	שטח למרכז חינוכי
0.25	17,213	שטח לתחנת משנה
9.28	647,850	שטח לתיכנון בעתיד
0.32	22,025	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,985,200</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.06	283,657.72	שטח לתכנון בעתיד
0.18	12,799.19	דיור מיוחד ומסחר
0.49	34,506.06	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
0.11	7,707.28	דרך ו/או טיפול נופי
7.60	531,207.13	דרך מאושרת
15.13	1,056,908.71	דרך מוצעת
0.19	13,532.99	חניון
1.68	117,071.83	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.25	17,738.55	ככר עירונית
10.49	733,116.73	מבנים ומוסדות ציבור
5.14	358,820.28	מגורים ג'
4.13	288,546.14	מגורים ד'

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.38	236,202.3	מגורים מסחר ותעסוקה
10.07	703,255.8	מסחר ותעסוקה
0.16	11,135.12	מסחר ספורט ונופש
0.69	48,472.09	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.70	48,830.4	מסחר תעסוקה ותחבורה
1.49	104,444.15	מסילה מוצעת
0.08	5,866.72	מפגש דרך-מסילה
0.06	4,127.39	מתקנים הנדסיים
1.19	82,949.25	נחל/ תעלה/מאגר מים
1.08	75,421.04	ספורט ונופש
17.25	1,205,122.16	פארק / גן ציבורי
2.95	206,163.76	קרקע חקלאית
0.06	4,029.85	שטח פרטי פתוח
11.38	795,034.71	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,986,667.33</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית, מסחר בקומת הקרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. לפחות 60% מאורך חזיתות המגרש הפונות לרחוב תהיינה בנויות. 3. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות. 4. בעיצוב המבנה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 5. דירות קטנות: 12% מכלל יח"ד בכל תא שטח יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. 6. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף. 7. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. 8. שטח לרווחת הדיירים: בנוסף לחדרי עגלות, חדרי אשפה ומתקנים הנדסיים כולם שטחי שרות, יבנה מועדון דיירים בשטח של 50-100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטח זה לשימושים עיקריים אחרים. 9. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע יופרד חדר האשפה מחדר האשפה לדיירי הבנין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 10. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בתאי שטח 86,93,97 חזית מסחרית, תינתן זיקת הנאה לציבור לאורך החזית לרחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית, מסחר בקומת הקרקע
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. הבינוי יתוכנן בשילוב של בניה מיגדלית ובניה מרקמית. לאורך הרחובות הראשיים ינתן דגש ליצירת דופן רחוב רציפה בין ע"י חזית בנייני המגורים ובין ע"י קומה מיסחרית. ברחובות המתאפיינים בבניה מרקמית. לפחות 60% מאורך חזיתות המגרש הפונות לרחוב תהיינה בנויות. 3. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).

4.2	מגורים ד'
	<p>4. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות.</p> <p>5. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג.</p> <p>השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. במגרשים בהם מסומן בתכנית הבינוי בניה מירקמית משולבת בבניה מגדלית, יהיה גובה הבניה המרקמית בגובה ק+5 קומות+קומה חלקית בשילוב מבנה רב קומות בגובה ק+16 קומות+קומה חלקית.</p> <p>7. דירות קטנות: 12% מכלל יח"ד בכל תא שטח יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>8. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>9. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע יופרד חדר האשפה מחדר האשפה לדיירי הבנין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>10. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון.</p> <p>11. שטח לרווחת הדיירים: בנוסף לחדרי עגלות, חדרי אשפה ומתקנים הנדסיים כולם שטחי שרות, יבנה מועדון דיירים בשטח של 50-100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטח זה לשימושים עיקריים אחרים.</p> <p>12. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתאי שטח 12,13,16,22,37,38,42-44,53,72,73,85,87,92 חזית מסחרית, תינתן זיקת הנאה לציבור לאורך החזית לרחוב.</p>
4.3	דיוור מיוחד ומסחר
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן התשע"ב 2012.</p> <p>2. מעונות סטודנטים, בהתאם לחוק זכויות הסטודנט התשס"ז 2007.</p> <p>3. מסחר</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ניתן לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים מתחת הקרקע אל מעל הקרקע ולהיפך.</p> <p>2. יותר להמיר עד 15% משטחי הדיוור המיוחד לשטחי מסחר.</p> <p>3. גודל דירה ממוצעת יעמוד על 70 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות)</p> <p>4. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה הדיוור המוגן כהגדרתו בחוק לדיוור מוגן התשע"ב 2012.</p> <p>5. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז-2007, ובעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)</p> <p>6. יופרד חדר האשפה למסחר מחדר האשפה לדיירי הבנין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>7. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר.</p>
4.4	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

4.4 דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.4
<p data-bbox="1161 143 1276 174"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="1369 143 1436 174">4.4.1</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב 2012.</li> <li>2. מעונות סטודנטים, בהתאם לחוק זכויות הסטודנט התשס"ז 2007.</li> <li>3. מסחר</li> <li>4. משרדים ותעסוקה משרדית</li> <li>5. תעשייה עתירת ידע (הייטק)</li> </ol>	
<p data-bbox="1182 427 1276 459"><b>הוראות</b></p> <p data-bbox="1369 427 1436 459">4.4.2</p>	
<p data-bbox="1118 472 1276 504"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="1417 472 1436 504">א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים מתחת הקרקע אל מעל הקרקע ולהיפך.</li> <li>2. יותר להמיר עד 15% משטחי הדיור המיוחד לשטחי מסחר.</li> <li>3. גודל דירה ממוצעת יעמוד על 70 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות)</li> <li>4. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה הדיור המוגן כהגדרתו בחוק לדיור מוגן התשע"ב 2012.</li> <li>5. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז-2007, ובבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)</li> <li>6. תותר תעסוקה נקיה בלבד.</li> <li>7. יופרד חדר האשפה של המסחר והתעסוקה מחדר האשפה לדיירי הבנין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</li> <li>8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר.</li> </ol>	
<p data-bbox="874 1128 1276 1182"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p> <p data-bbox="1385 1128 1436 1182">4.5</p>	
<p data-bbox="1161 1196 1276 1227"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="1369 1196 1436 1227">4.5.1</p> <p>מגורים מסחר תעשייה עתירת ידע (הייטק) משרדים ותעסוקה משרדית</p>	
<p data-bbox="1182 1449 1276 1480"><b>הוראות</b></p> <p data-bbox="1369 1449 1436 1480">4.5.2</p>	
<p data-bbox="1118 1494 1276 1525"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="1417 1494 1436 1525">א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי.</li> <li>2. דירות קטנות: 12% מכלל יחידות הדיור בכל תא שטח יהיו בגודל של עד 80 מ"ר שטח מירבי כולל ממ"ד.</li> <li>3. קומות הקרקע של המבנה מיועדת למסחר, בתי קפה ומסעדות ומבואות כניסה למגדל המגורים ולתעסוקה. קומה זו תתוכנן כשהחזיתות המסחריות שלה פונות לרחוב/דרך מקומית גובלת. גובה קומות הקרקע יהיה עד 6 מטר ותותר בה בניית גלריות.</li> <li>4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</li> <li>5. יופרד חדר האשפה למסחר ולתעסוקה מחדר האשפה למגורים. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</li> <li>6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר.</li> <li>7. תותר תעסוקה נקיה בלבד.</li> </ol>	

<b>4.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר                      תעשייה עתירת ידע (הייטק)                      משרדים ותעסוקה משרדית                      מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, משרדי ממשלה, מכללות ומוסדות לימוד.                      הסעדה</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי.                      2. קומת הקרקע של המבנה מיועדת למסחר, בתי קפה ומסעדות ומבואת כניסה לתעסוקה ולמשרדים. קומה זו תתוכנן כשהחזיתות המסחריות שלה פונות לרחוב/דרך מקומית גובלת. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ותותר בה בניית גלריות (ששטחן יהיה מתוך סה"כ שטחי הבניה למסחר).</p>
<b>4.7</b>	<b>מסחר תעסוקה ותחבורה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1 מסחר.                      2 תעשייה עתירת ידע.                      3 משרדים ותעסוקה משרדית.                      4 מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים.                      5 חניון "חנה וסע" לשירות הנוסעים ברכבת הקלה.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לפחות 25,000 מ"ר מהשטח הבנוי הכולל ייועדו לחניון מקורה עבור נוסעי הרכבת הקלה.</p>
<b>4.8</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. תאי שטח 301,316,317,322,329,333-335,337-338 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי.                      2. תא שטח 340 ישמש להקמת בית חולים ומרפאות.                      3. תא שטח 341 ישמש להקמת מוסדות להשכלה גבוהה. תותר הקמת מכללות ומוסדות חינוך ע"פ אישור הוועדה המקומית.                      3. במגרשים האחרים יתאפשרו שימושים למבני חינוך, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.                      5. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.                      6. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.                      7 מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתאי שטח 328 ו-330 לא יתאפשרו שימושים רגישים ותכנון המבנים יעשה עם פתרונות לאורור</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



