

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1066

רכסים- שכונת הפרסה ומרכז חדש לישוב

חיפה

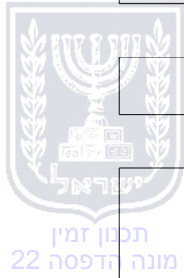
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, זבולון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שכונת הפרסה ביישוב רכסים, בשטח של כ- 884 דונם, כוללת 1,890 יח"ד (מתוכן 1,800 בשכונה החדשה), מרכז חדש ליישוב (מע"ר) שבו תוספת של 90 יח"ד (כעיבוי לשכונה קיימת בגבול הצפון-מערבי של המע"ר) ושטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור לסוגיהם וכן, כביש כניסה חדש ליישוב. תכנית זו עתידה להוות את אזור הגידול וההתפתחות המשמעותי של רכסים.

בשטח התכנית כלולים שטח גן לאומי מוצע ושמורת טבע עפ"י תמ"א 8 וכן, יער נטע אדם עפ"י תמ"א 22. תמ"מ 6 מקצה שטח לפיתוחה של רכסים, המצוי בחפיפה לא מלאה עם גבול התכנית. בהיותו יישוב בעל אופי דתי חרדי מובהק, הוא מהווה מוקד משיכה לאוכלוסיה זו מכל רחבי צפון המדינה ואף יותר, מאחר שהיישוב מאפשר חיים בקהילה דתית ייחודית שאין לה חלופות הולמות באזור. ריכוז מוסדות החינוך החרדיים ברכסים מהווה כבר היום אבן שואבת לרבים.

רכסים מיצתה כבר את מרביתן המוחלטת של אפשרויות הגידול והבינוי למגורים שבתחום היישוב הקיים. שורה של גורמים (טופוגרפיה, יישובים שכנים, קירבה לכביש אזורי ראשי ועוד) מאפשרת את פיתוח היישוב בגבעות מזרחה, אל מעבר לתוואי כביש מס' 6, שבתחום היישוב מתוכנן להיסלל במנהרה.

התכנית נועדה ליצור שכונת מגורים המותאמת לצרכי תושביה ריכוז מגורים בצפיפות הולמת, ריבוי מבני חינוך לסוגיהם, נגישות רגלית נוחה לאוכלוסיה המאופיינת ברמת מינוע נמוכה, מבתי המגורים לגני הילדים ובתי הספר וכד'. בה בעת, התכנון מאמץ במלואן את תוואי הקרקע, הטופוגרפיה האופיינית ואת ההפניות של שלוחות הגבעות, בכדי ליצור שכונה המשתלבת ככל הניתן בתצורת השטח הטבעית.

המע"ר החדש יהווה מרכז אזורי, מסחרי ותעסוקתי הכרחי ליישוב, הנמצא בתנופת פיתוח וגידול שמחייבת פיתוח תעסוקתי ומסחרי, שיביאו גם לשיפור הבסיס הכלכלי לטובת התושבים והמועצה, במקביל לגידול באוכלוסין. מתחם המע"ר כולל הקמת בית עירייה חדש, כיכר עיר, רחוב עירוני עם חזית מסחרית המחבר בין השכונה החדשה לשכונות הקיימות, מבני תעסוקה, מרכז תחבורה, דיור מוגן, מבני ציבור הנחוצים להתפתחות היישוב ומספר מבני מגורים. בחלקו הצפוני והדרומי של המע"ר יפותחו שני פארקים השומרים על האיכויות הטבעיות הייחודיות של הגבעות הסובבות את המע"ר והואדיון שמצפון לו, ומאפשרים לתושבים לטייל בטבע סביב לאזורי הפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רכסים-שכונת הפרסה ומרכז חדש לישוב

מספר התכנית תמל/ 1066

1.2 שטח התכנית 819.313 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל, זבולון
קואורדינאטה X	211000
קואורדינאטה Y	739500

1.5.2 תיאור מקום

בתחום היישוב רכסים, ממזרח לשכונות הקיימות ולתוואי כביש 6 ומדרום לדרך האזורית 762

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הפרסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק	147	70-71, 74-75, 145, 157
10394	מוסדר	חלק		3, 12
10461	מוסדר	חלק		9
10463	מוסדר	חלק		3
10466	מוסדר	חלק	1-4, 8	7, 9
10467	מוסדר	חלק		1, 4-5, 7
10470	מוסדר	חלק		11
10471	מוסדר	חלק		5
10472	מוסדר	חלק		2
10473	מוסדר	חלק		10
11132	מוסדר	חלק		7
11145	מוסדר	חלק	119	127, 149, 159

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



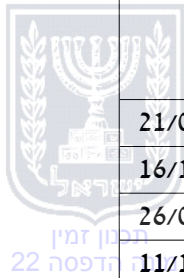
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1981		693		שינוי	תמא/ 8
16/11/1995		6314		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
26/01/2003		2903		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 31 / א/ 3
11/12/2016				שינוי	תממ/ 6

הערה לטבלה:

- תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.
- התכנית משנה את התמאות והתממים המפורטים בטבלה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי וידן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי וידן		1	1: 2750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב קיים	17/07/2018	אורי וידן	17/07/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב בהיבטים הבאים: 1. מספר קומות מרבי 2. מספר הבניינים במגרש 3. קווי בניין 4. 0.00 לבתי המגורים	10/07/2018	אורי וידן	09/07/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכי בינוי כלליים 1: 500	09/07/2018	אורי צבי וידן	09/07/2018	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	16/01/2018	אורי צבי וידן	01/09/2016	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט בינוי-מער	10/06/2018	עמוס ברנדייס	10/06/2018	1	1: 2500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	חתכי בינוי - מער	09/07/2018	עמוס ברנדייס	09/07/2018	1	1: 1000	מחייב חלקית	חתכים
לא	נספח פיתוח - תכנית נוף ופיתוח	08/07/2018	אמיר מילר	08/07/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח - חתכי פיתוח	08/07/2018	אמיר מילר	08/07/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	סקר עצים על רקע מדידה- בנספח יופיעו גם גבול התכנית, תאי שטח, וצביעת מגרשים, חומים וירוקים. כולל טבלת סקר עצים	08/07/2018	אמיר מילר	08/07/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך נופי סביבתי-חלק א'	15/07/2018	שמואל עין יהב	15/07/2018	216		מנחה	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך נופי סביבתי-חלק ב'	15/07/2018	שמואל עין יהב	15/07/2018	141		מנחה	איכות הסביבה
לא	תכנית אספקת מים	12/07/2018	עמוס דנק	12/07/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	מים - פרשה טכנית	07/06/2018	עמוס דנק	04/06/2018	3		מנחה	מים
לא	תכנית קווי ביוב	12/07/2018	עמוס דנק	12/07/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	ביוב - פרשה טכנית	07/06/2018	עמוס דנק	04/06/2018	6		מנחה	ביוב
לא	חוברת סקר-טבלת עצים בוגרים מפורטת	01/03/2018	יוחא בן-גרא	07/02/2018	52	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	15/01/2018	רגב טורס	03/12/2017	33		מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - חתכים אופייניים	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - חתכים לאורך דרכי ביוב ומים, כביש מס' 3, 4	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - חתכים לאורך כבישים מס' 1, 2	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - חתכים לאורך כביש ארצי מס' 6	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - תכנית חתכים טיפוסיים	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - תכנית כללית	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח ניקוז - תכנית כללית	12/07/2018	רגב טורס	12/07/2018	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח תנועה וחנייה 1-2500	09/07/2018	אהובה אליה	09/07/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחנייה 1-1250	09/07/2018	אהובה אליה	09/07/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית 1-1250	09/07/2018	אהובה אליה	09/07/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה	08/07/2018	אורן יוסף	08/07/2018	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה - פרשה טכנית	08/07/2018	אורן יוסף	08/07/2018	27		מנחה	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית העמדת חדרי טרנספורמציה	10/06/2018	דן שרון	05/06/2018	1	1:1250	מנחה	חשמל
לא	הערכת סיכונים סיסמיים	15/01/2018	משה ירקוני	01/10/2017	16		מנחה	סקר סייסמי

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבו ליל		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630684	04-8630728	Hooda@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות פל - ים 15 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבו ליל		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630684	04-8630728	Hooda@moch.gov.il

(1) כתובת: שדרות פל-ים 15.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630684	04-8630728	Hooda@moch.gov.il

