

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' 354-0717298

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוכנית מתאר מקומית כוללנית לבאקה אל-גרבייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, מנשה-אלונה

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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:

באקה אל גרבייה הנה עיר בצפון מזרח אזור השרון, אשר משתייכת מנהלתית לנפת חדרה שבמחוז חיפה. באקה שוכנת בין כביש 6 - חוצה ישראל ובין גבול הרש"פ, כ-15 קילומטרים ממזרח לחוף הים, באזור של גבעות נמוכות המצויות בין מישור החוף ושיפולי הרי השומרון. באזור שני יובלים של נחל חדרה, כאשר היובל העיקרי-ואדי אבו נאר- מצוי במרחב שבין באקה אל גרבייה וגית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תכנית המתאר הנוכחית נערכת במקביל לעריכת תכנית מתאר למועצה המקומית גית הגובלת בעיר מדרום, תכנית 354-0717280.

שטח השיפוט של העיר 9,200 דונם. אוכלוסיית העיר מונה כיום כ-31,200 נפש (למ"ס, אומדן יוני 2022).

על-פי מכלול תחזיות האוכלוסייה שנבחנו, עד שנת 2040 צפויה העיר באקה אל גרבייה לגדול לכדי 41.8-47.2 אלף 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.

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 הצפויים להחריף - התכנית מציעה הגדלה משמעותית של היצע הזכויות למגורים הן על ידי תוספת של שטחי פיתוח והן על ידי העלאת צפיפויות הבניה בהתאם להוראות תמ"א 35/1 ושיקולי תכנון מקומי. לפיכך הקיבולת הנומינאלית המוצעת בתכנית מגיעה לכ-53,690 יחידות דיור, ומייצרת מרחב גמישות אופרטיבי ההכרחי לתהליכי תכנון מפורט ופיתוח מושכלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

כיווני הפיתוח של העיר עולים מתוך הצורך לתת מענה לצרכי הדיור וההתפתחות של התושבים בכלל ושל הדור הצעיר בפרט, ולאפשר צמיחתה כמוקד אורבאני אזורי פעיל ומשגשג. כיווני הפיתוח המתוכננים תואמים את תחום הפיתוח שנקבע במסגרת תמ"א/35-1 למקבץ עירוני באקה גית, במסגרת הגמישות המותרת בתכנית על פי סעיף 7.1(3).

התכנית מגדירה אזורים לפיתוח חדש מצפון, ממערב, ממזרח ומדרום למרקם הקיים.

התכנית שמה דגש על שמירת התפקיד המרכזי של המרקם הבנוי הקיים בעיר המתפתחת. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לפיתוח אזור המעי"ר בגרעין ההיסטורי של באקה אל גרבייה ולאורך רח' אלקודס (לשעבר כביש 574) תוך שמירה על מגוון שימושים עירוניים וחיזוק תפקודו של הרחוב כרחוב עירוני מעורב שימושים. כן יוצרת התכנית מסגרת לעריכת תכנוניות התחדשות וציפוף בחלקים אחרים של המרקם הותיק בהתאם לצרכי הפיתוח.

סה"כ שטח הפיתוח המוצע בתכנית הוא כ-9,067 דונם, המהווים תוספת של כ-30% לתחום הפיתוח המאושר ע"פ תמ"מ/6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0717298

1.2 שטח התכנית 9,243 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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, מנשה-אלונה
	קואורדינאטה X	203906
	קואורדינאטה Y	703017

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרבייה - כל תחום הרשות : באקה אל גרבייה
 מנשה - חלק מתחום הרשות :