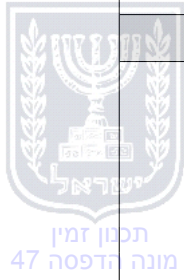
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
	מאולץ שילקח ממוקום מרוחק מכבישים. שימושים רגישים יאושרו בכפוף לתוצאות ניטור אויר ולמודל פיזור מזהמים שיציג עמידה בערכי איכות אויר.
ב	<b>הוראות בינוי</b> בתא שטח 340 - תכנון לביצוע מנחת בתחום בית החולים יהיה כפוף לתאום עם משרד הבטחון.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר. 2. גובה מבנה - גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה. 3. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.
ד	<b>שימור</b> 1. בתא שטח 340 יחולו ההוראות הבאות: א. לכל אחד מהמבנים והאתרים לשימור כפי שנקבעו בנספח השימור יערך תיק תיעוד מקדים על-פי הנחיות משרד הפנים לתיעוד בתוספת דגשים והנחיות מפורטות של יחידת השימור העירונית קרית אתא ככל שיהיו כאלה. ב. במבנה או באתר בדרגה א' (לפי נספח השימור) תשומר המעטפת החיצונית במלואה ויעשה מאמץ לשמר אלמנטים יחודיים בחללי הפנים. לא יורשו שינויים בחזיתות או בניה על גבי המבנה, על מנת שלא לפגוע באופיו. ג. במבנה או באתר בדרגה ב' (לפי נספח השימור) תתאפשר תוספת למבנה במסגרת זכויות הבניה הקיימות, באופן שהמבנה המקורי, צורתו וחזיתותיו יהיו ניכרים. ד. במבנה ובאתר בדרגה ג' יערך תיעוד לפני הריסה וישקל אזכור היסטורי בבינוי החדש.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	<b>שימושים</b> 1. מגרשי משחקים וספורט פתוחים מכל הסוגים לרבות אצטדיון ומתקנים לקליטת צופים. 2. מבנים לספורט ונופש לרבות אולמות ספורט, חדרי חוגים ובריכות שחייה פתוחות, מקורות וסגורות, מרכזי ספא והשירותים הנלווים אליהם. 3. מקלטים ושרותי חירום ציבוריים. 4. בתי שימוש ציבוריים. 5. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים. 6. שטחים פתוחים ציבוריים לרבות נטיעות, גינון ונוי. 7. מתקנים הנדסיים, תשתית, חניה על קרקעית ותת קרקעית.
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. השטח הבנוי מעל הקרקע לא יעלה על 25% משטח המגרש.

<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.9</b>
<p>2. המתקנים ההנדסיים לרבות ח' שנאים והמקלטים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. לכל תא השטח תוכן תכנית בינוי מפורטת אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי ייקבע מספר המבנים שייבנו בתחום הייעוד, פריסתם במרחב והוראות לעיצוב ארכיטקטוני ונופי</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>1 פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>2. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקנים נידרשים ומצללות.</p> <p>4. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>6. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>7. שירותים ציבורים.</p> <p>8. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>9. חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה.</p> <p>10. חניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. למסחר הסמוך לשצ"פ יותר שימוש בשצ"פ לצורכי הצבת כסאות ושולחנות, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. כמו כן תותר סגירה עונתית ו/או קירוי זמני בשצ"פ לצרכים אלה שלא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין, ובכל מקרה לא יותר משליש מרוחב השצ"פ האמור.</p> <p>2. תותר הקמת קיוסק או בית קפה או מסעדה בהיקף בינוי שלא יעלה על 50 מ"ר בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם.</p> <p>3. בתא שטח 426 יתאפשר בינוי בהיקף של 150 מ"ר .</p> <p>4. בתאי שטח 428,456,471 תותר הקמת חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה. במידה והחדר יבנה תת קרקעי שיטחו לא יעלה על 800 מ"ר. במידה והחדר יבנה מעל פני הקרקע שיטחו לא יעלה על 350 מ"ר.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, תותר הקמתם של חדרים טכניים בתאי שטח אחרים בייעוד שצ"פ, המצויים לאורך רצועת הרק"ל, באישור הוועדה המקומית. מספר החדרים בתחום התכנית לא יעלה על 3 ושטחם הבנוי לא יעלה על הקבוע בסעיף 4 לעיל.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
בשצ"פ מעל 5 דונם יתאפשר עד 5% מהשטח לחניה.	
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
תחנות טרנספורמציה, תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להפעלתם ומניעת מטרדים בסביבתם.	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>



4.12	פארק / גן ציבורי
4.12.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינון, חורשות ושדרות.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>3. מתקני ספורט ומשחק, לרבות מגרשי ספורט, כיכרות ורחבות.</li> <li>4. חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה בלבד, אשר מיקומם יהיה ככל הניתן, בשולי הפארק. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים.</li> <li>5. תותר הקמת מאגרי מים, שטחי איגום וגופי מים (אגם, נחל, מפל וכד') לנוי.</li> <li>6. דרכים פנימיות.</li> <li>7. תותר הקמת מבני שרות הנחוצים לתפעול ותחזוקת הפארק, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים ומבני תחזוקה מעל ומתחת לקרקע.</li> <li>8. מסחר והסעדה.</li> <li>9. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</li> <li>10. תתאפשר פעילות המשלבת גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית.</li> <li>11. בתאי שטח 2003-2004 יבוצע גינון לנוי לאורך דרך ארצית 22.</li> </ol>
4.12.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ניתן יהיה להמשיך את הפעילות החקלאית עד לפיתוח השטח כפארק. בתקופת הביניים, עד לפיתוח השטח כפארק, ולאחר קבלת טופס אכלוס למבני המגורים ולמבני הציבור הסמוכים לפארק, הפעילות החקלאית תשמור על מרחקי הפרדה משימושים רגישים כדוגמת מגורים, מוסדות חינוך, מגרשי משחק שכונתיים. בהתאם להנחיות התקפות לנושא שימוש בחומרי הדברה.</p>
ב	<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה המבנים לא יעלה על 10 מ'. חריגה מגובה זה, למעט ארובות, אנטנות ואלמנט עיצוב פיסולי, תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>2. המבנים ימוקמו ככל האפשר בשולי נגישות מוטורית.</li> <li>3. בתכנון המבנים ינתן דגש לתכנון החזית החמישית (גגות המבנים) הנצפים ממגדלי המגורים לאורך הגבול הדרומי של הפארק.</li> </ol>
ג	<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפני תחילת עבודות הפיתוח בפארק, תוכן תכנית כוללת מפורטת לפארק.</li> <li>2. יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית. התכנית תיכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, מדרגות וריצופים, תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, חשמל, כבלים ומים.</li> <li>3. נגישות: בתכנון הפארק חובה לתת נגישות אליו מהדרכים הציבוריות ומשבילי הולכי הרגל.</li> <li>4. תכנית הפיתוח תוגש על כל שטח הפארק בשלמותו.</li> <li>5. תכנית הפיתוח תבטיח כי הבינוי המוצע בפארק אינו פוגע ברציפות השטח הפתוח ובמעבר חופשי של הציבור.</li> </ol>