(1) כתובת: שדרות פל-ים 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי וידן	34432	קביליו אודסר וידן אדריכלים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	44	04-8202601		office@kov.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוחא בן-גרא	1198	ניב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	04-8202862	niv.geoeng@ gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller- blum.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	עמוס דנק	2179	עמוס דנק- מהנדס יועץ	חיפה	חניתה	9	04-8207944	04-8207942	amosd@amo ad.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il
הנדסה אזרחית- תחבורה	מהנדס	אהובה אליה	40156	שחם מערכות מילניום בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-6132621	03-6132691	elia.ahuva@g mail.com
מהנדס משאבי מים	מהנדס	אורן יוסף	9667905	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	oreny@p- ma.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	דן שרון	510643	דן שרון א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474	04-8336420	dansharon@d ansharon.co.i l
גיאולוג	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרור	אודם	1	09-7965246	09-7961014	yarkoni@net vision.net.il
מהנדס מדעי הסביבה	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב		שמואל עין יהב	אבירים	אבירים	10	04-9870229	04-9870718	shmueley@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il
יועצת תשתיות מים וביוב	מהנדס	תמר מייר-גור	110548	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	tamar-m@bj-is.com
מתכנן ערים	יועץ כלכלי	תמיר בן שחר		צימנסקי בן שחר ושות' בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה (1)	8	04-8551511	04-8551510	tamir@c-bs.co.il
הנדסה אזרחית- תנועה ופיתוח	מהנדס	ריטה קופרט	74877	ק.ר תכנון תשתיות ופרוייקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב (2)	45	04-9532854	04-9532853	rita@k-r-eng.co.il
אקולוג	אקולוג	בשמת סגל		בשמת סגל - אקולוגית	קרית טבעון	השושנים	44			bosemet@gmail.com

(1) כתובת: מגדלי מת"ם 1 חיפה.

(2) כתובת: קומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
קומת כניסה קובעת לבניין	קומה בבניין המהווה את הכניסה הראשית לבניין והיא הצמודה לאזור החנייה של הבניין או הנגישה משביל (תאי שטח 734, 735).
קומת קרקע	קומת מגורים הצמודה לקרקע שמחוץ לבניין והיא הקומה התחתונה בבניין.

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 בת כ- 1,800 יח"ד, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר וכן, הקמת מרכז חדש ליישוב (מע"ר) ובו שטחי תעסוקה ומסחר, דיור מוגן לכ- 250 יח"ד ומבני ציבור וכ- 90 יח"ד בשולי המע"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מיעוד קרקע חקלאית, שמורת טבע, שצ"פ לייעודי מגורים ג', מסחר, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תחבורה ומסחר, תעסוקה ומסחר ותיירות, שצ"פ, שביל, שטח פתוח, פארק, מתקנים הנדסיים ודרכים.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1,890 יח"ד), מסחר ותעסוקה, דיור מוגן, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.

3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

6. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.

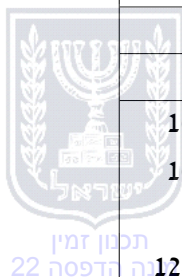
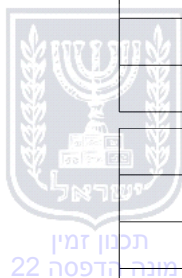
7. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים)

8. קביעת זיקת הנאה.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	601
דרך מאושרת	954, 953
דרך מוצעת	952, 951

תאי שטח	יעוד
764 ,763	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
431 - 429 ,427 - 401	מבנים ומוסדות ציבור
101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105, 106, 107A, 107B, 108A, 108B, 109A, 109B, 110A, 110B, 111 - 114, 115A, 115B, 116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120, 121, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 126 - 148, 201 - 205	מגורים ג'
303 ,301	מסחר
506	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
602	מסחר ותחבורה
509 - 507 ,504 ,302	מסחר ותעסוקה
505	מסחר תעסוקה ותיירות
904 - 901	מתקנים הנדסיים
758 ,743 ,742	פארק / גן ציבורי
761 ,759 ,756 - 754 ,751 - 749 ,741 - 731 ,728 - 723	שביל
760 ,753 ,752 ,748 ,722 - 709	שטח ציבורי פתוח
762 ,757 ,746 ,745 ,708 - 701	שטחים פתוחים
503 - 501	תעסוקה



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
431	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
904	מתקנים הנדסיים	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
951	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
763	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גשר/מעבר עילי
713	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
952 ,951	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
430 ,429	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
204 - 201	מגורים ג'	דרך /מסילה לביטול
761 ,759	שביל	דרך /מסילה לביטול
760 ,748	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
601	דיר מיוחד	הנחיות מיוחדות
951	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
402 ,401	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
101A, 102A, 103A, 104A, 105, 106, 107A, 108A, 109A, 110A, 119A, 120, 121, 122A, 123A, 124A, 125A, 126, 129 - 134, 148	מגורים ג'	הנחיות מיוחדות
507	מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
902 ,901	מתקנים הנדסיים	הנחיות מיוחדות
742	פארק / גן ציבורי	הנחיות מיוחדות
731 ,728 ,724 ,723	שביל	הנחיות מיוחדות
753 ,720 ,719 ,709	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
762 ,708 - 701	שטחים פתוחים	הנחיות מיוחדות

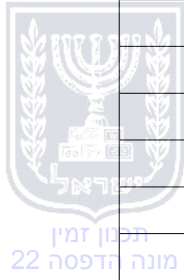
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	954
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	764
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	951
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותחבורה	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	509 - 507
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	505
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	751
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	503 - 501
חזית מסחרית	דיור מיוחד	601
חזית מסחרית	מגורים ג'	102A, 103A, 108A, 109A, 116A, 117A, 118A, 119A, 122A, 123A, 124A, 125A, 132, 133
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
חזית מסחרית	מסחר ותחבורה	602
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	509 - 507
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	505
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	951
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ג'	148, 105
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר ותחבורה	602
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר ותעסוקה	507
מנהרה/מעבר תחתי	מתקנים הנדסיים	901
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	758, 743, 742
מנהרה/מעבר תחתי	שביל	754
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים	706, 703 - 701
ציר	דרך מאושרת	954, 953
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	763

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	8,797.72	1.07
דרך מאושרת	10,471.91	1.28
דרך מוצעת	140,064.94	17.09
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,176.92	1.73
מבנים ומוסדות ציבור	88,165.59	10.76
מגורים ג'	191,545.34	23.38
מסחר	4,456.22	0.54
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,204.11	0.39
מסחר ותחבורה	7,236.02	0.88

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.92	23,901.82	מסחר ותעסוקה
0.30	2,454.21	מסחר תעסוקה ותיירות
1.16	9,539.08	מתקנים הנדסיים
13.55	111,060.13	פארק / גן ציבורי
2.36	19,317.11	שביל
5.45	44,643.35	שטח ציבורי פתוח
16.33	133,786.29	שטחים פתוחים
0.80	6,556.72	תעסוקה
100	819,377.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר ותעסוקה בקומת הכניסה הקובעת לבניין, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 3. מעונות יום, פעוטונים וגני ילדים בקומת הכניסה הקובעת לבנין ובקומות קרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. דירוג בנייני מגורים במגרשים משופעים, יהיה כמתואר בחתכי הבינוי שבנספח הבינוי. 2. קומת המסד במפגשה עם שטחי הפיתוח שבהיקף הבניין תיסגר כולה בקירות בנויים עד לפני קרקע סופית. קירות אלה יהיו המשכיים ותואמים במקומם, צורתם וגימורם לחזיתות הבניין. לא יותרו במסדים קומות עמודים מפולשות, אף בחלקן.</p>
	<p>ב</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. הגודל הממוצע של יחידות הדיור יהיה 105 מ"ר (שטחים עיקריים). 2. לפחות 20% מכלל יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות. 3. תתאפשר הקמתן של דירות גדולות (בשטח של 120 מ"ר שטחים עיקריים) ובלבד שכמותן לא תעלה על 20% מסך-כל הדירות בכל מגרש. 4. ניתן לשנות באישור הועדה המקומית, את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך-כל יחידות הדיור הקטנות בתחום התכנית לא יפחת מהקבוע בחוק.</p>
	<p>ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. העמדת המבנים במגרשים, כיוון ההעמדה ויחסם לגבולות המגרשים ולדרך הגובלת, יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי. 2. יותרו תיקונים לנספח הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית, ובתנאי שיעשו למתחם שלם (רצף מגרשים בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית). "פני הרחוב" המוגדרים באמצעות העמדת המבנים ומרחקם מקו הדרך הגובלת, יישמרו ויהיו בהתאם לנספח הבינוי לתכנית זו.</p>
	<p>ד</p> <p>פיתוח תשתית</p> <p>1. מפלסי הבנייה (גובה 0.00) במגרשי מגורים, למעט במגרשים מס' 201 - 205, ייקבעו בהתאם לרשום בנספח הבינוי לתכנית זו.</p>
	<p>ה</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. מרחק בין שני מבנים במגרש מגורים אחד לא יפחת מ- 8 מ'.</p>
	<p>ו</p> <p>מסחר</p> <p>1. שימושים אלה יותרו בכל בנין בשטח שלא יעלה על שטחן של שתי דירות צמודות בחלקה האחורי של הכניסה הקובעת לבניין. 2. שטח שימושים אלה לא יחרוג בכל מקרה מקווי המתאר (קונטור) של קומות המגורים שמעל או מתחת לקומה זו ועיצובן האדריכלי של חזיתות שימושים אלה ישתלב בזה של הבניין כולו,</p>

