

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/06/2019

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/01/2023

תכנית מס' 354-0717280

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוכנית מתאר מקומית כוללנית לג'ת

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מסמך זה כולל נתונים חלקיים של התכנית ושל דברי ההסבר. דברי ההסבר המלאים נמצאים בנוסח ההוראות המלא של התכנית.

הסבר תמציתי על עקרונות התכנית:

ג'ת הנה מועצה מקומית, יישוב כפרי עירוני, בצפון מזרח אזור השרון, אשר משתייכת מנהלתית לנפת חדרה שבמחוז חיפה. ג'ת שוכנת בין כביש חוצה ישראל מס' 6 ובין גבול הרש"פ, כ-15 קילומטרים ממזרח לחוף הים באזור הגבעות שבין מישור החוף ושיפולי הרי השומרון. המיקום ההיסטורי של הכפר הוא בראש תל תלול המתנשא לגובה 130 מטר מעל פני הים ומשתפל במתינות מערבה עד לגובה של כ-40 מטרים במגע עם המישור סמוך לתוואי כביש 6. בתל ג'ת נמצאו שרידי התיישבות החל בתקופת הברזל ושרידי עיר מוקפת חומה. בתקופות קדומות עבר באזור ג'ת תוואי "דרך הים" העוקף ממזרח את אזור ביצות חדרה ונמשך צפון מזרחה אל ואדי עארה.

אוכלוסיית ג'ת מונה כיום כ-12,592 נפש (למ"ס אומדן יולי 2022). ג'ת היא חלק ממרחב התכנון של הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה "עירון" - שמרחב התכנון שלה כולל גם את הערים באקה אל גרבייה ואום אל פאחם וכן את המועצות ערה-ערעה, בסמ"ה, מעלה עירון, וכפר קרע. תכנית המתאר הנוכחית נערכת במקביל לעריכת תכנית מתאר לעיר באקה אל גרבייה הגובלת בג'ת מצפון תכנית 354-0717298.

על-פי מכלול תחזיות האוכלוסייה שנבחנו עד שנת 2040 צפוי היישוב ג'ת לגדול לכדי 18.9-16.8 אלפי נפש.

תכנית זו, הינה תכנית המבוססת קיבולת תכנונית פוטנציאלית ואינה מוגבלת לשנת 2040. אלה מהווה בסיס תכנוני לפוטנציאל הפיתוח העירוני ביישוב, על בסיס הגדרת צפיפות וגובה במתחמים השונים.

המענה לביקוש ליחידות דיור יכול לבוא במסגרת מימוש תכניות מאושרות ובמסגרת פיתוח תכניות חדשות בשטחים שעדיין לא מאושרים לבניה.

לאור קצב המימוש האיטי של פוטנציאל הפיתוח במרקם הבנוי, אשר הקרקע בו מצויה כמעט כולה בבעלות פרטית, וכן על מנת להתגבר על לחצי הביקוש הקיימים אשר צפויים להחריף - התכנית מציעה הגדלה משמעותית של היצע זכויות למגורים גם על ידי תוספת של שטחי פיתוח וגם על ידי העלאת צפיפויות הבניה בהתאם להוראות תמ"א 35/1 ושיקולי תכנון מקומי. לפיכך הקיבולת הנומינאלית המוצעת מגיעה לכ-18,550 יחידות דיור, ומייצרת מרחב גמישות אופרטיבי הכרחי לתהליכי תכנון מפורט ופיתוח מושכלים.

כיווני הפיתוח של היישוב עולים מתוך הצורך לתת מענה לצרכי הדיור וההתפתחות של התושבים בכלל ושל הדור הצעיר בפרט, במסגרת תחום הפיתוח שנקבע בתמ"א/א 35/1. אזור צפוני, ברצועה שבין תחום הפיתוח המאושר בתכניות מפורטות ובין דופן הפארק המתוכנן לאורך נחל חדרה/ואדי אבו נאר. אזור זה מיועד לקלוט פיתוח של מרכז עירוני חדש בסמיכות לכביש 6 ולכניסה החדשה לג'ת, וכן אזורי מגורים חדשים משולבים במסחר ופונקציות ציבוריות. אזור דרומי מערבי, בין קצוות הפיתוח הקיים של היישוב לכביש 6, בהתאם לקו בניין שנקבע מכביש 6. גבול הפיתוח הדרומי הקבע על פי הסכמות עם קיבוץ מגל והמועצה האזורית. שוליים מזרחיים, במורדות גרעין היישוב הוותיק לכיוון הנחל וגבול הרש"פ.