נפה

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 42



תכנון זמין
 מונה הדפסה 42



תכנון זמין
 מונה הדפסה 42

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	על פי סעיף 7.1(3)	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 1
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				צביקה קורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		צביקה קורן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב		46	07/12/2022	צביקה קורן	16: 42 08/12/2022	הוראות מלאות	לא
אדריכלות	מנחה		11	06/12/2022	צביקה קורן	14: 09 06/12/2022	נספח יישום ואמצעים משלימים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	07/09/2022	צביקה קורן	11: 44 07/09/2022	רקע תכנוני כולל תכניות ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000	1	05/12/2022	צביקה קורן	14: 19 05/12/2022	מפת מתחמי תכנון	לא
אדריכלות	רקע	1: 10000	1	22/08/2022	צביקה קורן	14: 59 05/09/2022	נספח השתלבות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	06/12/2022	צביקה קורן	14: 41 06/12/2022	נספח מפה משולבת- נוף, סביבה ושימור	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 5000		21/08/2022	צביקה קורן	14: 51 05/09/2022	נספח גבהים ותבנית עירונית - מחייב לעניין גבהים	לא
תשתיות	מנחה	1: 10000		06/12/2022	צביקה קורן	14: 11 06/12/2022	נספח תשתיות	לא
אדריכלות	מנחה		6	06/12/2022	צביקה קורן	14: 16 06/12/2022	נספח מעקב ובקרה	לא
אדריכלות	מנחה		58	06/12/2022	צביקה קורן	16: 55 06/12/2022	נספח פרוגרמה	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		47	06/12/2022	עבד בדראן	14: 16 06/12/2022	נספח שימור	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1000	1	06/12/2022	עבד בדראן	14: 19 06/12/2022	מפת אתרים לשימור	לא
תנועה	מנחה		15	06/12/2022	דב הופמן	14: 43 06/12/2022	נספח תנועה - עקרונות תכנון	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	05/12/2022	דב הופמן	16: 56 06/12/2022	נספח תנועה - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	05/12/2022	דב הופמן	14: 20 05/12/2022	נספח תשתית העדפה לתח"צ ושבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	05/12/2022	דב הופמן	14: 20 05/12/2022	חתכי דרכים לרוחב	לא
תשתיות	מנחה		19	06/12/2022	ענבל אברהם	16: 59 06/12/2022	עקרונות תכנון מים וביוב	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים	17:00 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	17:01 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	עקרונות תכנון ניקוז	16:59 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	33		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - תשריט	17:02 06/12/2022	ענבל אברהם	06/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח נופי סביבתי	09:59 28/11/2022	שמואל עין יהב	28/11/2022	113		מנחה	איכות הסביבה
לא	הנחיות עיצוב עירוני	14:21 06/12/2022	אירית צרף- נתניהו	06/12/2022	14		מנחה	אדריכלות
לא	סקר סייסמי	14:28 05/12/2022	עמוס בין	05/12/2022	26		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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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	(1)		04-8630860	04-8630970	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב פל-ים 15א חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מינהל התכנון	מינהל התכנון		הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8633427	04-8633432	
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	

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
אדריכל	עורך ראשי	צביקה קורן	105768	מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713	04-8535793	office@arc- ir.com

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
יועץ שימור צוות ליבה	אדריכל	עבד בדראן	2567065	דה- אידיאה לאבו	חיפה	שד בן גוריון	31	04-8516001		deidea@012.net.il
מתכנן תחבורה	יועץ תחבורה	דב הופמן	32221	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914136	03-7914112	
מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	מסד (1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
דוקטור	גיאולוג	עמוס ביין		RPD Geohyd	ירושלים	משעול המגלית		02-5865455		
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223	02-6519993	ran@u-haklai.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	שלף מטלון אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345		
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב		שמואל עין יהב יעוץ סביבתי	אבירים	אבירים		04-9870718	04-9870718	shmueley@gmail.com
שמאי	שמאי	פחירי אבו רינא	1544		סחינין	(2)		04-6744072		fakhre1962@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: ת"ד 6260.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 העיר באקה אל גרבייה למלוא הקיבולת התכנונית. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה כבסיס לצמיחה ולרווחה כלכלית. חיזוק מרכז העיר על בסיס רחוב "אל קודס". חיזוק המרכזים העירוניים המתפתחים בסמוך לכניסות הצפונית והמערבית לעיר. שמירה על הזהות המקומית, ובכלל זה הגרעין ההיסטורי של העיר והאתרים ההיסטוריים הדתיים והתרבותיים הכלולים בה.

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 הישוב. יצירת שלד ירוק של המרחב הציבורי העירוני ובמרכזו פארק נחל חדרה כמרחב פנאי, נופש, ספורט ואינטראקציה חברתית, וקישורו למרחב השטחים החקלאיים והשטחים הפתוחים המקיפים את העיר.

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 42

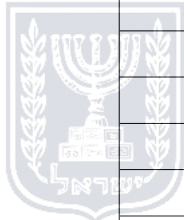
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 117, 120, 123, 124
עירוני מעורב	300 - 315
מבנים ומוסדות ציבור	801 - 817
שטחים פתוחים	605, 606, 649, 920
קרקע חקלאית	602 - 604, 608, 609
פארק / גן ציבורי	621
יער	850
דרך מאושרת	502, 503, 505, 506, 508 - 526, 530, 532, 538, 539, 541
דרך מוצעת	551 - 568, 574, 583, 584, 586, 599, 716
בית קברות	921 - 923
מגורים ומסחר	201 - 207, 209, 210, 212, 214
מסחר ותעסוקה	403 - 405
מסחר ספורט ונופש	900, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	921 - 923
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	505, 506, 508, 511, 513 - 525, 539
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	551, 555 - 562, 599
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	804 - 807, 810, 815, 817
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	100 - 104, 106 - 112, 114, 116, 120
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	201 - 204, 206, 207, 212, 214
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	303 - 312, 315
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	602, 603, 608
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	605, 606
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	508, 511, 517, 523
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	307, 309
בלוק אתר קידוח	עירוני מעורב	313
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	101, 106, 108, 111, 116
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומסחר	201, 204, 205, 207
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	314
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	520, 521, 524, 538
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	716
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	803
גבול מגבלות בניה	מגורים	107, 111, 112, 116, 117, 120
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	206
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	901
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	312, 313
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	621
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	512, 515, 524