<p>4.1 מגורים ג'</p> <p>לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 דיור מיוחד</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012. 2. בית אבות כולל מחלקה סיעודית. 3. מעונות לתלמידים הלומדים במוסד מוכר להשכלה גבוהה כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958, שנקבע בתכנית כי הן יושכרו לתלמידים כאמור שנבחרו על ידי מוסד הלימודים שבו הם לומדים לפי אמות מידה שפורסמו ברבים. 4. מבני ציבור לצרכי רווחה, תרבות ובריאות. 5. מסחר קמעונאי, לרבות מרפאות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א אדריכלות</p> <p>1. הבניינים יותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה ויכללו רחבות מרכזיות הכוללות עצי צל, מעברים רציפים להולכי רגל בין גושי הבניה ולשטחים הציבוריים הסמוכים - הכל בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. 2. תחויב היצמדות לקו בנין של לפחות 70% מחזית המבנה. בחזית זו תיבנה בקומת הכניסה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר נטו אשר תהיה פתוחה למעבר הציבור בכל עת. הקומות מעליה יהיו בנסיגה של 5 מטר. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים. 3. עיצוב כל החזיתות יהיה ברמת גימור גבוהה ובהתאמה לעיצוב ולחמרי הגמר של הבניינים הסמוכים, ובהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. 4. המסחר ימוקם בקומת הכניסה בלבד, באופן המבטיח נגישות טובה ליתר השימושים בבנין. בקומה זו תותר בניית קומת גלריה.</p>	<p>א</p>
<p>ב איכות הסביבה</p> <p>1. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי או לשימושים האחרים במגרש. 2. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. 3. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>	<p>ב</p>
<p>ג חניה</p> <p>1. היקף החניה בתת הקרקע או המשולב במבנה לא יפחת מ- 60%.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 תעסוקה</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. משרדים ותעסוקה משרדית. 2. תעשייה עתירת ידע.</p>	



4.3	תעסוקה
	3. אולמות אירועים.
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניינים יהיו מדורגים, בעלי תכסית קרקע גבוהה ועם רחבת כניסה עם עצי צל, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. יותרו שינויים בבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית, תוך שמירה על עקרונות אלו כמודגם בנספח ובתכנים.</p> <p>2. תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך של לפחות 70% מחזית המבנה.</p> <p>3. בקומת הכניסה תיבנה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר נטו, אשר תהיה פתוחה למעבר הציבור מונה הדפסה 22 תכנון זמין</p> <p>4. ניתן יהיה לעשות שימוש בגגות כמרפסות. תותר בניית מצללות במרפסות אלה בתנאי של עיצוב כולל ואחיד לכל המבנה (ובהתאמה למבנים הסמוכים), אשר יאושר לגבי כל המבנה בהיתר הבניה.</p> <p>5. תא שטח 503 : כל חפירה או ביסוס מתחת למפלס 88 מטר (מעל פני הים) יהיו חייבים בתיאום הנדסי עם חברת כביש חוצה ישראל.</p> <p>6. תא שטח 502 : אין לחרוג בבנייה ו/או בביסוס מכיסוי אנכי מינימלי של 18.5 מטר מעל מנהרת כביש 6, אלא בתיאום עם חברת כביש חוצה ישראל.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות באזור או באזורים סמוכים, על-פי שיקול דעת הוועדה המקומית. אולמות אירועים יותרו רק לאחר הכנת דו"ח אקוסטי המבטיח ששימוש זה במסגרת הבניין לא יהווה מפגע לשימושים המשרדיים בו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. היקף החניה בתת הקרקע או המשולב במבנה לא יפחת מ- 60%. תותר חניה בנויה בקומת הכניסה, בתנאי שתהיה בחלק המרוחק מהרחוב ולא תיצור חזית אטומה לכיוון הרחוב.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. העמדת המבנים במגרשים, כיוון ההעמדה ויחסם לגבולות המגרשים ולדרך הגובלת, יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתחום המסחרי וזו תיחשב כקומה אחת.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. יותרו סטווין ופרגולות גם בחריגה מתחום קווי הבניין הקדמיים בגבול המגרש ובלבד, שיאושרו בידי מהנדס הוועדה המקומית.</p>

4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	<p>1. מתקנים הנדסיים.</p> <p>2. דרכים למעבר כלי רכב, הדרושים להפעלה ותחזוקה של המתקנים הללו.</p> <p>3. קווי תשתיות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תאי שטח מס' 901, 902 ישמשו לבריכת מים והמתקנים הנלווים לה.</p> <p>2. תא שטח מס' 903 ישמש לבריכת מים חדשה והמתקנים הנלווים לה.</p> <p>3. תא שטח מס' 904 ישמש לתחנת שאיבה לשפכים והמתקנים הנלווים לה.</p>
ב	<p>תנאי להקמה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה לשינויים ותוספות בתאי שטח מס' 901, 902, 903, יהיו הגשת נספח סביבתי שיגדיר את הסיכונים האפשריים כתוצאה משימוש בחומרים מסוכנים או רעילים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 ובדלק ואת הצעדים בהם נוקט מגיש ההיתר כדי להתמודד איתם וכן, את מטרדי הרעש הצפויים והצעדים להפחיתם לרמות המותרות. נספח כזה יוכן בידי יועץ סביבתי מורשה וילווה בחו"ד מהנדס אקוסטיקה.</p> <p>2. מאגרי מי השתייה והמתקנים הנלווים אליו בתאי שטח מס' 901, 902, 903 יהיו מוגנים בגדר היקפית שגובה לא יפחת מ-2.20 מ'.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 404, 405, 410, 411, 412, 414, 415, 419, 423, 424 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לדת כשימוש משני.</p> <p>2. במגרש מס' 431 יותר שימוש לתחנת הזנקה לאמבולנסים ולמחסני חירום של הרשות המקומית. לא יותרו שימושים רגישים כגון מבנים לצורכי חינוך בתא שטח זה.</p> <p>3. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1. וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, מעון ומרכז לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. העמדת המבנים במגרשים, כיוון ההעמדה ויחסם לגבולות המגרשים ולדרך הגובלת, יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. יותרו תיקונים קלים לנספח הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיעשו למתחם שלם (רצף מגרשים בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית). "פני הרחוב" המוגדרים באמצעות העמדת המבנים יישמרו ויהיו בהתאם לנספח הבינוי המקורי לתכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים המיועדים למגרשי ספורט של בתי הספר יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער, המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בית הספר.</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. יותרו סטווין ופרגולות גם בחריגה מתחום קווי הבניין הקדמיים עד למרחק של 2.0 מטר מגבול המגרש ובלבד, שיהוו חלק מתכנון כולל של "פני הרחוב" (רחוב ו/או הטיילת) ויאושרו בידי מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>1. שטחים פתוחים.</p> <p>2. שבילי הליכה וטיול, פינות ישיבה.</p> <p>3. ניקוז שטחים פתוחים ומתקנים לויסות מי נגר.</p> <p>4. גדר ביטחון ומתקנים נלווים לה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בשטח זה לא יבוצעו עבודות פיתוח כלשהן, למעט העבודות המפורטות למעלה. בשטחים אלה יש לשמר את צמחיית היער והחורש הקיימת בהם.</p> <p>2. לא תותר הקמת כל מבנה מכל סוג שהוא בתחום שטחים אלה.</p> <p>3. לא תותר סלילת דרכים מכל סוג שהוא, למעט שבילי הליכה להולכי רגל ופינות ישיבה ושהייה למטיילים.</p> <p>4. העברת תשתיות לסוגיהן, בכללן ניקוז השטחים הפתוחים, תותר רק באם השתכנע מהנדס הוועדה המקומית כי אין אפשרות סבירה אחרת להעברתן.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח זה תותר הקמת גדר ביטחון ומרכיבי ביטחון נוספים (דוגמת מערכת תאורה, אמצעי התראה וכיו"ב). הקמתם תתאפשר עפ"י תכנית הפיתוח.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>2. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.</p> <p>3. מרכזים לחלוקת דואר, מיכלים לאצירת אשפה ומחזור ומצללות.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. מתקנים לויסות מי נגר.</p> <p>6. שירותים ציבוריים</p> <p>7. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר הקמת מבנים לשירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה ובית קפה בשצ"פים שגודלם מעל 2.5 דונם.</p> <p>2. תא שטח 752 מיועד לכיכר עירונית ראשית, המאפשרת כינוסים לאירועים ציבוריים. התכנון יהיה בהתאם</p>