סה"כ שטח הפיתוח המוצע בתכנית הוא כ- 4960 דונם, המהווים תוספת של כ-810 ד' ו-20% לתחום הפיתוח המאושר ע"פ תמ"מ/מ 6.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוכנית מתאר מקומית כוללנית לג'ת
1.1	מספר התכנית	354-0717280
1.2	שטח התכנית	5,376 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית כוללנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> 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	עירון
קואורדינאטה X	202969
קואורדינאטה Y	700914

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ג'ת - כל תחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	אישור על פי סעיף 1.1(3)	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1 / 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול.	פירוט	תממ/ 6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צביקה קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צביקה קורן		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נוסח הוראות מלא	15: 22 08/12/2022	צביקה קורן	07/12/2022	44		מחייב	אדריכלות
לא	נספח יישום ואמצעים משלימים	14: 30 06/12/2022	צביקה קורן	06/12/2022	9		מנחה	אדריכלות
לא	רקע תכנוני קיים כולל תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	11: 21 07/09/2022	צביקה קורן	07/09/2022	1	1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מתחמים	14: 22 05/12/2022	צביקה קורן	05/12/2022		1: 5000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח השתלבות	17: 19 06/12/2022	צביקה קורן	07/09/2022	1	1: 5000	רקע	אדריכלות
לא	נספח מפה משולבת- נופי, סביבתי ושימור	14: 31 06/12/2022	צביקה קורן	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח גבהים ותבנית עירונית מחייב לעניין גבהים	11: 26 07/09/2022	צביקה קורן	07/09/2022		1: 5000	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תשתיות ומגבלות	14: 32 06/12/2022	צביקה קורן	06/12/2022		1: 10000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מעקב ובקרה	14: 34 06/12/2022	צביקה קורן	06/12/2022	6		מנחה	אדריכלות
לא	נספח פרוגרמה - חברתי כלכלי	17: 19 06/12/2022	צביקה קורן	06/12/2022	52		מנחה	אדריכלות
לא	נספח שימור	14: 35 06/12/2022	עבד בדראן	06/12/2022	47		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	מפת אתרים לשימור	14: 37 06/12/2022	עבד בדראן	06/12/2022	1	1: 1000	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה- עקרונות תכנון	14: 39 06/12/2022	דב הופמן	06/12/2022	14		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תשריט	11: 49 05/12/2022	דב הופמן	05/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	חתכי דרכים לרוחב	13: 55 05/12/2022	דב הופמן	05/12/2022	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתית העדפה לתח"צ ושבילי אופניים	11: 49 05/12/2022	דב הופמן	05/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	עקרונות תכנון מים וביוב	17: 21 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	21		מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים - תשריט	17: 22 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב - תשריט	18: 08 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	עקרונות תכנון ניקוז	17: 22 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	28		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - תשריט	18: 09 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח נופי סביבתי	10: 16 28/11/2022	שמואל עין יהב	28/11/2022	114		מנחה	איכות הסביבה
לא	הנחיות עיצוב עירוני	14: 26 05/12/2022	אירית צרף- נתניהו	05/12/2022	14		מנחה	אדריכלות
לא	סקר סייסמי	14: 12 05/12/2022	עמוס בין	05/12/2022	25		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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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 מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ביר אל בוס ג'ת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מינהל התכנון	מינהל התכנון		הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה	חיפה	שד הפל"ים	15 א	04-8633427	04-8633432	
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	

(1) כתובת: רחוב ביא אל בוס ג'ת.

