

2006290805-130

תכנית מס' ג/21243

מבא"ת 2006



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21243

שם תוכנית: תכנית מפורטת מגדל העמק שכונה מערבית

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק, יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת (למעט שטח בית העלמין)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
תצהיר מודע לא ערכנו התאמה תקין	מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 המקדמת תכנית מס' 21243 חוקת המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה ביום 3.3.14 להסדיר את התכנית תאריך: _____ יו"ר חוקת המחוזית
	הודעה על הפקדת תכנית מס' 21243 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

משרד השיכון בשיתוף עריית מגדל העמק, יזם תכנון להרחבת מגדל העמק במורדותיה המערביים, בשטחים חקלאיים שעובדו בעבר ע"י קבוץ כפר החורש.

בשלב ראשון הוכנה תכנית שלד. במסגרת תכנון השלד נבדקו חלופות שונות לפיתוח השטח כולל פתרונות לאופי הבינוי ולקשרים עם השכונות הקיימות. בהסתמך על תכנית השלד הוכנה תכנית מתאר לשכונה כולה הכוללת כ-4300 יח"ד. קידומה של תכנית המתאר ברשויות התכנון נעצר לעת עתה אך היא מתווה את כווני הפיתוח והבינוי לשכונה כולה. תכנית השכונה הוטמעה בשלמותה בתכנית האב של מגדל העמק.

בשלב ראשון הוחלט לקדם את חלקה הצפוני מזרחי של השכונה הכולל כ-1,785 יח"ד לתכנון מפורט. בימים אלו מקודמת תכנית מתאר כוללת לעיר בית שאן. התכנית המפורטת לשכונה המערבית תואמה עם תכנית המתאר שבהכנה.

רקע כללי:

- **"מגדל העמק" - ישוב עירוני הממוקם בעמק יזרעאל בנוף הררי המשתפל מערבה ודרומה ללב אזור חקלאי המיושב במושבי וקיבוצי המועצה האזורית "עמק יזרעאל".**
- **מגדל העמק מהווה את פינתו המערבית של מתחם בינוי עירוני הכולל את נצרת רבתי וסביבתה.**
- **גבולות העיר:**
 - מצפון-** כביש מס' 75 – חיפה נצרת.
 - מדרום-** כביש מס' 73 – נהלל תל עדשים.
 - מדרום מערב-** תחום שיפוט קיבוץ "יפעת".
 - ממזרח-** תחום שיפוט "יפעת" ועיר לשימור וטיפוח על פי ת.מ.א 22 חש-62.
 - ממערב-** שטחים חקלאיים שבתחום שיפוט המועצה האזורית "עמק יזרעאל".
- **פיתוח מואץ של העיר בשנות ה-90, הביא לניצול כמעט מלא של עתודות הקרקע הפנויות מצפון ומדרום.**
- **שכונת "רובע 2000", שנבנתה כהמשך לשכונה הצפונית – "נוף העמק" ולמרגלות פארק התעשייה "רמת גבריאלי", השלימה את בינוי המתחם הצפוני של העיר.**
- **עתודת הקרקע שנותרה לניצול ותואמת את היעדים שנקבעו בת.מ.א 35 הינם השטחים המערביים הכלואים בין כביש 75 וכביש 73 וקיבוץ יפעת.**
- **בימים אלו מקודמת תכנית מתאר כוללת לעיר בית שאן המטמיעה את**
- **הרחבת העיר לכוון מערב חייב הרחבת תחום שיפוט מגדל העמק על חשבון שטחים חקלאיים והליך שינוי גבולות שיפוט עם המועצה האזורית "עמק יזרעאל". הליך שינוי גבול השיפוט של מגדל העמק הושלם בימים אלו בהתאמה לגבולות התכנית המפורטת המוצעת (למעט חקריגה בגבולה המערבי של התכנית) בלווי הנחייה שעם גמר מימוש 70% מהיקף המגורים בשכונה יורחב גבול השיפוט מערבה בהתאמה לגבול המוצע בתכנית המתאר של השכונה המוגדר כשלב ב', לגבול המופיע בתכנית האב שאושרה עקרונית בוועדה המחוזית ולגבולות המוצעים התכנית המתאר הכוללת הנמצאת בהליכי אישור.**