4.8	שטח ציבורי פתוח
	ויכלול הצללה מרובה. בתא שטח זה לא יותרו שימושים סחירים.
4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	שימושים
	1. פארק יישובי. 2. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, מצללות ומתקנים לויסות מי נגר. 4. שבילים להולכי רגל, אופניים ומטיילים.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.10.2	הוראות
א	דרכים
	1. ביצועו של מערך הדרכים בתחום תכנית זו יהיה על פי נספח דרכים ותנועה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	1. סלילת דרכים מעל תוואי כביש 6 תחוייב בתיאום עם חברת חוצה ישראל.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	דרכים
	1. ביצועו של מערך הדרכים בתחום תכנית זו יהיה על פי נספח דרכים ותנועה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	1. סלילת דרכים מעל תוואי כביש 6 תחוייב בתיאום עם חברת חוצה ישראל.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	1. מעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים. 2. מרכזים לחלוקת דואר, מיכלים לאצירת אשפה ומחזור, מצללות (פרגולות).
4.12.2	הוראות
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	1. עפ"י התכנית המאושרת.
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות



4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>1. תא שטח 763 מהווה שטח לטובת מעבר אקולוגי עילי. תותר הקמת מעבר אקולוגי בכל תחום תא השטח. המעבר מיועד לאפשר מעבר בעלי חיים משני צידי הדרך. תכנון ביצוע המעבר יתואם עם הרשות המוסמכת לדרך. רוחב המעבר ייקבע בתאום עם רט"ג ובליווי אקולוג. בתחום תא השטח יהיה גידור.</p> <p>2. בתא שטח 764 תותר זיקת הנאה לרכב לצורך טיפול בבריכת המים בתא שטח 903.</p>
4.14	מסחר ותעסוקה
4.14.1	שימושים
	<p>1. משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>2. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>3. מסחר בעל אופי קמעונאי.</p> <p>4. אולמות אירועים.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניינים יותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה, יהיו בעלי תכנית קרקע גבוהה עם רחבה מרכזית הכוללת עצי צל, מעברים רציפים להולכי רגל בין גושי הבניה ולשטחים הציבוריים הסמוכים הכל בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. יותרו שינויים בבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית, תוך שמירה על עקרונות אלו כמודגם בנספח ובחתיכים.</p> <p>2. תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך של לפחות 70% מחזית המבנה.</p> <p>3. עיצוב כל החזיתות יהיה ברמת גימור גבוהה ובהתאמה לעיצוב ולחמרי הגמר של הבניינים הסמוכים, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. בתאי שטח 507, 508, 509 תיבנה בחזית הקדמית בקומת הכניסה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר נטו אשר תהיה פתוחה למעבר הציבור בכל עת. הקומות מעליה יהיו בנסיגה של 5 מטר. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים.</p> <p>5. המסחר ימוקם בקומת הכניסה בלבד, באופן המבטיח נגישות טובה לשימושי התעסוקה בבנין (לובי כניסה מכובד ונגיש).</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות בבנין או באזורים סמוכים, על-פי שיקול דעת הועדה המקומית. אולמות אירועים יותרו רק לאחר הכנת דו"ח אקוסטי המבטיח עמידה בתקנים שיחולו באותה עת.</p> <p>2. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי או לשטחי התעסוקה.</p> <p>3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו-כן, תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. בתא שטח 504 כל החניה תהיה בתת הקרקע וביתר תאי השטח היקף החניה בתת הקרקע או המשולב במבנה לא יפחת מ- 60%.</p>
4.15	מסחר ותחבורה

מסחר ותחבורה	4.15
שימושים	4.15.1
<ol style="list-style-type: none"> מרכז תחבורה ציבורית וכל השימושים הנלווים לו. מסחר. חניה, לרבות חניה ציבורית ו"חנה וסע". 	
הוראות	4.15.2
אדריכלות	א
<ol style="list-style-type: none"> לאורך חזית הרחוב ייבנה בנין בו יהיו מרוכזים משרדי מרכז התחבורה וכן המסחר. בקומת הכניסה תיבנה לאורך הרחוב ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר נטו, אשר תהיה פתוחה למעבר הציבור בכל עת. הקומות מעליה יהיו בנסיגה של 5 מטר. 	
איכות הסביבה	ב
<ol style="list-style-type: none"> שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי או לשימושים האחרים במגרש. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. 	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.16
שימושים	4.16.1
<ol style="list-style-type: none"> משרדי הרשות המקומית, דת, קהילה, תרבות, רווחה, בריאות ומינהל. מסחר. מרפאות. אולמות אירועים. 	
הוראות	4.16.2
אדריכלות	א
<ol style="list-style-type: none"> הבניינים יותאמו ככל הניתן לטופוגרפיה, יכללו רחבה מרכזית הכוללת עצי צל, מעברים רציפים להולכי רגל בין גושי הבניה ולשטחים הציבוריים הסמוכים הכל בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. יותרו שינויים בבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית, תוך שמירה על עקרונות אלו כמודגם בנספח ובחתיכים. בחזיתות לכיוון רחוב מס' 002 והכיכר העירונית הסמוכה (תא שטח 752) תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך לפחות 70% מחזית המגרש. עיצוב כל החזיתות יהיה ברמת גימור גבוהה ובהתאמה לעיצוב ולחמרי הגמר של הבניינים הסמוכים, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. במגרש זה תיבנה בקומת הכניסה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר נטו לכיוון רחוב מס' 002 והכיכר העירונית הסמוכה (מגרש 752), אשר תהיה פתוחה למעבר הציבור בכל עת. הקומות מעליה יהיו בנסיגה של 5 מטר. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים. אולם ארועים יותר רק לאחר הצגת מענה לשימושים לצרכי ציבור. המסחר ימוקם בקומת הכניסה בלבד, באופן המבטיח נגישות טובה לשימושים האחרים בבנין. בקומה זו תותר בניית קומת גלריה. 	

4.16 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. אולמות אירועים יותרו רק לאחר הכנת דו"ח אקוסטי המבטיח עמידה בתקנים שיחולו באותה עת.</p> <p>2. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי או לשימושים האחרים במגרש.</p> <p>3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. כל החניה תהיה תת קרקעית.</p>



4.17 מסחר תעסוקה ותיירות	
4.17.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים.</p> <p>2. שימושים תיירותיים, לרבות אכסון מלונאי.</p> <p>3. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>3. מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, בנקים ומרפאות.</p> <p>4. אולמות אירועים.</p>
4.17.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הכניסה בלבד, באופן המבטיח נגישות טובה לשימושי התעסוקה בבניין. בקומה זו תותר בניית קומת גלריה.</p> <p>2. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. יותרו שינויים בבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית, תוך שמירה על עקרונות אלו כמודגם בנספח ובחתכים.</p> <p>3. בחזית לכיוון הכיכר הראשית שמדרום לתא שטח זה תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך לפחות 70% מחזית המגרש. בחזית זו תיבנה בקומת הכניסה ארקדה רציפה ברוחב 5 מטר נטו אשר תהיה פתוחה למעבר הציבור בכל עת. הקומות מעליה יהיו בנסיגה של 5 מטר. גג הארקדה יכול לשמש כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים.</p> <p>4. זכויות הבנייה לתיירות ואכסון מלונאי יהיו על-חשבון זכויות הבנייה למשרדים ו/או למסחר.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות בבנין או באזורים סמוכים, על-פי שיקול דעת הוועדה המקומית. אולמות אירועים יותרו רק לאחר הכנת דו"ח אקוסטי המבטיח ששימוש זה במסגרת הבניין לא יהווה מפגע לשימושים המשרדיים בו.</p> <p>2. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי או לשטחי התעסוקה.</p> <p>3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>4. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p>