**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	קלאודיו מילול	00116318	מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713		office@arc- ir.com
	עורך ראשי	צביקה קורן	105768	מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713	04-8535792	hezi@arc- ir.com
יועץ שימור צוות ליבה	אדריכל	עבד בדראן	2567065	דה- אידיאה לאבו	חיפה	שד בן גוריון	31	04-8516001		deidea@012. net.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל צוות ליבה	אדריכל	אירית צרף- נתניהו	32754	אירית צרף נתניהו- אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	דרך הים	54	04-8381776	04-8380908	irit-arch@013.net
מתכנן תחבורה	יועץ תחבורה	דב הופמן	32221	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914136		
מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה	מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@gmail.com
כלכלן	יועץ כלכלי	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223	02-6519993	ran@u-haklai.co.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב		שמואל עין יהב יעוץ סביבתי	אבירים	אבירים		04-9870718	04-9870718	shmueley@gmail.com
דוקטור	גיאולוג	עמוס ביין		RPD Geohyd	ירושלים	משעול המגלית		02-5865455		
אדריכל נוף	יועץ נוף	רוז מטלון	106577	שלף מטלון אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345		
שמאי	שמאי	פחירי אבו רייא	1544		סחינין	(1)		04-6744072		fakhre1962@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 6260.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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**

תכנון כולל של הכפר ג'ת למלוא הקיבולת התכנונית.

שמירה על הזהות המקומית, ובכלל זה הגרעין ההיסטורי של הכפר והנוף הטבעי והחקלאי.

חיזוק הצביון הייחודי של המרקם הבנוי ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.

יצירת תשתית לפיתוח המסחר והתעסוקה המקומית, ולפיתוח ענף התיירות.

יצירת תשתית לחיזוק מערכת החינוך, השכלה והתרבות.

חיזוק רשת התחבורה המקומית הקושרת בין כל חלקי היישוב.

יצירת שלד ירוק של המרחב הציבורי העירוני ובמרכזו פארק נחל חדרה, ואדי אבו-נאר, כמרחב פנאי, נופש,

ספורט ואינטראקציה חברתית, וקישורו למרחב השטחים החקלאיים והשטחים הפתוחים המקיפים את היישוב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים לכל ייעוד.

2. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

3. קביעת שטח בנייה כולל, הוראות בנייה, גובה בנייה ושטחי ציבור לכל מתחם.

4. קביעת הוראות בדבר תשתיות כגון: דרכים, ביוב וניקוז.

5. קביעת הנחיות סביבתיות, הנחיות לסיכוני רעידות אדמה, מבנים ואתרים לשימור ואתרי עתיקות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	163 - 150
עירוני מעורב	359 - 357, 355 - 350
מבנים ומוסדות ציבור	820 - 818, 800
שטחים פתוחים	693, 692, 654, 652
קרקע חקלאית	656, 655, 651, 442 - 440
פארק / גן ציבורי	676, 675, 673, 672, 670
דרך מאושרת	715 - 710, 549 - 542, 540, 537 - 533, 531, 529, 527
דרך מוצעת	598 - 595, 593 - 589, 585, 582 - 575, 573, 572
בית קברות	850
מגורים ומסחר	2511, 674, 269, 267 - 262, 260 - 250
מסחר ותעסוקה	462, 460 - 454
מסחר ספורט ונופש	952 - 950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	850
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	713 - 710, 548, 547, 545, 543, 533
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	591, 589
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	161, 156, 154, 152, 151
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	269, 266, 263, 262, 260, 255, 254
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	456
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	354, 353
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	670
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	655
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	711, 710, 547
אתר/מתחם לשימור	מגורים	154
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	354, 353
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	155
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומסחר	269, 259, 250
בלוק מסוף מתע"נ	מסחר ותעסוקה	455
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	543, 540, 537, 529
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	590, 578 - 575
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	267, 256, 250
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	456 - 454
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	951, 950
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	358
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	675, 673
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	656, 655, 651, 442 - 440
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	692