האתר - נתונים פיסיים וסטטוטוריים

- האתר נמצא על שטחים חקלאיים ששמשו בעבר שטחי מטעים של קיבוץ "כפר החורש".
- האתר כולל את כל השטחים הכלואים בין כביש 75 וכביש הגישה לעיר ואת השטחים הכלואים בין כביש 75, לאורך כ- 600 מ' מערבה, והשטחים החקלאיים של קיבוץ יפעת.
- על צומת הכניסה לעיר, מתוכנן ביוזמת קיבוץ "כפר החורש", מרכז שירותי דרך ומסחר כיום נטוע שטח זה בעצי שקד.
- נחלים ומאגר מים – בתחום האתר עוברים שני אפיקי נחלים: נחל צבי, ויובל נחל תמרת. בצידו הדרום מערבי של האתר, נמצא מאגר מים שניקז לתחומו חלק ממימי נחל צבי ויובל נחל תמרת העובר במרכז השטח. במהלך התכנון נחסם המאגר ושונה יעודו ממאגר ניקוז מי גשם וויסות מי שטפונות מאפיק נחל צבי ויובל נחל תמרת, למאגר סגור לקליטת תשטיפים ממפעל "טאור".
- כיום הופסק השימוש של חברת טוואר במאגר והוא חזר לשמש כמאגר מי קולחין מטהרים המשמשים להשקיית שטחי מטעים, פרדסים וגידולי שדה של כפר החורש.
- בית העלמין של מגדל העמק ממוקם בצידו המזרחי של האתר ללא מעמד סטטוטורי.
- קו מתח עליון חוצה את האתר מצפון לדרום.
- שיפועי הקרקע: השטח מישורי בשיפוע ממוצע של 3%-5%.
- קידוחי מים: נמצאים שלשה אתרי קידוחי מים מצפון לכביש 75 הגובל בשכונה.

נתונים סטטוטוריים:

- יערות לשימור על פי ת.מ.א 22- יק- 59 ו- יק- 61 חודרים לתחומי האתר.
- לא קיימת מגבלה על האתר בתכנית הארצית תמ"א 35 ובתכנית המתאר המחוזית- ת.מ.מ 2/9.

מטרות ויעדים:

- תכנון שכונה עירונית בשטח של כ- 1,400 ד' הנגזרת מתכנון השכונה המערבית כולה הכוללת כ- 1,785 יח"ד בפתרונות דיור מגוונים ובצפיפויות שונות, תוך מתן דגש לשילוב המגורים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- מתן פתרון אורבאני בתכנון השכונה, ליצירת קשר עם העיר הקיימת, על אף אילוצי מבנה השטח, וניצול השכונה המערבית כפרק מקשר בין השכונות הדרומיות, הוותיקות, לבין השכונות הצפוניות - נוף העמק ורובע 2000.
- מתן התייחסות בתכנון השכונה למיקומה, על צומת הכניסה לעיר ומתן מענה אדריכלי עיצובי ל- "שער העיר".
- איתור צרכים ושירותים ציבוריים חסרים בעיר וביישובי הסביבה ומתן מענה לצרכים אלו, במסגרת השכונה המערבית.
- שימור ערכי הטבע והנוף הקיימים באתר, תוך שילובם וניצולם בתכנון השכונה:
- שימור ציר נחל צבי וצירי ניקוז טבעיים אחרים הקיימים באתר, שישולבו בתכנון השכונה.
- שימור איי חורש טבעי שבצפון האתר ושימור היער הקיים למרגלותיה המערביים של העיר.
- הקצאת שטח לאזור ספורט עירוני (קאונטרי קלאב), לשימוש כלל תושבי העיר והסביבה.
- מתן פתרון תכנוני לבנייה בשלבים.

תכנית מתאר כוללת למגדל העמק, הנמצאת בשלבי תכנון, תואמה עם תכנית זו (ג/21243).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תוכנית מס' ג/21243**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	1.1	תכנית מפורטת מגדל העמק שכונה מערבית
שטח התוכנית	1.2	1,439.93 דונם
מהדורות	1.3	שלב להפקדה מספר מהדורה בשלב 6 תאריך עדכון המהדורה 09/2015 סוג התוכנית תוכנית מפורטת (למעט שטח בית העלמין)
סיווג התוכנית	1.4	- סוג איחוד וחלוקה - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת - האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית - היתרים או הרשאות - ללא איחוד וחלוקה - כן - לא - ועדה מחוזית - תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
קואורדינטה X	221,750
קואורדינטה Y	732,750

1.5.2 תיאור מקום

שטחים ממערב וצפון מערב למגדל העמק. הגובלים מדרום בקיבוץ יפעת, ממערב בתוואי כביש 73 מצפון בתוואי כביש 75 וביער לשימור י.ק. 59 (לפי ת.מ.א. 22), וממזרח בשכונות וותיקות, שכונת רובע אלפיים, בבית עלמין מגדל העמק וביער לשימור י.ק. 61 (לפי תכנית ת.מ.א. 22)