מסחר תעסוקה ותיירות	4.17
<p>חניה 1. במגרש זה החניה תהיה בתת הקרקע.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

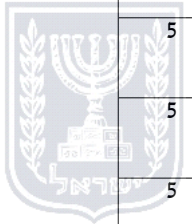
קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
						250			18044	544	0	3500	14000	601	דזור מיוחד	דזור מיוחד
									500	0	0	200	300	601	מבנים ומוסדות ציבור	דזור מיוחד
									1512	512	0	200	800	601	מסחר	דזור מיוחד
3	3	3	7	28	28.4	250	70	228	20056	1056	0	3900	15100	601	>סך הכל<	דזור מיוחד
5	5	1	4	17			65	250	3280	200	650	480	1950	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	2600	150	450	400	1600	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	2970	100	400	470	2000	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	19130	250	1000	3600	14280	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	12155	255	1000	2200	8700	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	2595	95	400	420	1680	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	2505	80	375	410	1640	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	2600	100	400	420	1680	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17			65	250	2225	70	280	375	1500	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/1066 - שם התכנית: רכסים-שכונת הפרסה ומרכז חדש לישוב

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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	1	4	17		65	250	9950	300	900	1750	7000	3980	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	24395	400	1200	4560	18235	9758	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	17410	260	1000	3230	12920	6964	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	3200	100	400	540	2160	1281	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	13090	240	1000	2370	9480	5237	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	10620	220	850	1900	7650	4248	415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	2820	100	400	460	1860	1128	416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	2255	75	300	380	1500	902	417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	2495	80	375	410	1630	999	418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	21655	250	1000	4080	16325	8663	419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	2540	80	300	430	1730	1017	420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	2795	100	400	455	1840	1118	421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	2945	105	440	480	1920	1178	422	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	4	17		65	250	13405	250	1000	2430	9725	5363	423	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

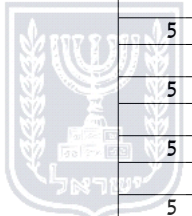


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	1	4	17		65	250	8170	200	800	1430	5740	3268	424	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	4	17		65	250	2610	100	400	420	1690	1045	425	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	4	17		65	250	2605	100	400	420	1685	1042	426	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	4	17		65	250	2630	100	400	425	1705	1052	427	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	2	4	17		65	250	11860	2760	400	1000	7700	4744	429	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	2	4	17		65	250	7810	1570	400	600	5240	3124	430	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	0	2	10		50	80	1597	0	0	397	1200	1996	431	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	18	10.9	52	40	194	9260	2520	2160	1120	3460	4766	101A	מגורים ג'	ג'
													174	101B	מגורים ג'	ג'	
5	5	4	5	18	11.3	50	35	202	8910	2310	1730	1190	3680	4428	102A	מגורים ג'	ג'
													174	102B	מגורים ג'	ג'	
5	5	5	5	18	11.3	50	35	202	8910	2310	1730	1190	3680	4423	103A	מגורים ג'	ג'
													174	103B	מגורים ג'	ג'	
5	5	5	5	18	10.2	50	35	182	8910	2310	1730	1190	3680	4892	104A	מגורים ג'	ג'
													141	104B	מגורים ג'	ג'	
5	5	5	5	18	11.8	30	40	210	5340	1400	1080	700	2160	2545	105	מגורים ג'	ג'
5	5	3	5	18	7.6	16	30	142	2970	790	680	380	1120	2094	106	מגורים ג'	ג'
5	5	4	5	18	10.9	54	40	194	9620	2660	2380	1120	3460	4952	107A	מגורים ג'	ג'
													155	107B	מגורים ג'	ג'	
5	5	3	5	18	10.5	46	35	187	8190	1960	1080	1260	3890	4395	108A	מגורים ג'	ג'
													172	108B	מגורים ג'	ג'	
5	5	4	5	18	11.2	50	35	199	8910	2240	1520	1260	3890	4482	109A	מגורים ג'	ג'
													172	109B	מגורים ג'	ג'	
5	5	4	5	18	10.3	50	40	184	8910	2380	1950	1120	3460	4837	110A	מגורים ג'	ג'
													173	110B	מגורים ג'	ג'	
5	5	2	5	18	8.3	38	40	148	6780	1470	440	1190	3680	4588	111	מגורים ג'	ג'
5	5	1	5	18	8.8	36	35	157	6420	1330	220	1190	3680	4080	112	מגורים ג'	ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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						ס"ח שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
5			18	8.8	36	35	157	6420	1330	220	1190	3680	4092	113	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	7.4	18	35	132	3210	700	220	560	1730	2433	114	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	10.4	48	35	186	8550	2100	1300	1260	3890	4607	115A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													156	115B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	12.7	50	35	226	8910	2240	1520	1260	3890	3948	116A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													173	116B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	12.7	50	35	226	8910	2310	1730	1190	3680	3942	117A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													173	117B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	12.4	50	35	220	8910	2310	1730	1190	3680	4048	118A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													174	118B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	11.5	50	35	204	8910	2310	1730	1190	3680	4365	119A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													176	119B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	10	50	35	178	8910	2240	1520	1260	3890	5015	120	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	7.6	16	30	142	2970	790	680	380	1120	2093	121	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.6	41	35	154	7310	1610	550	1260	3890	4758	122A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													178	122B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	11.1	49	35	8730		2170	1410	1260	3890	4428	123A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													174	123B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	11.7	50	35	209	8910	2310	1730	1190	3680	4259	124A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													174	124B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	12.1	50	35	216	8910	2310	1730	1190	3680	4117	125A	מגורים ג'	מגורים ג'	
													174	125B	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	7.8	16	30	145	2970	790	680	380	1120	2042	126	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8	18	35	142	3210	0	0	1260	1950	2264	127	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	7.9	18	35	141	3210	0	0	1260	1950	2269	128	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	10.9	50	35	195	8910	2240	1520	1260	3890	4578	129	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	7.3	14	30	136	2600	660	460	380	1100	1912	130	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	9	42	35	160	7520	1960	1540	980	3040	4691	131	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	10.7	50	35	190	8910	2310	1730	1190	3680	4684	132	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	11	50	35	197	8910	2310	1730	1190	3680	4525	133	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	11	50	40	195	8910	2240	1520	1260	3890	4562	134	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.8	18	35	157	3210	0	0	1260	1950	2045	135	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.8	36	35	157	6410	0	0	2520	3890	4091	136	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.7	36	35	155	6410	0	0	2520	3890	4154	137	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.8	36	35	156	6410	0	0	2520	3890	4112	138	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	9.8	36	35	174	6410	0	0	2520	3890	3683	139	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.6	36	35	152	6410	0	0	2520	3890	4209	140	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	8.8	36	35	156	6410	0	0	2520	3890	4110	141	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	9.8	36	35	174	6410	0	0	2520	3890	3677	142	מגורים ג'	מגורים ג'	
5			18	9.6	36	35	170	6410	0	0	2520	3890	3765	143	מגורים ג'	מגורים ג'	