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	543
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	598, 597, 590
גבול מרחב תכנון	מגורים	162, 159, 157
גבול מרחב תכנון	מגורים ומסחר	259
גבול מרחב תכנון	מסחר ותעסוקה	456
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	656, 655, 651, 442 - 440
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	692, 654
גבול מתחם	בית קברות	850
גבול מתחם	דרך מאושרת	542, 540, 537 - 533, 531, 529, 527 715 - 710, 549 -
גבול מתחם	דרך מוצעת	595, 593 - 589, 585, 582 - 575, 573 598 -
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	820 - 818, 800
גבול מתחם	מגורים	163 - 150
גבול מתחם	מגורים ומסחר	674, 269, 267 - 262, 260 - 250 2511
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	462, 460 - 454
גבול מתחם	מסחר ספורט ונופש	952 - 950
גבול מתחם	עירוני מעורב	359 - 357, 355 - 350
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	676, 675, 673, 672, 670
גבול מתחם	קרקע חקלאית	656, 655, 651, 442 - 440
גבול מתחם	שטחים פתוחים	692, 654, 652
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	543, 542, 540, 533, 531, 529, 527
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	590, 589, 585, 582, 580, 578
גבול שטח שיפוט	מגורים	162, 159
גבול שטח שיפוט	מגורים ומסחר	674, 269, 256, 255
גבול שטח שיפוט	מסחר ותעסוקה	456, 454
גבול שטח שיפוט	מסחר ספורט ונופש	951, 950
גבול שטח שיפוט	עירוני מעורב	359, 357, 355
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	673, 670
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	656, 655, 651, 442 - 440
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	692, 654
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	597
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	543, 537, 531, 527
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	590, 589, 579, 577
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	269, 266
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	455
דרך / מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	950
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	359 - 357, 355
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	676, 675, 673, 670
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	543
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	590
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	456 - 454
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	656, 655, 651, 442 - 440

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	692
ציר נחל	דרך מאושרת	534
ציר נחל	דרך מוצעת	577, 575
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	676, 675, 673, 672, 670
ציר נחל	שטחים פתוחים	692, 652
שיקום/התחדשות	בית קברות	850
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	715 - 710, 549 - 543, 536 - 533
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	598, 597, 595, 593 - 591, 582, 581
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	820 - 818, 800
שיקום/התחדשות	מגורים	163 - 159, 156 - 150
שיקום/התחדשות	מגורים ומסחר	2511, 265 - 262, 260, 255 - 251
שיקום/התחדשות	מסחר ותעסוקה	462, 460 - 457
שיקום/התחדשות	עירוני מעורב	354, 353, 351
שיקום/התחדשות	קרקע חקלאית	655
תחום השפעה	דרך מאושרת	542, 537, 535, 534, 531, 529, 527, 543
תחום השפעה	דרך מוצעת	579 - 575, 573
תחום השפעה	מגורים ומסחר	269, 267, 256
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	455, 454
תחום השפעה	מסחר ספורט ונופש	951, 950
תחום השפעה	עירוני מעורב	359, 358, 352 - 350
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	676, 675, 673, 672, 670
תחום השפעה	קרקע חקלאית	656, 441, 440
תחום השפעה	שטחים פתוחים	692, 652

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	8,531.46	0.16
דרך מאושרת	266,674.89	4.96
דרך מוצעת	224,010.48	4.17
מבנים ומוסדות ציבור	34,531.03	0.64
מגורים	2,257,424.45	41.99
מגורים ומסחר	1,204,620.59	22.41
מסחר ותעסוקה	312,321.92	5.81
מסחר ספורט ונופש	40,900.14	0.76
עירוני מעורב	509,598.42	9.48
פארק / גן ציבורי	258,853.18	4.81
קרקע חקלאית	146,210.27	2.72
שטחים פתוחים	112,562.34	2.09
<b>סה"כ</b>	<b>5,376,239.16</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>עירוני מעורב</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>בית קברות</b>
4.9.1	שימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

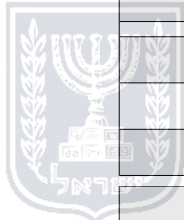


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>4.9</b>	<b>בית קברות</b>
4.9.2	הוראות
<b>4.10</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
<b>4.11</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
<b>4.12</b>	<b>מסחר ספורט ונופש</b>
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41