<b>4.13</b>	<b>חניון</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בחניון ישולבו עצים ופיתוח נופי.</p> <p>2. תותר הקמת גידור, שילוט, ביתן שומר חניון ותאורה.</p> <p>3. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>
<b>4.14</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי כינוס ושהייה, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטחי הריצוף לא יעלו על 85% מהשטח להבטחת חלחול מי נגר.</p> <p>2. הכיכר תתוכנן לתנועה נוחה בין תחנת הרק"ל הסמוכה והרחובות העירוניים הגובלים.</p> <p>3. בכיכר ישולבו גינון, נטיעות וגופי מים (מיזרקות, בריכות שיקוף וכד').</p> <p>4. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.</p> <p>5. יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה המשמשים את המסחר שסביבה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק.</p> <p>6. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו.</p> <p>על ידי הרשות המקומית ולמעט כניסות לחניות תת קרקעיות שימוקמו כך שלא ייפגעו ברצף המרחב הציבורי.</p> <p>7. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב.</p> <p>8. מפלס הכיכר יהיה במפלס אחד עם המדרכה הסמוכה לפחות ב-25% מחזית הכיכר.</p> <p>9. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.</p>
<b>4.15</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. בתוואי רצועת המתע"נ: מסילת רק"ל, תחנות ומתקנים הנדסיים לתפעול הרק"ל וכן כל השימושים המותרים בדרך מאושרת בתת"ל/56, ובהתאם להוראותיה.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקני מיחזור.</p> <p>5. מסילת רכבת תת קרקעית בתוואי דרך 781.</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. רוחב מדרכה לא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>3. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p>

4.15	דרך מאושרת
	<p>4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>
ב	<p><b>תנועה</b></p> <p>1. תכנית זו כפופה לתת"ל 56 וקו הרק"ל יבוצע על פי הוראותיה ומכוחה, בכפוף לעקרונות הבאים: הורדת היררכיית 781 לכביש עירוני עם צמתים, תנוחת דרך 781 והרק"ל, רוחב הרצועה, הסדרי התנועה, מספר תחנות ומיקומם לפי המסומן בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>2. יבוצע תיאום בין עיריית קרית אתא, רמ"י ומשרד התחבורה או מי מטעמו לתיאום מפורט בין ממשקי התכנון והביצוע של כביש 781 לתכנון והביצוע של הרק"ל.</p> <p>3. הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל כפי שמופיעים בנספח התנועה יהיו מחייבים, אלא אם ניתן אישורו של המפקח הארצי על התעבורה לשינוי בהסדרי התנועה.</p> <p>4. בכל עניין שאין לגביו הוראה מפורשת בתכנית זו או בתשריט יבוצע ע"פ תתל 56.</p>
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. בתוואי רצועת המתע"נ: מסילת רק"ל, תחנות ומתקנים הנדסיים לתפעול הרק"ל, וכן כל השימושים המותרים בדרך מוצעת בתת"ל/56 ובהתאם להוראותיה.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקני מיחזור.</p> <p>5. מסילת רכבת תת קרקעית בתוואי דרך 781.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 2.5 מ'.</p> <p>3. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>



<b>4.16</b>	<b>דרך מוצעת</b>
ב	<p><b>תנועה</b></p> <p>1. תכנית זו כפופה לתת"ל 56 וקו הרק"ל יבוצע על פי הוראותיה ומכוחה, בכפוף לעקרונות הבאים: הורדת היררכית 781 לכביש עירוני עם צמתים, תנוחת דרך 781 והרק"ל, רוחב הרצועה, הסדרי התנועה, מספר תחנות ומיקומם לפי המסומן בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>2. יבוצע תיאום בין עיריית קרית אתא, רמ"י ומשרד התחבורה או מי מטעמו לתיאום מפורט בין ממשקי התכנון והביצוע של כביש 781 לתכנון והביצוע של הרק"ל.</p> <p>3. הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל כפי שמופיעים בנספח התנועה יהיו מחייבים, אלא אם ניתן אישורו של המפקח הארצי על התעבורה לשינוי בהסדרי התנועה.</p> <p>4. בכל עניין שאין לגביו הוראה מפורשת בתכנית זו או בתשריט יבוצע ע"פ תתל 56.</p>
<b>4.17</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
4.17.1	<b>שימושים</b>
	מאגר מים לאגירה לשימושים חקלאיים ולויסות מי נחלים ומי נגר עילי, משטחי אגני הניקוז למניעת קיבולת יתר במובלי הניקוז.
4.17.2	<b>הוראות</b>
<b>4.18</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.18.1	<b>שימושים</b>
	דרך, קירות תומכים, גינון, ניקוז.
4.18.2	<b>הוראות</b>
<b>4.19</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.19.1	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית מאושרת
4.19.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	לפי תכנית מאושרת
<b>4.20</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
4.20.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת
4.20.2	<b>הוראות</b>
<b>4.21</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.21.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מאושרת
4.21.2	<b>הוראות</b>
<b>4.22</b>	<b>מסילה מוצעת</b>
4.22.1	<b>שימושים</b>
	מסילות ברזל, מבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת



<b>מסילה מוצעת</b>	<b>4.22</b>
מערכת המגע העילי	
<b>הוראות</b>	<b>4.22.2</b>
<b>מפגש דרך-מסילה</b>	<b>4.23</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.23.1</b>
מעברים דו מפלסיים מסילה/כביש	
<b>הוראות</b>	<b>4.23.2</b>
<b>שטח לתכנון בעתיד</b>	<b>4.24</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.24.1</b>
ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן ותאושר בעתיד	
<b>הוראות</b>	<b>4.24.2</b>
<b>מסחר ספורט ונופש</b>	<b>4.25</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.25.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגרשי משחקים וספורט פתוחים מכל הסוגים לרבות אצטדיון ומתקנים לקליטת צופים.</li> <li>2. מבנים לספורט ונופש לרבות אולמות ספורט, חדרי חוגים ובריכות שחייה פתוחות, מקורות וסגורות, מרכזי ספא והשירותים הנלווים אליהם.</li> <li>3. מקלטים ושרותי חירום ציבוריים.</li> <li>4. בתי שימוש ציבוריים.</li> <li>5. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.</li> <li>6. שטחים פתוחים ציבוריים לרבות נטיעות, גינות ונוי.</li> <li>7. מתקנים הנדסיים, תשתית, חנייה על קרקעית ותת קרקעית.</li> <li>8. מסחר</li> </ol>	
<b>הוראות</b>	<b>4.25.2</b>
<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.26</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.26.1</b>
<p>מסחר</p> <p>תעשייה עתירת ידע</p> <p>משרדים ותעסוקה משרדית</p> <p>מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, משרדי ממשלה, מכללות ומוסדות לימוד.</p> <p>הסעדה</p> <p>משרדי עירייה, משרדי ממשלה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.26.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1368	(1)	2	10	37		114	60	282	24260	7980	320	4560	11400	8603	1		מגורים ג'
864	(1)	2	10	37		72	60	374	15280	5040	160	2880	7200	5378	2		מגורים ג'
1368	(1)	2	10	37		114	60	371	24260	7980	328	4560	11400	7406	3		מגורים ג'
1008	(1)	1	7	28		84	40	254	16290	4410	120	3360	8400	6408	6		מגורים ג'
1008	(1)	1	7	28		84	40	265	16290	4410	120	3360	8400	6151	7		מגורים ג'
1296	(1)	1	7	28		108	40	239	20950	5670	160	4320	10800	8774	8		מגורים ג'
1008	(1)	1	10	37		84	40	233	16250	4410	80	3360	8400	6979	9		מגורים ג'
864	(1)	2	10	37		72	40	207	13940	3780	80	2880	7200	6718	14		מגורים ג'
792	(1)	1	7	28		66	50	235	12785	3465	80	2640	6600	5429	21		מגורים ג'
432	(1)	1	7	28		36	60	292	7010	1890	80	1440	3600	2399	23		מגורים ג'
432	(1)	1	7	28		36	60	296	7010	1890	80	1440	3600	2365	24		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	255	7010	1890	80	1440	3600	2750	26		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	262	7010	1890	80	1440	3600	2675	28		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	325	7010	1890	80	1440	3600	2158	29		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	324	7010	1890	80	1440	3600	2158	30		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	307	7010	1890	80	1440	3600	2286	31		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	307	7010	1890	80	1440	3600	2286	32		מגורים ג'
432	(1)	1	10	37		36	50	296	7010	1890	80	1440	3600	2371	33		מגורים ג'
432	(1)	1	7	28		36	60	250	7010	1890	80	1440	3600	2798	35		מגורים ג'
936	(1)	1	7	28		84	60	287	15135	4095	120	3120	7800	5263	39		מגורים ג'
1080	(1)	1	7	28		90	60	256	17525	4725	200	3600	9000	6851	40		מגורים ג'
648	(1)	1	7	28		54	60	225	10515	2835	120	2160	5400	4663	41		מגורים ג'
1080	(1)	1	7	28		90	60	295	17525	4725	200	3600	9000	5940	45		מגורים ג'
1080	(1)	1	7	28		90	60	281	17525	4725	200	3600	9000	6229	46		מגורים ג'
1080	(1)	1	7	28		90	60	297	17525	4725	200	3600	9000	5893	47		מגורים ג'
1080	(1)	1	7	28		90	60	298	17525	4725	200	3600	9000	5875	48		מגורים ג'
864	(1)	2	10	37		72	60	293	14020	3780	160	2880	7200	4789	49		מגורים ג'
864	(1)	2	10	37		72	60	294	14020	3780	160	2880	7200	4770	50		מגורים ג'
864	(1)	2	10	37		72	60	275	14020	3780	160	2880	7200	5097	51		מגורים ג'
864	(1)	2	10	37		72	60	287	14020	3780	160	2880	7200	4891	52		מגורים ג'
648	(1)	1	7	28		54	60	289	10515	2835	120	2160	5400	3639	55		מגורים ג'



תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)	מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						צינדי- ימני				
					עיקרי	שרות								שרות			
648	56		ג' מגורים	3639	5400	2160	120	2835	10515	289	60	28	7	1	(1)	648	
648	59		ג' מגורים	3725	5400	2160	120	2835	10515	282	60	28	7	1	(1)	648	
1080	63		ג' מגורים	6189	9000	4500	200	4725	18425	297	60	37	10	1	(1)	1080	
864	64		ג' מגורים	4998	7200	2880	160	3780	14020	281	60	37	10	2	(1)	864	
864	65		ג' מגורים	4674	7200	2880	160	3780	14020	300	60	37	10	2	(1)	864	
840	68		ג' מגורים	7074	7000	2800	160	4906	14866	210	40	28	7	1	(1)	840	
840	69		ג' מגורים	7576	7000	2800	160	5230	15190	201	40	28	7	1	(1)	840	
1080	76		ג' מגורים	6624	9000	3600	160	4725	17485	264	60	28	7	1	(1)	1080	
1080	78		ג' מגורים	6943	9000	3600	200	4725	17525	252	60	28	7	1	(1)	1080	
864	79		ג' מגורים	5505	7200	2880	160	3780	14020	255	60	28	7	1	(1)	864	
1080	80		ג' מגורים	6474	9000	3600	200	4725	17525	271	60	28	7	1	(1)	1080	
1080	82		ג' מגורים	7006	9000	3600	200	4725	17525	250	60	28	7	1	(1)	1080	
432	84		ג' מגורים	3000	3600	1440	80	1890	7010	234	60	28	7	1	(1)	432	
576	86	מגורים	ג' מגורים	3520	4800	1920		2520	9240	262	40	24	6	2	(1)	576	
	86	מסחר	ג' מגורים	3520	200	80		280	560	16	60	6	1	1	(1)		
864	88		ג' מגורים	5320	7200	2880	160	3780	14020	263	60	28	7	1	(1)	864	
576	89		ג' מגורים	2974	4800	1920	80	2520	9320	313	60	28	7	1	(1)	576	
792	90		ג' מגורים	3910	6600	2640	80	3465	12785	227	50	28	7	1	(1)	792	
1008	91		ג' מגורים	6067	8400	3360	80	4410	16250	267	60	28	7	1	(1)	1008	
1008	93	מגורים	ג' מגורים	6341	8400	3360		4410	16170	255	60	24	6	2	(1)	1008	
	93	מסחר	ג' מגורים	6341	250	80		350	680	11	60	6	1	1	(1)		
432	94		ג' מגורים	2167	3600	1440	80	1890	7010	323	60	28	7	1	(1)	432	
600	97	מגורים	ג' מגורים	4066	5000	2000	80	2625	9705	239	60	24	6	2	(1)	600	
	97	מסחר	ג' מגורים	4066	200	80		280	560	14	60	6	1	1	(1)		
432	98		ג' מגורים	2694	3600	1440	80	1890	7010	260	60	28	7	1	(1)	432	
1080	100		ג' מגורים	8352	9000	3600	160	4725	17485	209	60	28	7	1	(1)	1080	
1272	101		ג' מגורים	10333	10600	4240	160	5565	30906	299	60	28	7	1	(1)	1272	
1080	102		ג' מגורים	7288	9000	3600	160	4725	17485	240	60	28	7	1	(1)	1080	
1368	103		ג' מגורים	7135	11400	4560	320	7980	24260	340	60	37	10	2	(1)	1368	
1368	104		ג' מגורים	8061	11400	4560	320	7980	24260	301	60	37	10	2	(1)	1368	
2304	105		ג' מגורים	16147	19200	7680	560	13440	40880	253	60	37	10	2	(1)	2304	
768	106		ג' מגורים	6245	6400	2560	160	3430	12550	201	60	28	7	1	(1)	768	
768	107		ג' מגורים	6058	6400	2560	160	3360	12480	205	60	28	7	1	(1)	768	
396	108		ג' מגורים	3101	3300	1320	80	1735	6435	207	60	28	7	1	(1)	396	
648	109		ג' מגורים	4455	5400	2160	120	2835	10515	236	60	28	7	1	(1)	648	

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
									מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד					תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
																			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
396	(1)	1	7	28	33	60	217	6435	1735	80	1320	3300	2968	110		מגורים ד'						
648	(1)	1	7	28	54	60	231	10515	2835	120	2160	5400	4550	111		מגורים ג'						
1632	(1)	2	18	65	136	40	348	27700	7140	160	6800	13600	7956	113		מגורים ג'						
1368	(1)	2	10	37	114	60	371	24260	7980	320	4560	11400	6536	4		מגורים ד'						
1368	(1)	2	10	37	114	60	361	24260	7980	320	4560	11400	6715	5		מגורים ד'						
1980	(1)	2	18	65	165	60	555	33085	8665		7920	16500	5964	10		מגורים ד'						
1980	(1)	2	18	65	165	60	628	33085	8665		7920	16500	5267	11		מגורים ד'						
1980	(1)	2	17	61	165	60	610	33085	8665		7920	16500	5419	12	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	24	1300	700		100	500	5419	12	מסחר	מגורים ד'						
924	(1)	2	17	61	77	50	562	15485	4045		3740	7700	2749	13	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	15	390	210		30	150	2749	13	מסחר	מגורים ד'						
564	(1)	2	10	37	47	40	357	9130	2470	80	1880	4700	2557	15		מגורים ד'						
1980	(1)	2	17	61	165	60	462	33085	8665		7920	16500	7162	16	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	18	1300	700		100	500	7162	16	מסחר	מגורים ד'						
1980	(1)	2	18	65	165	60	517	33085	8665		7920	16500	6385	17		מגורים ד'						
1980	(1)	2	18	65	165	60	486	33085	8665		7920	16500	6811	18		מגורים ד'						
1848	(1)	2	18	65	154	50	450	31185	8085		7700	15400	6916	19		מגורים ד'						
2136	(1)	2	18	65	178	60	671	36365	9345	320	8900	17800	5417	20		מגורים ד'						
1848	(1)	2	17	61	154	40	502	30965	8085		7480	15400	6167	22	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	16	1060	560		100	400	6167	22	מסחר	מגורים ד'						
1056	(1)	2	18	65	88	60	430	17820	4620		4400	8800	4142	25		מגורים ד'						
432	(1)	1	10	37	36	50	362	7010	1890	80	1440	3600	1936	27		מגורים ד'						
864	(1)	2	10	37	72	60	374	15280	5040	160	2880	7200	4081	34		מגורים ד'						
1980	(1)	2	18	65	165	60	482	33085	8665		7920	16500	6860	36		מגורים ד'						
2640	(1)	2	17	61	220	40	540	44330	11550		10780	22000	8197	37	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	16	1300	700		100	500	8197	37	מסחר	מגורים ד'						
1584	(1)	2	17	61	132	40	487	26730	6930		6600	13200	5489	38	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	22	1300	700		100	500	5489	38	מסחר	מגורים ד'						
2376	(1)	2	17	61	198	40	514	40095	10395		9900	19800	7788	42	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	24	1880	980		200	700	7788	42	מסחר	מגורים ד'						
3168	(1)	2	17	61	264	40	663	53460	13860		13200	26400	8052	43	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	16	1300	700		100	500	8052	43	מסחר	מגורים ד'						
2376	(1)	2	17	61	198	40	652	40095	10395		9900	19800	6142	44	מגורים	מגורים ד'						
	(1)	1	1	6		60	21	1300	700		100	500	6142	44	מסחר	מגורים ד'						
1980	(1)	2	17	61	165	60	418	33085	8665		7920	16500	7914	53	מגורים	מגורים ד'						



תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
	(1)	1	1	6			60	16	1300	700		100	500	7914	53	מסחר	מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	539	33085	8665		7920	16500	6136	54		מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	439	33085	8665		7920	16500	7524	58		מגורים ד'
1632	(1)	2	18	65		136	40	413	27700	7140	160	6800	13600	5905	60		מגורים ד'
1632	(1)	2	18	65		136	40	530	27700	7140	160	6800	13600	5225	61		מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	456	33085	8665		7920	16500	7259	67		מגורים ד'
1512	(1)	1	10	37		126	60	359	25715	6615	200	6300	12600	7163	57		מגורים ד'
3264	(1)	2	18	65		272	60	472	55370	14250	320	13600	27200	11734	62		מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	447	33085	8665		7920	16500	7406	66		מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	442	33085	8665		7920	16500	7493	70		מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	428	33085	8665		7920	16500	7739	71		מגורים ד'
1980	(1)	2	17	61		165	60	446	33085	8665		7920	16500	7419	72	מגורים	מגורים ד'
	(1)	1	1	6			60	18	1300	700		100	500	7419	72	מסחר	מגורים ד'
1980	(1)	2	17	61		165	60	459	33085	8665		7920	16500	7215	73	מגורים	מגורים ד'
	(1)	1	1	6			60	18	1300	700		100	500	7215	73	מסחר	מגורים ד'
1980	(1)	2	18	65		165	60	619	33085	8665		7920	16500	5341	74		מגורים ד'
1656	(1)	2	18	65		138	60	390	27385	7245	160	6180	13800	7013	75		מגורים ד'
2184	(1)	2	18	65		182	60	415	36435	9555	80	8600	18200	8793	77		מגורים ד'
1872	(1)	2	18	65		156	60	351	30350	8190	160	6900	15600	8695	81		מגורים ד'
1392	(1)	2	18	65		116	60	481	23070	6090	80	5300	11600	4793	83		מגורים ד'
1332	(1)	2	17	61		111	40	501	22080	5880		5100	11100	4408	85	מגורים	מגורים ד'
	(1)	1	1	6			60	24	1060	560		100	400	4408	85	מסחר	מגורים ד'
1392	(1)	2	17	61		116	60	431	22990	6090		5300	11600	5334	87	מגורים	מגורים ד'
	(1)	1	1	6			60	20	1060	560		100	400	5334	87	מסחר	מגורים ד'
1160	(1)	2	17	61		93	60	400	18580	4900		4380	9300	4640	92	מגורים	מגורים ד'
	(1)	1	1	6			60	12	560	280		80	200	4640	92	מסחר	מגורים ד'
792	(1)	2	18	65		66	60	608	13365	3465		3300	6600	2198	95		מגורים ד'
792	(1)	2	18	65		66	60	634	13365	3465		3300	6600	2106	96		מגורים ד'
2136	(1)	2	18	65		178	60	650	36365	9345	320	8900	17800	5593	99		מגורים ד'
1632	(1)	2	18	65		136	25	515	27700	7140	160	6800	13600	6547	112		מגורים ד'
864	(1)	1	7	28		72	60	257	14020	3780	160	2880	7200	5446	114		מגורים ג'
2800	(1)	2	20	70		350	50	720	43250	6750	1500	7500	27500	6003	200	דיוך מיוחד	דיוך ומסחר

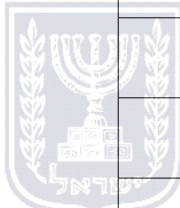


תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	4	15			60	240	15137	2523		2523	10091	6302	304		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	16982	2830		2830	11322	7071	305		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	17393	2899		2899	11595	7241	306		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	13272	2212		2212	8848	5526	307		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	8465	1411		1411	5643	3524	308		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	16094	2682		2682	10730	6700	309		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	6734	1122		1122	4490	2804	310		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	13202	2200		2200	8802	5496	311		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	12338	2056		2056	8226	5137	312		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	7126	1188		1188	4750	2966	313		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	13781	2297		2297	9187	5738	314		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	26059	4343		4343	17373	10850	315		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	30998	5166		5166	20666	12906	316		מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	15			60	240	70147	11691		11691	46765	29209	317		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין מונה הדפסה 47



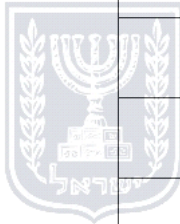
תכנון זמין מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	4	15	60	240	10063	1677		1677	6709	4190	318		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	5041	840		840	3361	2099	319		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	7459	1243		1243	4973	3107	320		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	6816	1136		1136	2840	2838	321		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	87096	14516		14516	58064	36305	322		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	15302	2550		2550	10202	6376	323		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	10608	1768		1768	7072	4418	324		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	5501	917		917	3667	2290	325		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	25793	4299		4299	17195	10738	326		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	18739	3123		3123	12493	7802	327		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	95417	15903		15903	63611	39731	328		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	240	95724	15954		15954	63816	39848	329		מבנים ומוסדות ציבור				
1	4	15	60	257	14232	2372		2372	9488	5524	330		מבנים ומוסדות ציבור				
1	3	15	60	165	2521	611		382	1528	1528	331		מבנים ומוסדות ציבור				



תכנון זמין מונה הדפסה 47



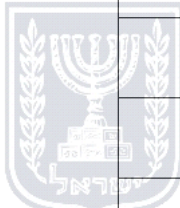
תכנון זמין מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(1)	1	4	15			60	240	22862	3810		3810	15242	9529	332		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	43889	7315		7315	29259	18281	333		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	55400	9233		9233	36934	23076	334		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	29539	4923		4923	19693	12302	335		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	34634	5772		5772	23090	14436	336		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	56768	9448		9448	37792	23602	337		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	24948	4158		4158	16632	10399	338		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	1	4	15			60	240	67702	11284		11284	45134	28220	339		מבנים ומוסדות ציבור
		4	19	80			50	165	343000	52000	85000	64000	227000	207126	340		מבנים ומוסדות ציבור
		2	8	32			50	122	115190	76793		38397	76793	94420	341		מבנים ומוסדות ציבור
		1	1	3			50		53					103	390		מתקנים הנדסיים
		3	1	5			30	100	1000		675		225	1000	391		מתקנים הנדסיים
		3	1	5			30	100	1000		675		225	1000	392		מתקנים הנדסיים
		3	1	5			30	98	1000		675		225	1022	394		מתקנים הנדסיים
		3	1	5			45	200	1000		675		225	500	395		מתקנים הנדסיים
		3	1	5			45	200	1000		675		225	500	396		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 47