תכנית מס': תמל/1066 - שם התכנית: רכסים-שכונת הפרסה ומרכז חדש ליישוב

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	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				18	7.5	18	35	133	3210	0	0	1260	1950	2411	144	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	7.8	34	35	139	6060	0	0	2380	3680	4378	145	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	6.7	18	35	120	3210	0	0	1260	1950	2671	146	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	12.4	32	40	220	5700	1540	1300	700	2160	2591	147	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	7.9	16	30	147	2970	790	680	380	1120	2016	148	מגורים ג'	מגורים ג'
				24	8.4	14	40	145	2352	672	0	280	1400	1672	201	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	12.5	20	40	214	3360	960	0	400	2000	1574	202	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	15	15	50	223	2520	720	0	300	1500	1131	203	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	16	20	40	256	3360	960	0	400	2000	1315	204	מגורים ג'	מגורים ג'
				18	16.3	20	50	274	3360	960	0	400	2000	1228	205	מגורים ג'	מגורים ג'
				11			50	100	2450	0	0	750	1700	2466	301	מסחר	מסחר
				11			50	100	2000	0	0	600	1400	1991	303	מסחר	מסחר
									5296	1696	0	400	3200		506	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3024	1024	0	400	1600		506	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				21			80	260	8320	2720	0	800	4800	3203	506	<סך הכל>	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3780	1280	0	500	2000		602	מסחר	מסחר ותחבורה
									500	0	0	100	400		602	תחבורה	מסחר ותחבורה
				14			30	60	4280	1280	0	600	2400	7240	602	<סך הכל>	מסחר ותחבורה
									2900	800	100	800	1200		302	מסחר	מסחר ותעסוקה
									3300	400	100	400	2400		302	משרדים	מסחר ותעסוקה
				14			60	150	6200	1200	200	1200	3600	4153	302	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
									1512	512	0	200	800		504	מסחר	מסחר ותעסוקה
									10513	3413	0	700	6400		504	משרדים	מסחר ותעסוקה
				21			70	268	12025	3925	0	900	7200	4493	504	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
								1512	512	0	200	800		507	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13288	4288	0	1000	8000		507	משרדים	מסחר ותעסוקה
0	3	2	6	25		70	264	14800	4800	0	1200	8800	5601	507	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1512	512	0	200	800		508	מסחר	מסחר ותעסוקה
								10767	3467	0	800	6500		508	משרדים	מסחר ותעסוקה
3	3	2	6	25		70	266	12279	3979	0	1000	7300	4609	508	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1512	512	0	200	800		509	מסחר	מסחר ותעסוקה
								10513	3413	0	700	6400		509	משרדים	מסחר ותעסוקה
3	3	2	6	25		70	289	12025	3925	0	900	7200	4167	509	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2728	928	0	350	1450		505	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
								3980	1280	0	300	2400		505	משרדים	מסחר תעסוקה ותיירות
0	0	2	5	21		80	273	6708	2208	0	650	3850	2454	505	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ותיירות
5	5			7		40	40	2300	0	0	200	2100	5838	901	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5			4		60	60	300	0	0	50	250	500	902	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5			6		60	60	720	0	0	120	600	1200	903	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5			4		60	60	1200	0	0	200	1000	2001	904	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		0	1	5		0.7	0.7	400	0	0	0	400	60365	742	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
		0	1	5		1	1	250	0	0	0	250	24657	743	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
		0	1	5		1	1	250	0	0	0	250	26117	758	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
		0	1	5		5	5	195	0	0	45	150	3878	734	שביל	שביל



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1066 - שם התכנית: רכסים-שכונת הפרסה ומרכז חדש ליישוב

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	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			5			5	5	470	0	0	90	380	9425	735	שביל	שביל
			5			5	5	55	0	0	10	45	1136	751	שביל	שביל
			5			5	5	95	0	0	15	80	1942	709	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			11	11	300	0	0	50	250	2824	710	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	70	0	0	15	55	1401	711	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	85	0	0	20	65	1763	712	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	50	0	0	10	40	1046	713	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	70	0	0	15	55	1393	714	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	55	0	0	10	45	1141	715	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	155	0	0	30	125	3123	716	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	140	0	0	25	115	2807	717	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			4	4	650	0	0	150	500	15792	718	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	205	0	0	45	160	4139	719	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			5	5	170	0	0	40	130	3398	720	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			5			7	7	375	0	0	75	300	5478	721	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1066 - שם התכנית: רכסים-שכונת הפרסה ומרכז חדש ליישוב

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	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				5			5	5	145	0	0	30	115	2894	722	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				5			5	10	350	50	0	0	300	3409	748	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				5			5	10	350	50	0	0	300	3508	752	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				5			5	19	350	50	0	0	300	1873	753	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	3	4	18			80	271	7104	2304	0	500	4300	2626	501	משרדים	תעסוקה
5	5	3	4	18			80	343	7380	3480	0	400	3500	2152	502	משרדים	תעסוקה
5	5	3	4	18			80	330	5853	2656	0	320	2877	1776	503	משרדים	תעסוקה



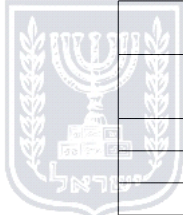
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



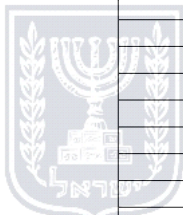
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
		601	דיר מיוחד	דיר מיוחד
		601	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
		601	מסחר	דיר מיוחד
		601	<סך הכל>	דיר מיוחד
3	3	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	422	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	423	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	424	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	425	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	426	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	427	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	429	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	430	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	431	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	101A	מגורים ג'	מגורים ג'
		101B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	102A	מגורים ג'	מגורים ג'
		102B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	103A	מגורים ג'	מגורים ג'
		103B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	104A	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

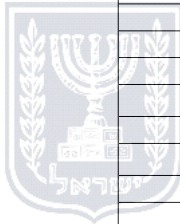


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
		104B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	105	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	106	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	107A	מגורים ג'	מגורים ג'
		107B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	108A	מגורים ג'	מגורים ג'
		108B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	109A	מגורים ג'	מגורים ג'
		109B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	110A	מגורים ג'	מגורים ג'
		110B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	111	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	112	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	113	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	114	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	115A	מגורים ג'	מגורים ג'
		115B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	116A	מגורים ג'	מגורים ג'
		116B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	117A	מגורים ג'	מגורים ג'
		117B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	118A	מגורים ג'	מגורים ג'
		118B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	119A	מגורים ג'	מגורים ג'
		119B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	120	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	121	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	122A	מגורים ג'	מגורים ג'
		122B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	123A	מגורים ג'	מגורים ג'
		123B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	124A	מגורים ג'	מגורים ג'
		124B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	125A	מגורים ג'	מגורים ג'
		125B	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	126	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	127	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	128	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	129	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	130	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	131	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	132	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	133	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	134	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	135	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	136	מגורים ג'	מגורים ג'

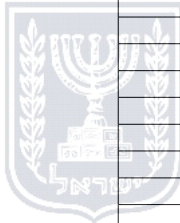


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

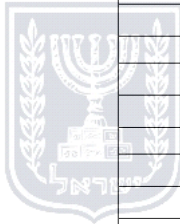


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	5	137	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	138	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	139	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	140	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	141	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	142	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	143	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	144	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	145	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	146	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	147	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	148	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	201	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	202	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	203	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	204	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	205	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	301	מסחר	מסחר
5	5	303	מסחר	מסחר
		506	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		506	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0	3	506	<סך הכל>	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		602	מסחר	מסחר ותחבורה
		602	תחבורה	מסחר ותחבורה
5	5	602	<סך הכל>	מסחר ותחבורה
		302	מסחר	מסחר ותעסוקה
		302	משרדים	מסחר ותעסוקה
5	5	302	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		504	מסחר	מסחר ותעסוקה
		504	משרדים	מסחר ותעסוקה
0	0	504	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		507	מסחר	מסחר ותעסוקה
		507	משרדים	מסחר ותעסוקה
3	3	507	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		508	מסחר	מסחר ותעסוקה
		508	משרדים	מסחר ותעסוקה
3	3	508	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		509	מסחר	מסחר ותעסוקה
		509	משרדים	מסחר ותעסוקה
3	3	509	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
		505	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
		505	משרדים	מסחר תעסוקה ותיירות
3	0	505	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות
5	5	901	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5	902	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5	903	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	5	904	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		742	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
		743	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
		758	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
		734	שביל	שביל
		735	שביל	שביל
		751	שביל	שביל
		709	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		710	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		711	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		712	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		713	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		714	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		715	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		716	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		717	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		718	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		719	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		720	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		721	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		722	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		748	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		752	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		753	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	5	501	משרדים	תעסוקה
0	5	502	משרדים	תעסוקה
0	5	503	משרדים	תעסוקה

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

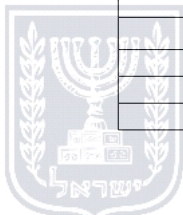
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- הערה (1) - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (יש לכלול את כל שטחי השירות המתוכננים לרבות חניה מחסנים , חדרים טכניים)
- הערה (2) - בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- הערה (3) - תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הערה (4) - תתאפשר תכסית של 5% נוספים למצוין בטבלה, עבור בנין מגורים מדורג.
- הערה (5) - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- הערה (6) - הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 198.5 מטר מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערה (7) - תותר קומת מגורים נוספת לדירות בקומה התחתונה (דירות דופלקס) והיא לא תיכלל במניין הקומות המותר.