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית עיריית מגדל העמק

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

התייחסות לתחום הרשות התכנית נמצאת בתחום מגדל העמק וחלקה בתחום מ.א. עמק זרעאל

יישוב	מגדל העמק
שכונה	שכונה מערבית
רחוב	ל"ר
מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17305	מוסדר	חלק		11
17343	מוסדר	חלק		4, 46
17416	מוסדר	חלק		3, 78, 81, 83
17417	מוסדר	חלק	95, 105	20-21, 101, 104
17426	מוסדר	חלק	18, 29, 36, 38-40	20, 30-32, 34, 41
17456	מוסדר	חלק	118	31, 77, 103
17725	מוסדר	חלק		4
17726	מוסדר	חלק	3,9,12,20	2,5,11,13
17818	מוסדר	חלק	80	78,81
17819	מוסדר	חלק	30-31, 33, 77-80	38, 40, 84, 111
17443	מוסדר	חלק	3-4,6,9,88	99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

זרעאלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכניות ארציות				
תמ"א 8	תואמת	בתחום התכנית אין שמורות וגנים ע"פ תמ"א 8.		
תמ"א 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ"א/22 ממשיכות לחול. הקלה מתמ"א 22 בשטח של 82 ד' בסמכות ועדה מחוזית.		
תמ"א 35-מרקמים	שינוי	רוב שטח התכנית נמצא במרקס עירוני. שטח של כ- 114 דונם נמצא בשטח לשימור משולב. שטח של כ- 170 דונם נמצא בשטח יער וייעור.		
תמ"א 35-הנחיות סביבתיות	כפיפות	רוב שטח התכנית נמצא בשטח רגישות נופית סביבתית גבוהה		
תמ"א 34	תואמת	בשטח התכנית יש מאגר קולחין קיים		
תמ"א 34/ב/3	כפיפות	בשטח התכנית עוברים שני עורקי ניקוז משניים: נחל תמרת ונחל צבי.		
תמ"א 34/ב/4 איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	התכנית נמצאת ברובה באזור רגישות ג'. השאר נמצא באזור רגישות ב' (ראה תשריט)		
תמ"א 34/ב/5-הפקה והולכה של מים	כפיפות	בתכנית עוברים קוי מים קיימים/מאושרים באיכות מי שתיה		
תמ"א 37/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 37/1. הוראות תמ"א 37/1 תחולנה על תכנית זו.	6482	17/10/12
תמ"א 37/ב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 37/ב/1. הוראות תמ"א 37/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	5734	15/11/07
תמ"א 37/ב/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 37/ב/6. הוראות תמ"א 37/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	6512	11/12/12
תכניות מחוזיות				
תמ"מ 2 תיקון 9 רגישויות	שינוי	1,072.1 ד' משטח התכנית נמצא ב"שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר". 133.24 ד' משטח התכנית נמצא בשטח "שטח מוגן מפיתוח". 171.77 ד' משטח התכנית נמצא ב"שטח ללא הגבלות סביבתיות".		
תמ"מ 2 תיקון 9 יעודי קרקע	שינוי	בשטח התכנית עובר קו מתח עליון. 1,072.1 ד' משטח התכנית נמצא בשטח "חקלא/נוף כפרי פתוח". 133.24 ד' משטח התכנית נמצא בשטח "יער נטע אדם קיים". 171.77 ד' משטח התכנית נמצא בשטח "ישוב עירוני". ניתנה הקלה מהתמ"מ - חריגה של 19.7% מכתם הפיתוח של היישוב.		

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכניות מפורטות				
ג/13285	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13285 ממשיכות לחול.	5327	7.09.04
ג/11167 (בריכת מים)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11167. הוראות תכנית ג/11167 תחולנה על תכנית זו.	4958	8.02.01
משי"צ 7 (משי"צ כפר החורש)	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי"צ 7 ממשיכות לחול.	3591	9.01.88
ג/12356 (מוסד חינוכי)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12356. הוראות תכנית ג/12356 תחולנה על תכנית זו.	5268	27.01.04
ג/17769 (קרית חינוך)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/17769. הוראות תכנית ג/17769 תחולנה על תכנית זו.	6250	14.06.11
ג/16969 (עיבוי שכונת ניצנים)	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16969 ממשיכות לחול.	6298	26/09/11
ג/10685	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10685 ממשיכות לחול.	4927	23/10/00
ג/במ/160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/160 ממשיכות לחול.	4160	06/02/94