תכנון זמין מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
										עיקרי	שרות						
1584	(2)	2	17	61		132	40	263	26750	6950		6600	13200	10154	501	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	1	6			60	58	5900	2100		800	3000	10154	501	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	134	13650	4900		1750	7000	10154	501	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1584	(2)	2	17	61		132	40	324	26750	6950		6600	13200	8253	502	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	1	6			60	71	5900	2100		800	3000	8253	502	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	165	13650	4900		1750	7000	8253	502	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1584	(2)	2	17	61		132	40	212	26750	6950		6600	13200	12634	503	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	47	5900	2100		800	3000	12634	503	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	216	27300	9800		3500	14000	12634	503	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1584	(2)	2	17	61		132	40	216	26750	6950		6600	13200	12382	504	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	48	5900	2100		800	3000	12382	504	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	220	27300	9800		3500	14000	12382	504	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
792	(2)	2	17	61		66	40	296	13400	3500		3300	6600	4516	505	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	46	2100	750		350	1000	4516	505	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מספר קומות	קו בנין (מטר)	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
		(1)	6			20	34	1560	560		200	800	4516	505	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1584		(2)	61		132	40	288	26750	6950		6600	13200	9275	506	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	6			60	64	5900	2100		800	3000	9275	506	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	25			20	147	13650	4900		1750	7000	9275	506	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1584		(2)	61		132	40	213	26750	6950		6600	13200	12537	507	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	6			60	47	5900	2100		800	3000	12537	507	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	25			20	109	13650	4900		1750	7000	12537	507	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1584		(2)	61		132	40	232	26750	6950		6600	13200	11515	508	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	6			60	51	5900	2100		800	3000	11515	508	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	25			20	237	27300	9800		3500	14000	11515	508	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1584		(2)	61		132	40	234	26750	6950		6600	13200	11425	509	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	6			60	52	5900	2100		800	3000	11425	509	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		(1)	25			20	239	27300	9800		3500	14000	11425	509	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1584		(2)	61		132	40	141	26750	6950		6600	13200	18845	510	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



1584 תכנון זמין מונה הדפסה 47



1584 תכנון זמין מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				6			60	71	13500	6000		1500	6000	18845	510	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				25			20	217	40950	14700		7250	21000	18845	510	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
792	(2)	2	17	61		66	40	134	13400	3500		3300	6600	10028	511	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	69	6900	2500		900	3500	10028	511	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			40	136	13650	4900		1750	7000	10028	511	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
792	(2)	2	17	61		66	40	116	13400	3500		3300	6600	11562	512	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	51	5900	2100		800	3000	11562	512	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			40	236	27300	9800		3500	14000	11562	512	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
792	(2)	2	17	61		66	40	149	13400	3500		3300	6600	8972	513	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	77	6900	2500		900	3500	8972	513	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			40	152	13650	4900		1750	7000	8972	513	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1584	(2)	2	17	61		132	40	182	26750	6950		6600	13200	14658	514	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	2	1	6			50	40	5900	2100		800	3000	14658	514	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			20	11	1560	560		200	800	14658	514	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין מונה הדפסה 47



תכנון זמין מונה הדפסה 47





תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

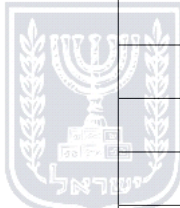
מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							
										עיקרי	שרות						
	(1)	1	1	6			20	18	1560	560		200	800	8341	519	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1584 תכנון זמין מונה הדפסה 47	(1)	2	17	61		132	40	219	26750	6950		6600	13200	12184	520	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	1	1	6			60	73	8850	4000		850	4000	12184	520	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	1	1	6			60	33	4050	1200		850	2000	12184	520	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	111	40000	14000		6000	20000	35996	550	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	114	40950	14700		5250	21000	35966	550	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	54	12300	4400		1600	6300	22764	551	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	120	27300	13700		4900	19600	22764	551	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	1	1	6			60	29	6800	2400		1000	3400	17030	552	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	2	7	25			20	120	20500	7350		2650	10500	17030	552	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	55	5167	2067		1033	2067	9434	581	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	164	15500	6200		3100	6200	9434	581	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	51	7167	2867		1433	2867	14027	582	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	153	21500	8600		4300	8600	14027	582	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	51	6750	2700		1350	2700	13317	583	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 20	(5) 20			60	152	20250	8100		4050	8100	13317	583	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	56	5308	2123		1062	2123	9460	584	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	168	15925	6370		3185	6370	9460	584	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	64	7933	3173		1587	3173	12382	585	מסחר	מסחר ותעסוקה

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר עיקרי לשטח בנוסף מרפסות-	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות					
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	256	31800	12720	6360	12720	12382	585	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	56	7417	2967	1483	2967	13115	586	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	253	33250	1330	6650	13300	13115	586	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	59	7667	3067	1533	3067	12844	587	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	260	33500	13400	6700	13400	12844	587	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	136	15600	5200	2600	7800	11446	588	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	298	34200	11400	5700	17100	11446	588	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	140	14400	4800	2400	7200	10294	589	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	338	34800	11600	5800	17400	10294	589	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	51	2000	700	300	1000	3951	590	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	177	7000	2300	1050	3650	3951	590	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	133	12000	4000	2000	6000	9003	591	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	333	30000	10000	5000	15000	9003	591	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	138	15000	5000	2500	7500	10833	592	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	339	36850	11700	5850	19300	10833	592	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	119	9600	3200	1600	4800	8051	593	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 3	(6) 15	(5) 63			60	506	40800	16200	6150	18450	8051	593	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	42	2000	700	300	1000	4806	594	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 5	(5) 20			60	145	7000	2300	1050	3650	4806	594	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							
										עיקרי	שרות						
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	122	60522	24209		12104	24209	48364	595	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	63	30260	12104		6052	12104	48364	595	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			63	35	30260	12104		6052	12104	48364	595	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	256	9833	3933		1967	3933	13377	596	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	266	35675	14270		7135	14270	13377	596	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	68	6975	2790		1395	2790	10236	597	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(6) 2	(6) 8	(5) 32			60	269	27592	11037		5518	11037	10236	597	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	3	3	15			60	23	6000			1500	4500	25543	560	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
	(1)	3	3	15			60	97	25000	2500	22500			25543	560	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	(1)	3	3	15			60	94	24000			6000	18000	25543	560	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	(1)	3					60	23	5300			1350	3950	23179	561	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
	(1)	3		15			95	95	22150	2200	19950			23179	561	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	(1)	3					92	92	21300			5300	16000	23179	561	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
		1	1	4				78	8120	8000		20	100	10435	650		חניון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

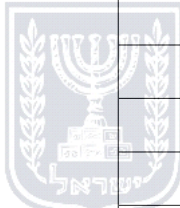


תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						צינדי- ימני	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
(1)	(1)	1	1	6			55	90	8348	3710		928	3710	9280	711	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	20407	6493		2783	11131	9280	711	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7817	3474		869	3474	8688	712	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	19108	6080		2606	10422	8688	712	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7538	3350		838	3350	8379	713	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	18425	5863		2512	10050	8379	713	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7817	3474		869	3474	8688	714	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	19108	6080		2606	10422	8688	714	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	6728	2990		748	2990	7478	715	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	16445	5232		2243	8970	7478	715	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7817	3474		869	3474	8688	716	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7817	3474		869	3474	8688	716	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	5118	2274		569	2275	5687	717	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	12507	3979		1706	6822	5687	717	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	6874	3055		764	3055	7639	718	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	16801	5346		2291	9164	7639	718	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7981	3547		887	3547	8871	719	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	220	19570	6207		2660	10640	8871	719	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	8347	3710		927	3710	9276	720	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	20401	6491		2782	11128	9276	720	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	7403	3290		823	3290	8229	721	מסחר	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



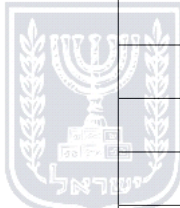
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										ש"כ	ש"ר	ש"כ					ש"ר
1	3	13.5			55	220	18097	5758		2468	9871	8229	721	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	90	29183	12970		3243	12970	32438	722	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	220	71337	22698		9728	38911	32438	722	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			40	62	10450	4300		1250	4900	16850	730	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			40	156	26350	8000		3650	14700	16850	730	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	89	9130	4000		1030	4100	10232	731	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	220	22575	7200		3075	12300	10232	731	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	51	12280	10000		2200	10080	24081	732	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	226	54575	17600		6735	30240	24081	732	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	89	10170	4500		1100	4570	11433	733	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	220	25135	8000		3425	13710	11433	733	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	89	10180	4500		1100	4580	11452	734	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	220	25175	8000		3435	13740	11452	734	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	87	10180	4500		1100	4580	11733	735	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	215	25175	8000		3435	13740	11733	735	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	89	9550	4250		1050	4250	10704	737	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	218	23330	7400		3180	12750	10704	737	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	89	9900	4400		1100	4400	11146	738	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	217	24200	7700		3300	13200	11146	738	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
1	1	6			55	90	4590	2040		510	2040	5104	739	מסחר	מסחר ותעסוקה		
1	3	13.5			55	220	11220	3570		1530	6120	5104	739	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