הערה (8) - ביעודים שצ"פ ופארק/גן ציבורי מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה.

הערה (9) - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ביעודים המפורטים בסעיף 6.6 א.1.

הערה (10) - תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות בסעיף 6.1 בתכנית.

הערה (11) - לתאי שטח ביעוד מסחר ותעסוקה תותר תוספת של 25% על שטחי המסחר המוגדרים בטבלה 5, על חשבון הזכויות המותרות לתעסוקה וזאת בתנאי שיהיו בקומת הקרקע.

הערה (12) - מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת מתייחס לקומות מגורים. גובה הבניין במטרים מתייחס גם למרכיבים אחרים בבניין (חדר מדרגות לגג, מתקנים טכניים).

הערה (13) - מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת, כולל גם את קומת הכניסה הקובעת.

הערה (14) - זכויות הבנייה לתיירות ואכסון מלונאי יהיו על-חשבון זכויות הבנייה למשרדים ו/או למסחר.

הערה (15) - במקרה של סטירה בין קווי בניין קדמי ואחורי במגרשי המגורים בין הקבוע בתשריט לרשום בטבלה זו - התשריט יגבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

קווי תשתית

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :
 - (1) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - (2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 - (3) בתחום מגרשי הייעודים הבאים : מסחר, תעסוקה ומסחר, תחבורה ומסחר, תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
 - ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, דיור מיוחד מסחר מבנים ומודות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 - ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 - ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.2

הוראות בינוי

1. נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, מחייב בכל הקשור לחתכי הבינוי, להעמדת המבנים בתחומי המגרשים ולמפלסי קומות הכניסה הקובעות לבניינים.
 2. עיצוב אדריכלי :
 - א. הבניינים בתחום תכנית זו יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פגיעה בצורה ובחזית המבנה, כפי שיאושר לבנייה בידי הועדה המקומית. ציפוי קשיח יהיה לפחות ב- 70% מכל חזיתות המבנים באזור מגורים ג'.
 - ב. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם במגרשים בייעודים השונים, למעט במקרים בהם נכתב אחרת במפורש בהוראות לייעודים השונים בפרק 4 להוראות אלה. ביתני אשפה ומתקני מחזור, מונים ושעונים, בלוני גז וגומחות למתקני חשמל ותקשורת כולם יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנים הראשיים בכל מגרש.
 3. דירוג מבנים וקומות :
 - א. מבני המגורים יהיו מדורגים, בהתאמה לחתכי הבינוי שבנספח הבינוי לתכנית זו.
 - ב. גגות בבניינים באזור מגורים ג' יהיו שטוחים עם פתרון למסתור דודי שמש וכן ארובות, אנטנות וכיו"ב, שיהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.
 4. גגות :
 - א. על גג מבנה המגורים (מפלס תקרת המגורים העליונה) תותר הקמת מבנים ומתקנים המאפשרים גישה אל הגג וכאלה המשרתים את המערכות הטכניות בבניין.
 5. מערכות טכניות מיקום דודי שמש :
 - א. מיכלי המים על גגות המבנים ודודי השמש יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני, והם ייכללו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.
 - ב. מיכלי הגז ימוקמו בתוך קומת העמודים כשהם מוסתרים ע"י קיר מתאים, או בתוך חדר מיוחד לאחסונם. תותר התקנת צוברי גז תת קרקעיים בתחום המגרש ובכפוף לאישורי הרשויות המתחייבים לעניין זה.
 - ג. כל צנרת התשתיות לסוגיה בבנייני המגורים תהיה פנימית ותת-קרקעית. תיאסר התקנת

<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>צנרת לסוגיה, חיצונית על קירות המבנים, להוציא מרזבים לניקוז מי גשם, שאפשר שיהיו חיצוניים וגלויים.</p> <p>ד. מיכלי האשפה ימוקמו בתוך קומת העמודים כשהם מוסתרים ע"י קיר מתאים, או בתוך חדר מיוחד לאחסונם.</p> <p>ה. מתקנים לתליית כביסה יכללו מסתור לכביסה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. מקומות החנייה בתאי השטח יבוצעו בהתאם לנספח התנועה והחנייה המחייב בכל הקשור לצורתם, מיקומם, מפלסיהם ונקודות ההתחברות לרשת הדרכים.</p> <p>3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>4. בתאי שטח 503-501 תותר חניה בנויה, כחלק מבניין התעסוקה, גם במפלס הכניסה הקובעת, על חשבון זכויות הבניה הרשומות בטבלה מתחת לכניסה הקובעת, בתנאי שהיא תהיה בחלק האחורי של המבנה ולא תראה מחזית הרחוב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם.</p> <p>ב) בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ג', 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>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דיור מוגן ומרכז תחבורה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-----</p> <p>מציר קו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	<p>6.5</p>





חשמל	6.5
<p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד) 2.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'.</p> <p>-----</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



הוראות פיתוח	6.6
<p>1. העיצוב הסביבתי והפיתוח יבוצעו בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>2. קירות תמך וגדרות:</p> <p>א. גובה מרבי של קיר תומך במרווח קדמי במגרשים למגורים, לתעסוקה ולמסחר ובכלל השטחים הציבוריים יהיה 2.5 מטר מקו קרקע סופי. במקרה בו יש צורך במספר קירות תומכים, הנסיגה ביניהם תהיה של 100 ס"מ לפחות. המרווחים שבין קירות תמך שבנסיגה ישמשו לגינון ונטיעות.</p> <p>ב. קירות תומכים במרווחים אחוריים וצדדיים יהיו בגובה מרבי של עד 4.0 מ'.</p> <p>ג. קירות יהיו אחידים בכל השכונה, בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. ארונות חשמל וטלפון, שעוני מים ומיכלי אשפה ישולבו בגדר הבנויה. גובה ועיצוב הקיר ייכללו בתכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר בנייה.</p> <p>3. גינון וצמחיה:</p> <p>א. יש להשתמש בצמחייה חסכונית במים בכל שטחי הגינון. תכנית הפיתוח תכלול תכנית לטיפול במינים פולשים ומניעתם.</p> <p>ב. בדרכים, בשצ"פים ובשטחים פתוחים במגרשים למבני ציבור ימוקמו מקבצי עצים להצללת פינות ישיבה והשבילים.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>1. ניקוז מי גשמים ייעשה במערכת תיעול.</p> <p>2. מי נגר יופנו ממגרשי המגורים אל שטחים פתוחים ציבוריים, להשקיית אזורי גינון ורק אז למערכת הניקוז.</p> <p>3. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>4. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>6. תיאסר החדרה כלשהי של מי נגר עילי לקרקע בטווח של 50 מטר מקווי תחום זכות הדרך של דרך מס' 6. כמו-כן, תיאסר בטווח זה השהייה של מי נגר עילי.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו במרחק של 4 מטר מהגזע, טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. עצים אשר סומנו לכריתה, ייכרתו רק במידה שנדרש על פי היתר הבניה.</p> <p>3. עצים לשימור ולהעתקה בפוליוגונים של הכריתה, ידויקו ויבוצע תכנון מפורט לסימונם. הוראות העתקתם ומיקומם מחדש בשטחים הפתוחים, יינתנו בתכנון המפורט.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>. מניעת מפגעים בזמן העבודות :</p> <p>א. בעת העבודות יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל : הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערימות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ב. טרם תחילת העבודות יגודרו כל השטחים המיועדים לפיתוח.</p> <p>ג. כניסת כלי רכב לתחום שטח התכנית המוצעת תיעשה אך ורק על תוואי דרכים מאושרות מתחום היישוב הבנוי. לא תותר גישה דרך שטחים בייעוד יער, שטחים פתוחים ושצ"פים.</p> <p>ד. לא תותר כל נסיעה של כלי עבודה וכלי רכב הקשורים לעבודות הפיתוח בתכנית (טרקטורים, משאיות וכו') מחוץ לתחומי המגרשים והדרכים המיועדים לפיתוח בתכנית.</p> <p>ה. לא תותר פריצת דרכים אל עבר השטחים הפתוחים מחוץ לתחום הפיתוח.</p> <p>ו. כל מחנות הקבלן ימוקמו בתחומי המגרשים המיועדים לפיתוח.</p> <p>ז. שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס המועצה. לא תותר שפיכת כל חומר מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ח. בתום תקופת ההקמה יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p> <p>ט. עודפי העפר יישמרו בתחום המגרשים המיועדים לפיתוח ולעירום זמני עד לפינויים.</p> <p>י. תכניות לבנייה יכללו דו"ח מאזן לעודפי קרקע ועבודות עפר בשלבי הבניה.</p> <p>יא. ערמות עפר תמוקמנה במקום מוגן מרוח ככל האפשר ו/או תורטבנה על פי הצורך.</p> <p>יב. אין ליצור שפך קרקע במגרש ומעבר לו. מגיש היתר הבנייה יתחייב בעת הגשת התכנית לסלק את כל עודפי הקרקע מתחום מגרשו ולשפוך במקום שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. שימור ערכי טבע :</p> <p>א. טרם תחילת עבודות ההקמה יערך סקר גיאופיזיים וצומח. גיאופיזיים וצומח נדיר יועתקו למיקומים חדשים בשצ"פים או בשטחים הפתוחים של התכנית לפני הנחיות רט"ג.</p> <p>ב. בגבולות המגרשים כלפי השטחים הפתוחים סביב התכנית וכלפי השטחים הפתוחים בתוך התכנית, יבוצע גידור איסכורית טרם תחילת העבודות, למניעת זליגה של עודפי עפר ופסולת אל השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. בשטחים שאינם מיועדים לבנייה אך מצויים בתחום הקו הכחול ועשויים להיפגע על ידי עבודות כלים כבדים, יש לאסוף שכבת קרקע עליונה (Topsoil) לפני עבודות עפר ולרכזה באתר מיועד ומשולט. בתום העבודות תוחזר הקרקע העליונה לשטחים שהופרו.</p> <p>ד. לא תותר גישה אל שטחי העבודה, אלא דרך תוואי הדרכים שאושרו בתכנית או דרך מגרשים שאינם בייעוד שטחים פתוחים.</p> <p>ה. קו המים בבריכת המים החדשה לאונה הדרומית יבוצע דרך השטחים הפתוחים באופן זהיר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