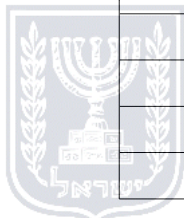
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	565, 562, 560, 556, 552, 551
גבול מרחב תכנון	יער	850
גבול מרחב תכנון	מגורים	100, 101, 106, 108, 109, 114 - 117,
גבול מרחב תכנון	מגורים ומסחר	120, 203, 201
גבול מרחב תכנון	עירוני מעורב	302, 301
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	602 - 604, 608, 609
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	605, 920
גבול מתחם	בית קברות	921 - 923
גבול מתחם	דרך מאושרת	502, 503, 505, 506, 508 - 526, 530,
גבול מתחם	דרך מוצעת	532, 538, 539, 541, 551 - 551, 568, 574, 583, 584, 586, 599,
גבול מתחם	יער	716, 850
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	801 - 817
גבול מתחם	מגורים	100 - 117, 120, 123, 124
גבול מתחם	מגורים ומסחר	201 - 207, 209, 210, 212, 214
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	403 - 405
גבול מתחם	מסחר ספורט ונופש	900, 901
גבול מתחם	עירוני מעורב	300 - 315
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	621
גבול מתחם	קרקע חקלאית	602 - 604, 608, 609
גבול מתחם	שטחים פתוחים	605, 606, 649, 920
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	502, 512, 515, 521, 523, 524, 530,
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	532, 538, 539, 541, 551 - 551, 552, 556, 560, 562, 565, 568,
גבול שטח שיפוט	יער	574, 583, 584, 716, 850
גבול שטח שיפוט	מגורים	100, 101, 106, 109 - 115, 117 - 120
גבול שטח שיפוט	מגורים ומסחר	201, 203, 204, 206, 209, 210
גבול שטח שיפוט	מסחר ותעסוקה	404
גבול שטח שיפוט	מסחר ספורט ונופש	900, 901
גבול שטח שיפוט	עירוני מעורב	301, 302, 314
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	621
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	602 - 604, 608, 609
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	605, 606, 649, 920
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	561, 566
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	606
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	530, 532
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	574
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	209
דרך / מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	900
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	313, 314
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	621



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

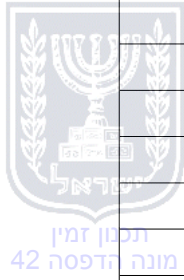
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	524
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	803
הנחיות מיוחדות	מגורים	120, 117, 116, 107
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	558
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ומסחר	212, 201
ציר מיוחד	דרך מאושרת	515, 514, 508, 505
ציר מיוחד	דרך מוצעת	558
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	817
ציר מיוחד	מגורים	109, 102, 101
ציר מיוחד	מגורים ומסחר	203 - 201
ציר מיוחד	עירוני מעורב	304, 303
ציר נחל	דרך מאושרת	523
ציר נחל	מגורים ומסחר	210
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	621
ציר נחל	שטחים פתוחים	649
שיקום/התחדשות	בית קברות	923 - 921
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	538, 530, 526 - 508, 506, 505, 503
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	541, 567 - 563, 559, 557, 554 - 552, 716, 599, 586, 584, 574
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	817 - 801
שיקום/התחדשות	מגורים	101 - 105, 107, 109 - 113, 115 -
שיקום/התחדשות	מגורים ומסחר	124, 123, 120, 117
שיקום/התחדשות	מסחר ותעסוקה	214, 207, 206, 203, 202
שיקום/התחדשות	מסחר ותעסוקה	405 - 403
שיקום/התחדשות	מסחר ספורט ונופש	900
שיקום/התחדשות	עירוני מעורב	315, 313 - 303
שיקום/התחדשות	שטחים פתוחים	649
תחום השפעה	דרך מאושרת	541, 538, 530, 523, 521
תחום השפעה	דרך מוצעת	574, 567
תחום השפעה	מגורים ומסחר	210, 209, 206
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	405, 403
תחום השפעה	מסחר ספורט ונופש	901, 900
תחום השפעה	עירוני מעורב	314, 313, 300
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	621
תחום השפעה	שטחים פתוחים	649

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	28,507.78	0.31

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.25	392,930.97	דרך מאושרת
3.42	316,350.66	דרך מוצעת
0.07	6,455.67	יער
2.62	242,478.45	מבנים ומוסדות ציבור
51.73	4,781,208.87	מגורים
18.26	1,687,598.58	מגורים ומסחר
1	92,150.95	מסחר ותעסוקה
0.04	3,971.83	מסחר ספורט ונופש
15.06	1,391,686.74	עירוני מעורב
0.83	76,753.89	פארק / גן ציבורי
0.41	38,260.74	קרקע חקלאית
2	184,743.93	שטחים פתוחים
100	9,243,099.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.9	דרך מוצעת
4.9.2	הוראות
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	מגורים ומסחר
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מסחר ספורט ונופש
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42