

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0340554

תכנית מתאר לגדרה

מרכז

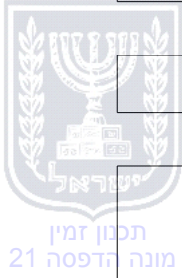
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית כוללנית

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

עקרונות התכנית

1.1. המאפיינים העיקריים של הישוב הקיים

גדרה היא ישוב סמי-כפרי בקצה הדרומי של מחוז המרכז, בן כ- 25 אלף תושבים, בצפיפות ממוצעת של כ-4,000 נפש לקמ"ר. בסביבת גדרה ישובים כפריים הכלולים בשטחן של מועצות האזוריות גדרות, ברנר, נחל שורק ובאר טוביה.

גדרה נוסדה כמושבה בשנת 1884, והיא המושבה היחידה שהוקמה ע"י קבוצת הביליויים. גרעין הישוב היה ברחוב הביליויים ובשנות ה-20 של המאה העשרים נבנתה מדרום לו השכונה הגרמנית. לאחר מלחמת העצמאות צורפו לישוב אדמות הכפר הערבי "קטרה" ונבנו בהן שכונות עבור העולים. בשני העשורים האחרונים, לאחר קיפאון מסויים, חל גידול מואץ באוכלוסייה, זאת בעקבות תכנון ובנייה של כלל השטח המזרחי של גדרה. בכך חל מיצוי כמעט מלא של אדמות הישוב שבין הכבישים הארציים 7 ו-40 והישוב קדרון הסמוך.

גדרה נושאת ערכי מורשת של ההתיישבות העברית בארץ ישראל ברמה הלאומית. בקרבתה קיימות מספר מושבות נוספות מימי העלייה הראשונה והשנייה, אך לעומתם בולטת גדרה בהשתמרות המבנים ברחוב במרכזה ההיסטורי, המהווים פוטנציאל למוקד תירותי תרבותי ומסחרי, גם לישובי הסביבה.

גדרה בנוייה על רכס בעל מספר שלוחות בכיוון צפון-דרום, כאשר הרום המרבי הוא כ-90 מ' מעל פני הים והחלקים הנמוכים הינם ברום של כ-45 מ' מעל פני הים. הישוב מאופיין ברשת רחובות מקוטעת ובהעדר מרכז ישובי מוגדר. דרך מס' 40 מחלקת את השטח המוניציפלי ומהווה כיום חסם להתפתחות הישוב. בגדרה מיעוט יחסי של שטחי מסחר ותעסוקה (7 מ"ר לנפש) והדבר נובע, בין השאר, מהעובדה שליישוב אין אזור תעסוקה מאושר.

1.2. יעד אוכלוסייה, חזון ומדיניות כלל ישובית

חזון התכנית הוא יצירת ישוב בעל זהות מובחנת הנשענת על ערכיו המורשתיים וסביבתו הכפרית, חיזוק הישוב כמוקד לסביבתו, שיפור השירות לתושב וחיזוק הבסיס הכלכלי. התכנית מגדילה את אוכלוסיית גדרה בכ-50% מהפוטנציאל הקיים כיום, ומגדילה את היקף שטחי התעסוקה והמסחר פי שניים מהמתוכנן כיום.

1.3. הפעולות הראשיות של תכנית המתאר:

גיבוש מטרות התכנית לווה באמצעות הליך שיתוף ציבור שנערך בישוב. התכנית המוצעת גובשה כאמצעי להשגת מטרות התכנית, לרבות:

א. מתן מענה בתחומי הדיור, צרכי הציבור והתעסוקה להיקף אוכלוסייה של כ-36,000 תושבים, בצפיפות ממוצעת של כ-5,100 נפש לקמ"ר.

ב. הגדלת היקף שטחי התעסוקה והמסחר לכ-550 אלף מ"ר, פי 2 מהקיים כיום

ג. חיזוק תפקוד מרכז הישוב הוותיק הנשען על רחוב הביליויים באמצעות עירוב שימושים, כולל הגדלת היקף המבנים והאתרים לשימור ועיגונם כמוקדי פעילות ייחודית והרחבתו מערבה אל רחוב הרצל ושכונות המגורים החדשות.