ותוך הקפדה על מזעור הפגיעה בשטח הפתוח וילווה בעבודות שיקום עם גמר העבודות במטרה להחזיר את המצב באופן מלא לקדמותו.

ו. תשתיות הנמצאות בתחום גן לאומי/ שמורת טבע עפ"י תמ"א 8 ו/או תכנית מפורטת לשמורת טבע או לגן לאומי, ובפרט קווי המים לבריכה בתא שטח 903, יבוצעו בתיאום עם רטי"ג.

ז. בשולי השכונה בממשק עם השטחים הפתוחים, התאורה תופנה לכיוון השכונה ולא לכיוון השטחים הפתוחים החיצוניים. התאורה תהיה מסוג cut off.

ח. בין גבול השכונה לשטחים הטבעיים הסובבים, יוקם חיץ שימנע חדירת מיני בע"ח לתוך השכונה, כגון טיילת בעלת הפרדה מפלסית בגובה 1 מטר לפחות.

ט. תכנית הפיתוח תכלול מיקום למיכלי אשפה ומתקני מחזור. אלו ימוקמו בדופן הבניין הפונה כלפי פנים היישוב. מיכלי אשפה ואצירת פסולת יהיו במבנים סגורים בלבד.

יציאה מתחום התכנית לשטחים הפתוחים תהיה בשבילים מסומנים בלבד. היציאה תתאפשר להולכי רגל בלבד. לא תותר יציאה וכניסה של כלי רכב מתחום התכנית לשטחים הפתוחים.

4. איכות אוויר:

א. תנאי למתן היתר עבור מרכז התחבורה (תא שטח 602), הינה בדיקה של איכות האוויר הצפויה סמוך למרכז התחבורה על מנת למנוע מפגעים ממגרשי המגורים הסמוכים. הבדיקה תוגש ליחידה הסביבתית המוסמכת או למשרד להגנת הסביבה. הבחינה תכלול בנוסף ובמידת הצורך תכנון מערכת אוורור למרכז התחבורה.

ב. תנאי להיתר בנייה לתאי שטח 506 ו 601 הינו הכנת נספח איכות אוויר להערכת ריכוז מזהמים בתאי שטח אלו והשלכתם מבחינת תכנון הבינוי בתאי שטח אלו.

5. הפחתת מטרדי רעש

א. תנאי למתן היתרי בניה למפעלים, לאולמות אירועים ולמקורות רעש ממתקני תשתית יהיה הגשת חו"ד אקוסטית.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח: 134-131, 401, 429, 601 הוא הגשת חוות דעת אקוסטית לקביעת פרטי המיגון הדירתי בבניינים הממוקמים בתאי שטח אלו.

ג. תנאי למתן היתר בנייה למרכז תחבורה (תא שטח 602) יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לגבי השפעות מרכז התחבורה על שימושי הקרקע הסובבים. המסמך יוגש בתיאום ולאישור היחידה הסביבתית המוסמכת או למשרד להגנת הסביבה.



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.10

1. גובה מרבי של הבינוי כולל עזרי בנייה ומתקני עזר (לרבות מנופים ועגורנים) הינו 198.50 מטר מעל פני הים.

2. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם התקבל אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית חיפה.

3. הוראות היתר הבנייה יכללו הנחייה להעברת הודעה לנציג שהב"ט בוועדה המחוזית חיפה שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיו"ב).

4. תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית חיפה לעניין תיאום מנופים/ עגורנים/ סימון מכשולי טיסה, שגובהם עולה על 198.50 מטר מעל פני הים או 24.0 מטר מעל פני השטח, הנמוך מביניהם.



תנאים למתן היתרי בניה

6.11

1. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק"מ 1:500 או מפורטת יותר, לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה.

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



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>א. התייחסות למוקדי פעילות בשטחים הפתוחים (במגרשים ציבוריים - מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה וכיו"ב), גינון ונטיעות לסוגיהם, שבילים, מעברים וריצוף שטחים פתוחים, ריהוט רחוב לסוגיו וכיו"ב.</p> <p>ב. תכנון השטחים הפתוחים סביב המבנים (הן הפרטיים והן הציבוריים), מקומות החניה ומעבר התשתיות למבנים.</p> <p>ג. מפלסים לפני הקרקע הסופיים בכל חלקי המגרש ופתרונות ניקוז לשטחים הפתוחים וטיפול במי נגר עילי.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחסו לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ה. קירות תמך, גובהם, חתכים טיפוסיים ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ו. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.</p> <p>ז. קביעת פרטים אופייניים מנחים לגדרות, מעקות, ריצוף רחבות ושבילים, מדרגות וכיו"ב.</p> <p>ח. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.</p> <p>ט. פרוט חומרי גמר בחיפוי החזיתות החיצוניות של המבנים, כולל מיקום שלט רחוב ומספר הבית.</p> <p>י. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לטיפול והחדרה של נגר עילי.</p> <p>יא. למגרשי מגורים פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע לכמות יח"ד קטנות.</p> <p>יב. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.</p> <p>יג. בעת מתן היתר בנייה (לרבות לשצ"פים) תעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה או להעתקה.</p> <p>יד. תכנון שטחי המגורים הגובלים בייעוד שטח פתוח, יתחשב ככל הניתן בנצפות אל ומהשטח הפתוח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>א. 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>ב. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>4. תכנית בקשה להיתר בנייה תכלול סימון המקום שנקבע לפינוי אשפה עבור אותו תא שטח ו/או בניין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה במגרש הסחיר מס' 507, יהיה תיאום עם חברת כביש חוצה ישראל.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 431, 904 הנמצאים בתחום הסקירה של מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 37/ב הינו אישור רשות הגז, כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו לקטע ההולכה הרלוונטי מאפשרים הקמת המבנה המבוקש.</p>	

זיקת הנאה	6.12
<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p>	

תשתיות	6.13
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט</p>	

6.13	תשתיות
	<p>מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע, תוך הגבלת העברת במגרשים הפרטיים, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מטר מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתאום עם חברת מקורות. אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, בתאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p>

6.14	דרכים
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה בכל המגרשים מעל תחום זכות הדרך של דרך מס' 6 והמנהרה, יהיה בתיאום הנדסי עם חברת כביש חוצה ישראל, לעניין עומק החפירה והביסוס ולעניין פתרון מי נגר.</p> <p>2. ייאסר ביצועם של פיצוצים כלשהם בטווח של 100 מטר מקווי תחום זכות הדרך של דרך מס' 6.</p>

6.15	הוראות בזמן בניה
	<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>4. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שטח פתוח ו/או פארק ומחוץ לגבולות התכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

--