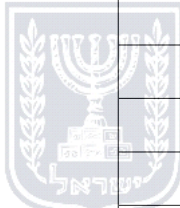


תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: צפון מערב קרית אתא

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						צינדי- ימני	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	1	1	6			55	89	4590	2040		510	2040	5150	740	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	218	11220	3570		1530	6120	5150	740	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	4700	2090		520	2090	5238	741	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	219	11480	3650		1560	6270	5238	741	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	88	4700	2090		520	2090	5363	742	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	214	11480	3650		1560	6270	5363	742	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	93	11700	5200		1300	5200	12597	743	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	227	28600	9100		3900	15600	12597	743	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	83	9900	4400		1100	4400	11815	744	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	205	24200	7700		3300	13200	11815	744	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	8208	3648		912	3648	9124	745	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	20066	6385		2736	10945	9124	745	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	89	4545	2020		505	2020	5094	746	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	218	11110	3535		1515	6060	5094	746	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	4545	2020		505	2020	5050	747	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	11110	3535		1515	6060	5050	747	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	4545	2020		505	2020	5045	748	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	220	11110	3535		1515	6060	5045	748	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	88	4545	2020		505	2020	5141	749	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	3	13.5			55	216	11110	3535		1515	6060	5141	749	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	1	1	6			55	90	4410	1960		490	1960	4911	750	מסחר	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת								
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
								26	1150 (10)		800		350	4485	428	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
								39	1150 (10)		800		350	2978	456	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
								2	1150 (10)		800		350	52759	471	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	(1)	2	5	21			40	82	9167	3667		1833	3667	11110	4001	מסחר	מסחר ספורט ונופש
	(1)	2	5	21			40	117	13000	5200		2600	5200	11110	4001	ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש
	(1)	1	2	13			10	20	11667	(11) 4667	(11)	2333	4667	58900	4002		ספורט ונופש
	(1)	1	3	21			40	49	8000	2000	500	1500	4000	16375	4003		ספורט ונופש



תכנון זמין מונה הדפסה 47

**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:**

- א. השטח המדויק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.
- ב. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפים 6.13 ו-6.18 לתכנית.
- ג. קווי הבנין מסומנים בנספח הבינוי. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה לסימון קווי הבנין - יקבע הסימון בנספח הבינוי.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר.
- (2) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר לדרך 781-45 מטר.
- (3) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר לתא שטח 520 קו בנין 0.
- (4) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר



תכנון זמין מונה הדפסה 47

לתא שטח 202 קו בנין 0.

(5) גובה כולל של המבנה.

(6) מספר כולל של הקומות.

(7) מתוכם 700 מ"ר עיקרי למסחר.

(8) מתוכם 700 מ"ר עיקרי למסחר.

(9) מתוכם 600 מ"ר עיקרי למסחר.

(10) תתאפשר בנייה של חדר טכני בשטח של 350 מ"ר מעל פני הקרקע או 800 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

תותר גמישות במיקומם של החדרים הטכניים בתאי שטח אחרים בייעוד שצ"פ, המצויים לאורך רצועת הרק"ל באישור הועדה המקומית.

(11) ניתן לנייד זכויות מעל הקרקע למתחת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
3. תותר חניה עילית בהיקף של עד 50% ממספר החניות הנדרשות, חניות עיליות יתאפשרו בעורף המגרש.

**6.2****בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהתאם להחלטת הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבנייה.

**6.3****איכות הסביבה**

- א. מניעת מטרדים הדדיים:
  1. מבנים ביעוד מסחר ו/או תעסוקה או יעוד משולב יאושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה הדדי (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'').
  2. בתנאים להיתר הבניה ינתנו הוראות בדבר חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדים לסביבה.
    - ב. מקורות פליטה:
 

בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גנראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.
    - ג. עבודות עפר:
 

בקשה להיתר תכלול פירוט של היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית.
    - ד. איורור חניונים:
 

חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות. ה. טיפול באשפה:
 

פינוי אשפה יהיה ע"פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.
- פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור ויעודים אחרים
  - ו. ביוב:
 

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ז. אקוסטיקה:
 

בשלב תכנית הפיתוח, יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך נספח סביבתי, המציג את מפלסי

## 6.3

## איכות הסביבה

הרעש המעודכנים והחזויים מהכבישים הראשיים (22, 79, 6/70 ו-781) והרק"ל ובו יצוינו המבנים, הקומות והחזיתות להם נדרש מיגון אקוסטי דירתי והיקפו. הנספח יבחן גם את הרעש הצפוי ממשותלות שפר, השפעתו הצפויה על שימושים רגישים לרעש ופתרונות להפחתה במקור, ככל הניתן של מקור הרעש ומיגונים, ככל שידרשו.

שימושים מוצעים באזורי מסחר ותעסוקה, בעלי פוטנציאל יצירת מטרדי רעש כלפי שימושים רגישים, יגישו לעת בקשת היתר בניה מסמך אקוסטי המציג אמצעים למניעתם לגורם הסביבתי המוסמך.

ח. איכות אויר:

1. בייעודי מגורים לאורך הרצועה המשולבת של כביש 781 יאושרו מגורים מגובה 12.5 מטרים בלבד, כמפורט במסמך הסביבתי. לחילופין, תבוצע בחינת איכות אויר הכוללת מודל לתחזית איכות אויר שתציג עמידה בתקני איכות אויר בגובה נמוך יותר. המסמך יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. תחנה לניטור איכות אויר, אחת לפחות, תוקם בכביש 781. התחנה תוקם למשך שנה לפחות ותשמש, בין היתר, לצורך בחינת איכות אויר להכנת חו"ד ומתן הוראות לתכנית הבינוי והפיתוח בנושא איכות אויר לשימושי קרקע במתחם המזרחי של התכנית.

ט. מתחם גילעם:

1. כתנאי להיתר בניה, יוכן לבית החולים מסמך סביבתי, שיכלול, למזער, התייחסויות לנושאים הבאים: איכות אוויר וריחות, רעש, איכות מים, נגר ושפכים, פסולת ומחזור, חומרים מסוכנים, אנרגיה. הנחיות מלאות למסמך יינתנו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

י. אזור מסחר ותעסוקה

לא ייצר סיכונים או מטרדים החורגים מגבול המגרש.

## 6.4

## הוראות בינוי

עיצוב אדריכלי:

1. ינתן דגש מיוחד לעיצוב החזית החמישית (גגות) במיוחד במבנים של בניה מרקמית (7 קומות) או מגדלים עד גובה 10 קומות.
  2. דודים וקולטי שמש:
- דודים יותקנו במסתורי כביסה ו/או בחלל הדירה ובכל מקרה לא על גגות חשופים של מבנים. קולטי השמש יוסתרו ע"י קירות/מעקות הגג העליון.
3. במבנים עד גובה 7 קומות יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.
  3. לכל מבנה תוגש תכנית מצללות אחידה כולל פרטים ע"י מבקש הבקשה להיתר. פרגולות יאושרו לכל מבנה בשלמותו ו/או אגף.
  4. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה-0.0 של הכביש הקדמי או עד 1.2 מטר מעל מפלס זה באישור הוועדה המקומית.
  5. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.
  6. הכניסה למבני המגורים, מבנים משולבים ושטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.
  7. בכל מגרש בו מוצע מסחר בקומת הקרקע יתוכנן בינוי לאורך דופן הרחוב לפחות לאורך 60% מאורך המגרש תוך הצמדוד לקו הבניין הקידמי.

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.5</p> <p>1. לפחות 15% מתאי השטח המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מגונן עם אפשרות השהייה.</p> <p>2. בשצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, על ידי הנמכת גובה מפלס הקרקע.</p> <p>3. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p> <p>4. עם ביצוע הפארק, יש לשלב בפארק אזורי השהייה להחדרת מים כמפורט בנספח הניקוז ובנספח הנוף.</p>	
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.6</p> <p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p>	
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.7</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, תעסוקה, מלאכה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.8</p> <p>התכנית כוללת 4 מתחמים:</p> <p>1. שכונת מגורים</p> <p>2. פארק מטרופוליני</p> <p>3. מתחם גלעם לבית חולים ומכללה</p> <p>4. מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח כל אחד מהמתחמים הכלולים בתכנית, ובלי תלות בין המתחמים השונים, יהיה אישור מהנדס העיר של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

המתחם או לחלקים ממנו.

א. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

(1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש

(2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית

(3) קירות תמך, גובהם ומאפיניהם העיצוביים

(4) חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.

(5) קביעת פרטים אופייניים מנחים

(6) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים

(7) פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות

(8) הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית

(9) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

(10) פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

(11) במתחם המגורים - פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.

(12) תכנית נופית-סביבתית לאזור רצועת נחל שפרעם ואזור פשט ההצפה, בתאי שטח 2050,

2051, 487, 499, 489, 497, 491 שתכלול שיקום ושיחזור בתי הגידול הטבעיים. התכנית תיערך

בליווי אקולוג ותכלול הוראות בדבר פיתוח ערוץ נחל שפרעם, תוך יצירת פיתולים והתרחבויות לאורכו, הפיתוח יהיה אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחייה מקומית וסילוק מינים פולשים.

(13) תכנית הפיתוח תשים דגש על תכנון תאורת חוץ לא מסנוורת בשולי הבינוי הסמוכים

לשטחים פתוחים, עם מפזרי אור (רפלקטורים) מתאימים, שימנעו פיזור אור כלפי השמים או לכיוון השטח הפתוח, בדגש על האזורים הפונים לנחל שפרעם ולפארק המטרופוליני, ולשטח

הפתוח ממזרח לאזור המסחר ותעסוקה הדרומי, מעבר לתחום הספציפי המיועד לתאורה. נחל שפרעם ואזור פשט ההצפה מגרשים - בתאי שטח 2050, 2051, 487. התכנית תראה את האמצעים

לשמירה על ערוץ הנחל. תיאסר תנועה של כלי עבודה בערוץ הנחל למעט חצייה נקודתית.

(14) קביעת הוראות לעת ההקמה לפי הנחיות הרשות המקומית ובכללן, מיקום אתרי התארגנות,

מחנות קבלן ודרכי גישה ותיאור האמצעים שיינקטו לשיקום השטח לאחר תום העבודות בכל שלב לשטחי העבודה, ניקוז והסדרת נחלים - כולל תוכנית פעולה לטיפול בתקלות של זיהום

נחלים ותעלות ניקוז.

(15) הכנת מסמך לנושא עבודות עפר- הצגת מאזן וטיפול בעודפים לסילוק לאתרים מורשים,

תוכנית נופית לעבודות עפר- כולל סימון אתרי מערומים זמניים בתחומי אתרי התארגנות.

(16) איתור וסימון מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין.

(17) מסמך אקוסטי לתכנון מיגונים אקוסטיים בהתאם להנחיות המופיעות במסמך הסביבתי הנלווה לתכנית.

(18) נספח איכות אוויר הכולל תכנית ניטור ואמצעים למניעת מטרדי אבק בעת ההקמה.

(19) נספח מפורט להעתקת עצים.

(20) תנאי להיתר בניה בתאי שטח במתחם מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772, יהיה ביצוע סקר סיכונים שתוצאותיו מאפשרות את השימוש המוצע בהיתר. סקר הסיכונים והכנת מסמך

סביבתי שיאושר ע"י הגורם הסביבתי המוסמך.

(21) תנאי להיתר בניה במתחם מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772 הינו הכנת סקר איכות אוויר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ואישורו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שהב"ט במוסד התכנון לעניין תאום מנופים וכן סימון מכשולי טיסה.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בנייה במתחם גלעם, הכנת מסמך סביבתי ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה במגרשים בעלי יעוד משולב עם מגורים- צרוף חוות דעת סביבתית, למפגעים פוטנציאלים כגון רעש, איכות אויר, ריחות וכדו' והשפעתם על ייעודי קרקע שכנים בעלי שימושים רגישים. על המסמך לכלול תיאור מקורות המטרדים, ניתוח של כלל ההשפעות הצפויות ובמידת הצורך אמצעים למניעתן.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה לקריה הרפואית המופיעה בתכנית זו הינו השלמת ההסכמים הנדרשים עם כלל הגורמים הרלבנטים לפינוי והעברת בתי חולים פלימן ומזור, או בתי חולים מקבילים אחרים אשר יאושרו ע"י משרדי הבריאות והאוצר, ובתי חולים בני ציון, לקריה הרפואית המופיעה בתכנית. ההיתר שינתן לכל אחד מהמבנים בקריה הרפואית יהיה כפוף להשלמת הצעדים הנדרשים לפינוי של אחד מבתי החולים המצויינים לעיל (בהתאמה לסוג בית החולים, למיטות ולשירותים הרפואיים בו) וחתימה על הסכם פינוי באישור משרדי הבריאות והאוצר.</p> <p>תנאי להיתרי בניה למבנים הנדרשים להרחבת בית החולים מעבר למבנים הנדרשים למספר המיטות שיועברו כאמור, יהיה איכלוס ל-8,000 יח"ד לפחות מתוקף תכנית זו.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי המראה יכולת מימוש של מלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגרש 340 יהיה הצגת תיק תיעוד למבנים לשימור וקביעת הוראות מחייבות לשימור בהתאם לנספח השימור.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ג. על אף האמור בנספח העצים, בשלב הכנת תכנית הפיתוח והוצאת היתרי הבניה תבחן האפשרות לשימור של העצים הקיימים בשטח ושילובם בפיתוח.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית</p> <p>א. לשימוש חוזר בדרך של שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל 6 חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי</p>	<p><b>6.11</b></p>



6.12	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם מצויים בתחום הקבוע לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>השטח המיועד לדרך מוצעת (דרך 781), כולו או מקצתו, והשטח הנדרש לביצוע הרק"ל יופקעו על ידי הרשות המקומית או על ידי המדינה על פי דין, ויירשם על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאמה.</p>
6.13	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>
6.14	זיקת הנאה
	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>
6.15	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p>

6.15	חשמל
<p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ג. בתחום המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות ב' מסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון:</p> <p>1. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. 2. כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין. הוראות:</p> <p>1. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'. 2. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם. 3. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל. 4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל. 5. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן:</p> <p>1) שימושים שאינם כרוכים בבניה יבוצע תיאום עם חח"י. 2) מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומבני שירות בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת חח"י. 3. חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילת ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים תיאום עם חח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה. 6. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	
6.16	מרתפים
<p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>	



<b>6.16</b>	<b>מרתפים</b>
<p>3. חלל המרתף יימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.</p>	



<b>6.17</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>רצועה להנחת קו חלוקת גז :</p> <p>א. ברצועה זו המסומנת בתשריט כרצועה המוגדרת כ"הנחיות מיוחדות" יחולו השימושים, הזכויות ומגבלות הבנייה בהתאם לקבוע בתכנית 301-0256008 .</p> <p>ב. לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר בנייה, ולא תבוצע כל עבודת בנייה, פיתוח שטח, נטיעת עצים, הנחת קווי ומתקני תשתית וכו', אלא לאחר תאום עם בעל הרישיון ועמידה בדרישות עמידת הבטיחות לגז הטבעי.</p> <p>ג. לאחר הפעלת מערכת הגז הטבעי תחול הוראת סעיף ג' לעיל רק על תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי הנדרשות על פי צו הבטיחות ועל בסיס תכנית עדות שתוגש כתנאי להפעלת מערכת החלוקה ותכלול את סימון תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי.</p> <p>קו הגז יוטמן בעומק של 1.5 מטר מתחת למפלס תחתון של תעלות הניקוז ותשתיות חוצות.</p>	

<b>6.18</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>שטחי התארגנות :</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	



## 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, בכללם מערכות המים הביוב והניקוז ולרבות ביצוע דרך 781 המקומית והרק"ל בתחום התכנית, כולל חיבורה למחלף אתא צפון, מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
2	יותר ביצוע דרכים באזור המסחר ותעסוקה ללא הפרדות מפלסיות עד לביצוע הדרך המהירה או מסילות הברזל	



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47