ד. הסטת דרך מס' 40 הקיימת מערבה, כולל שיקוע חלק ממנה, בכדי לשמור על הרצף הישובי ולאפשר

גידול נוסף בעתיד, תוך ייעוד התוואי המקורי לשדרה עירונית משולבת ציר תחבורה ציבורית.

ה. יצירת רשת המשכית וברורה של שדרות, רחובות וצירים ירוקים המתואמת לטופוגרפיה והמקשרת בין חלקי הישוב השונים ובינם לבין השטחים הפתוחים ואזור התעסוקה הדרומי.

ו. שיפור תפקוד מערכת המסחר העירונית על ידי פריסתה לאורך צירי עירוב השימושים ובקרבת ציר

תח"צ, וחיזוק האטרקטיביות של אזור התעסוקה הדרומי על ידי שילוב תחנת רכבת ישראל.

ז. חיזוק מעמדם של עמק נשר ואזור ביה"ח הרצפלד כאזורי הפנאי נופש וספורט הפנים ישוביים, באמצעות קישורם למערך השבילים העירוניים.

ח. שיפור המרחב הציבורי בשכונות המגורים הוותיקות, בין השאר על ידי הצרת מסעות, תוספת נטיעות, ועל ידי התניית תוספת יחידות דיור בטיפול במרווח הקדמי.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית המתאר הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך, קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות ויוצרות מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מציעה.

2.1. ייעודי הקרקע (פרק 4):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה הכל בכפוף להוראותיה. סל השימושי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תכנית מתאר לגדרה

ומספר התכנית

מספר התכנית 453-0340554

שטח התכנית 11,451.065 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

זמורה	מרחב תכנון מקומי
179014	קואורדינאטה X
635869	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - כל תחום הרשות: גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4990, 4710, 4703, 4592-4593	מוסדר	חלק		
,4569-4572, 3867-3878, 4585-4587, 4583, 4575-4578, 5013, 5001, 4660, 4624-4625, 5912-5913, 5420, 5159, 5024, 80050	מוסדר	כל הגוש		
2218	מוסדר	חלק	1-15, 52-75, 78-80	16-17, 28-37, 76-77, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 112, 120
2235	מוסדר	חלק	1-24, 27-31, 33	25-26, 32
3567	מוסדר	חלק	1-3, 5-8, 10-13, 16-21	22
3864	מוסדר	חלק	2-28, 32-40, 42-47	29-31
3865	מוסדר	חלק	1, 3-24, 26-37, 41-46	38-39
3866	מוסדר	חלק	1-50, 52-57, 59	
4581	מוסדר	חלק	2-16, 18-20, 22-36	
4592	מוסדר	חלק		45
4593	מוסדר	חלק		2-5, 38
4623	מוסדר	חלק	2-89, 91-98	90
4701	מוסדר	חלק	37-63	17, 19, 21, 31
4702	מוסדר	חלק	74-110, 113-116	6, 21, 27, 71-73, 111-112

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4703	מוסדר	חלק		21-22
4710	מוסדר	חלק		14, 19, 21, 23, 25
4990	מוסדר	חלק		32-34
5002	מוסדר	חלק	1-3, 20-24, 27, 29-30	4-19, 25-26, 28
80051	מוסדר	חלק	2-23, 25, 27-34, 36-40, 42-124	24, 26, 35, 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה, שורקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה		4	01/01/2016	נעמה מליס	10/01/2016	נספח ניהול מעקב ובקרה	לא
הוראות פיתוח	מנחה		17	31/01/2015	נעמה מליס	10/01/2016	נספח תכנון צמחיה מעל מרתפים	לא
ניקוז	מנחה		19	13/06/2017	יורם לבל	11/07/2017	נספח הוראות ניקוז	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		15	01/01/2016	נעמה מליס	10/01/2016	נספח עיצוב ונוף ישובי	לא
עקרונות תכנון	מנחה		8	01/01/2016	נעמה מליס	10/01/2016	נספח יישום	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		36	15/12/2015	עמליה רימלט	15/08/2017	נספח פרוגרמה חברה וכלכלה בעריכת עמליה רימלט, אהוד חסון וליאור וולף	לא
שימור	מנחה		36	04/08/2017	פארה גולדמן	14/09/2017	נספח שימור - רשימת מבנים ואתרים	לא
שימור	מנחה		24	04/08/2017	פארה גולדמן	14/09/2017		לא
תכנית מתארית - הוראו	מחייב		50	23/11/2017	נעמה מליס	23/11/2017	הוראות התכנית - תכנית כוללת	לא
תנועה	רקע		5	10/09/2017	יהודה אריה	14/09/2017	תנועה- נספח רקע מילולי	לא
תשתיות	מנחה		12	01/07/2015	יורם לבל	10/01/2016	נספח מים וביוב	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 7500	1	02/08/2017	רון לשם	08/08/2017	נספח מגבלות סביבתיות	לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	08/08/2017	יורם לבל	08/08/2017	נספח תשתיות ביוב-גליון	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 7500	1	02/07/2017	נעמה מליס	11/07/2017	גובה ומבנה עירוני	לא
בינוי	מנחה	1: 7500	1	18/07/2017	נעמה מליס	15/08/2017	נספח 13 גובה בנייה מעל פני הים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח התאמה לתכניות הארציות והתכנית המחוזית	10/01/2016	נעמה מליס	01/01/2016	1	1: 25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ו
לא	נספח תשתיות מים	08/08/2017	יורם לבל	08/08/2017	1	1: 7500	מנחה	מים
לא		10/01/2016	נעמה מליס	01/01/2016	1	1: 7500	מנחה	מתחמי תכנון
לא		08/08/2017	יורם לבל	08/08/2017	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון ג מרכז הישוב לנספח עיצוב ונוף ישובי	10/01/2016	נעמה מליס	28/10/2015	1	1: 2500	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	גליון א' לנספח עיצוב ונוף ישובי	10/01/2016	ליאור וולף	28/10/2015	1	1: 100	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	גליון ב'-נוף ושטחים פתוחים לנספח עיצוב ונוף ישובי.	11/07/2017	ליאור וולף	28/10/2015	1	1: 7500	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	תשריט רקע תכנוני קיים	10/01/2016	נעמה מליס	01/01/2016	1	1: 7500	רקע	קומפילציה
לא	נספח שימור - גליון	19/10/2017	פארה גולדמן	24/09/2017	1	1: 5000	מנחה	שימור
לא	נספח תנועה : הסטה של כביש 40	14/09/2017	יהודה אריה	12/09/2017	1	1: 7500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 1: רשת כבישים וחתכים	19/10/2017	יהודה אריה	18/10/2017	1	1: 7500	מנחה	תנועה

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

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
ל"ר	אחר	ל"ר ל"ר		ועדת ההיגוי הבין משרדית	ירושלים	(1)		02-6701453		
	אחר			מועצה מקומית גדרה	גדרה	פינס	4	08-8593501		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנהל התכנון, אליעזר קפלן 2, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		dorit@malis. co.il
	יועץ תחבורה	יהודה אריה	23940	ד.א.ל. הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	yehuda@del. co.il
אדריכלית	יועץ	פארה גולדמן	34366	פארה גולדמן ארכיטקטים	חיפה	הצופים	6	04-8370790	04-8360736	peera@urban imprints.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור-וולף אדריכלות נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.com
	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	בגין מנחם	68		03-7360492	hassone@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427103	02-6427103	shl@shl.co.il
ד"ר	יועץ	עמליה רימלט		ד"ר עמליה רימלט תכנון חברתי	רמת גן	ארנון	25	03-5719585	1533-5719585	amalya.r@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

א. מטרת על

יצירת ישוב בעל ייחוד, איכות וזהות מובחנת הנשענת על ערכיו המורשתיים, ערכיו הנופיים והקשר למרחב הפתוח הסובב. ישוב המהווה מוקד לסביבתו והמאפשר תמיכה בחיי קהילה פעילים, המשכיות בין דורית ומאזן כלכלי.

ב. מטרת התכנית

1. פרוגרמה כללית

1.1. הגדלת הישוב ומתן מענה תכנוני לצרכי האוכלוסייה של כ- 40,000 תושבים, לרבות צרכי דיור, שטחי ציבור ותעסוקה, וכולל התייחסות להמשך פיתוח עתידי.

2. המבנה העירוני

2.1. יצירת שלד עירוני הרכי ונהיר של שדרות, רחובות עירוניים וצירים ירוקים.

2.2. הסטת הכביש הארצי (דרך מס' 40) מרחוב הרצל לכביש עוקף משוקע המאפשר המשך פיתוח עתידי וקשר לשטחים הפתוחים ולמושבים ממערב.

2.3. תוספת רובע חדש בין רחוב הרצל ודרך מס' 40 בתוואי החדש.

2.4. פיתוח מרכז ישובי הנשען על ערכו ההיסטורי וקישורו לרובע החדש.

2.5. שילוב תוואי הרכבת פלשת-שורק בתכנון העירוני.

3. אופי ותבנית הבנייה

3.1. קביעת הנחיות לתבנית הבנייה בעיר, קביעת הנחיות לפיתוח ושימור המרכז ההיסטורי ולהתערבות באזורי המגורים הוותיקים.

4. שטחים פתוחים ואיכות הסביבה

4.1. פיתוח מערכת המשכית ומקושרת של שטחים ציבוריים פתוחים משולבת במוסדות ציבור.

4.2. קביעת הנחיות לפיתוח נחל שורק ולממשק בינו לבין הישוב כולל פארק עירוני חדש בקרבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 11,451.065

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	601
גן לאומי	423
דרך מאושרת	122, 124, 127, 129, 130, 134, 496, 507, 510, 512, 513, 519, 520, 524 - 526, 533, 539, 545, 547 - 551
דרך מוצעת	490, 498, 509, 511, 516 - 518, 522, 523, 528, 537, 538, 540, 544, 550, 561
חקלאי פתוח	125, 457, 485, 502, 505
יער	247, 458, 481
מבנים ומוסדות ציבור	112, 113, 116, 121, 128, 219, 220, 224, 226, 235, 237 - 244, 493, 1201
מגורים	1, 19, 40, 49 - 54, 57, 71, 74, 77, 78, 83 - 88, 93, 96, 99, 100, 102, 111, 120, 494, 495, 499 - 501, 527, 529, 532, 534, 535, 541, 542
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
מסחר	101
מסילה מוצעת	801, 803
מתקנים הנדסיים	109
נחל/ תעלה/מאגר מים	426, 427, 430, 436, 437
ספורט ונופש	479
פארק / גן ציבורי	484
קרקע חקלאית	126, 431, 449, 483, 503, 504
שטח ציבורי פתוח	114, 115, 119, 404, 406, 441, 443 - 446, 451 - 453, 459, 460, 462, 464, 469, 470, 474, 475, 487, 492
שטחים פתוחים	472, 482, 486
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	117, 118, 508, 530, 531, 543
תעסוקה	103 - 108, 123

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	בית קברות	601
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	510, 520, 525, 526, 547
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	128, 219, 225, 226, 235, 244
אתר/מתחם לשימור	מגורים	1, 40, 49 - 54, 71, 74, 77, 84, 88, 499, 500, 527, 541
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	404, 406, 445, 446

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים	486
בלוק אתר קידוח	דרך מאושרת	512
בלוק אתר קידוח	מגורים	501, 88, 57
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	ספורט ונופש	479
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטחים פתוחים	486
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	107
בלוק מסוף מתע"נ	תעסוקה	103
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	526, 512, 510, 129
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1201, 241, 240
גבול מגבלות בניה	מגורים	527, 501, 88, 78, 57, 54, 53, 50, 49
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	446, 445, 443, 406
גבול מתחם	בית קברות	601
גבול מתחם	גן לאומי	423
גבול מתחם	דרך מאושרת	122, 124, 127, 129, 130, 134, 496, 507, 510, 512, 519, 520, 524 - 526, 533, 539, 545, 547, 548, 551
גבול מתחם	דרך מוצעת	490, 498, 509, 511, 516 - 518, 522, 523, 528, 537, 538, 540, 544, 550, 561
גבול מתחם	חקלאי פתוח	125, 125, 457, 485, 502, 505
גבול מתחם	יער	247, 247, 458, 481
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	112, 113, 116, 121, 128, 219, 220, 224 - 226, 235, 237, 244 - 249, 1201
גבול מתחם	מגורים	1, 19, 40, 49 - 54, 57, 71, 74, 77, 78, 83 - 88, 93, 96, 99, 100, 102, 111, 120, 494, 495, 499 - 501, 527, 529, 532, 534, 535, 541, 542
גבול מתחם	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
גבול מתחם	מסחר	101
גבול מתחם	מסילה מוצעת	801, 803
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	109
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	426, 427, 430, 436, 437
גבול מתחם	ספורט ונופש	479
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	484
גבול מתחם	קרקע חקלאית	126, 126, 431, 449, 483, 503, 504
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	114, 115, 119, 404, 406, 441, 443 - 446, 446, 451, 453, 459, 460, 462, 464, 469, 474, 475, 487, 492
גבול מתחם	שטחים פתוחים	472, 472, 482, 486

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	543, 531, 530, 508, 118, 117
גבול מתחם	תעסוקה	123, 108 - 103
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	520, 519, 512
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	803, 801
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	453, 452, 443
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	540
דרך /מסילה לביטול	יער	458
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	423
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	539, 507
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	511, 509
הנחיות מיוחדות	חקלאי פתוח	505, 502, 485, 457, 125
הנחיות מיוחדות	יער	481, 458
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	437, 436, 430, 427, 426
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	504, 503, 431
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	482
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	493, 226, 225, 219, 128
חזית מסחרית	מגורים	1, 40, 50 - 52, 57, 71, 74, 77, 78, 83, 85 - 87, 494, 500
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	492, 475, 404
חזית מסחרית	תעסוקה	104, 103
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	512, 127
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מוצעת	803
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	452, 451
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	423
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	539, 526 - 524, 510, 507, 124, 122, 548, 547, 545
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	540, 523, 522, 517, 516, 509, 490, 544
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חקלאי פתוח	505, 457, 125
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	458
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	241 - 239, 237, 226, 220, 128
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1, 40, 50, 51, 54, 71, 74, 77, 83 - 88, 494, 499, 500, 541
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	109
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	430
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	484
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	503, 449, 431, 126
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	474, 460, 445, 441, 406, 404

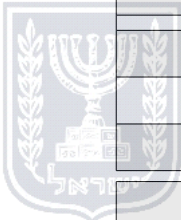
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	486,482
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	123,107 - 103
תחום השפעה	גן לאומי	423
תחום השפעה	דרך מאושרת	539,507
תחום השפעה	דרך מוצעת	511,509
תחום השפעה	חקלאי פתוח	505,502,485,457,125
תחום השפעה	יער	481,458
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	437,436,430,427,426
תחום השפעה	קרקע חקלאית	504,503,431
תחום השפעה	שטחים פתוחים	482

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	21,151.04	0.18
גן לאומי	23,701.78	0.21
דרך מאושרת	962,499.8	8.41
דרך מוצעת	248,729.29	2.17
חקלאי פתוח	1,781,689.32	15.56
יער	93,182.51	0.81
מבנים ומוסדות ציבור	526,334.73	4.60
מגורים	3,983,260.32	34.79
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	164,719.46	1.44
מסחר	4,973.54	0.04
מסילה מוצעת	100,171.83	0.87
מתקנים הנדסיים	60,754.67	0.53
נחל/ תעלה/מאגר מים	172,041.31	1.50
ספורט ונופש	65,280.12	0.57
פארק / גן ציבורי	99,893.08	0.87
קרקע חקלאית	1,637,003.38	14.30
שטח ציבורי פתוח	345,212.8	3.01
שטחים פתוחים	153,965.87	1.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	139,686.9	1.22
תעסוקה	866,813.62	7.57
סה"כ	11,451,065.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

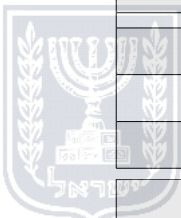
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	חקלאי פתוח
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים



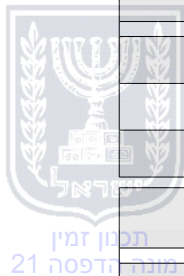
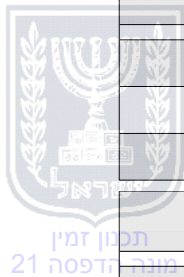
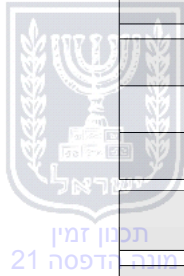
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

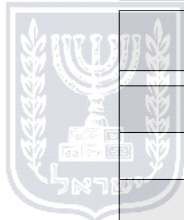


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.2	הוראות
4.10	ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	יער
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	גן לאומי
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	מסילה מוצעת
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	בית קברות
4.18.1	שימושים

4.18	בית קברות
4.18.2	הוראות
4.19	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.19.1	שימושים
4.19.2	הוראות
4.20	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.20.1	שימושים
4.20.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21