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		65		01/2007	ענת פיק	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:2,500		1	01/2007	ענת פיק	ו. מחוזית	
נספח לתשריט מצב מוצע בקני"מ 1,250	מחייב	1:1,250		1	11/2007	ענת פיק	ו. מחוזית	
נספח שלביות	מחייב	ללא קני"מ		1	1/2015	ענת פיק	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:1,250		1 גיליון תנועה 4 גיליונות חתכים	11/2007	ענת פיק	ו. מחוזית	
נספח קווי בניין	מחייב	1:1,250		1	01/2007	ענת פיק	ו. מחוזית	
נספח תנועה	מנחה			2 גיליונות תכנית+חתכים	03/2008	משרד ינון	ו. מחוזית	
נספח כבישים	מנחה			1 גיליון כבישים, 1 גיליון כבישים וניקוז, 7 גיליונות חתכים	11/2007	חליל פאוס	ו. מחוזית	
מפרט-נספח תנועה	מנחה	1:1000	-	1	07/2014	ינון	ו. מחוזית	
מפרט-נספח תנועה	מנחה	1:1000	-	1	07/2014	ינון	ו. מחוזית	
מפרט-חתכים לאורך – גיליון 1	מנחה	1:2500	-	1	03/2014	ינון	ו. מחוזית	
מפרט-חתכים לאורך – גיליון 2	מנחה	1:1000	-	1	03/2014	ינון	ו. מחוזית	
מפרט-נספח נופי – גיליון 1	מנחה	1:1000	-	1	03/2014	ינון	ו. מחוזית	
מפרט-נספח נופי – גיליון 2	מנחה	1:1000	-	1	03/2014	ינון	ו. מחוזית	
מפרט-נספח נופי – גיליון 3	מנחה	1:200	-	1	03/2014	ינון	ו. מחוזית	

22/10/2015

עמוד 8 מתוך 65

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	רותי בלום	5/2015	8 גיליונות		1: 2,500, 1: 1,250 1: 500, 1: 100	מנחה (מחייב לעניין מפלסי 0.00 של מגרשים)	נספח נופי
		רותי בלום	5/2015	-	34		מנחה	נספח נופי סביבתי
	ו. מחוזית	רותי בלום	3/2015 5/2015	6 גיליונות	20		מחייב	נספח עצים בגרים
	ו. מחוזית	דגנית הנדסה	04/2007	1 גיליון מים וביוב, 1 חוברת	12	1: 2,500	מחייב	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	פלי מים	03/2007	1 גיליון תנוחה, 1 גיליון מובל ניקוז נחל צבי, 1 גיליון מפת אגני היקוות	18 (חברת סקר הידרולוגי והתחיות ניקוז)	1: 2,500	מחייב	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	משרד השיכון	08/2012				מנחה	פרוגרמה למבני ציבור

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל
לי"ר	04-6088233	לי"ר	04-6088222	לב עסקים, רח' המלאכה 3, נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	משרד השיכון – מחוז הגליל
לי"ר	04-6088233	לי"ר	04-6088222	לב עסקים, רח' המלאכה 3, נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רשות מקרקעי ישראל	בעלים
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Pickarc2@netvision.net.il	04-9531201	050-5512460	04-9837947	רח' ק.ל. 43 קרית טבעון	ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	38833	051587277	ענת פיק		אדריכל
tenon@yenon.co.il	04-8569010		04-85690067	היוזמה 10 טירת הכרמל ת.ד. 444 30200	ינין	1169	58444589	רונה יינון		תנועה
fahoum@netvision.net.il	04-8513054		04-8513050	הבנקים 14 חיפה	חליל פאום	38775	059418228	איהב		כבישים
m_finkel@netvision.net.il	04-9891532		04-9890461	הורדים 1 ת.ד. 1490 יוקנעם 20692	דגנית הנדסה וניהול		030154306	משה פינקל		מים וביוב
blumar@netvision.net.il	04-8339980	054-7734444	04-8339070	התשבי 14 חיפה	רותי בלום אדריכלות נוף	2455593	055094064	רותי בלום	אדריכלית נוף	נוף
avri@p-ma.co.il	04-9893502	052-3230409	04-9893078	יוקנעם המושבה 20600	פלגי מים	124062	052355827	אברי ליבנה		הידרולוגיה
Info@nitzotz.co.il	04-7643250	052-3564276	04-8661070	התשבי 9 חיפה	ניצוץ	26751	051463628	אלון רז	מתנדס חשמל	חשמל
fahoum@kfahoum.co.il	04-6560870		04-6554859	רח' תופיק זיאד 46 ת.ד. 50204 נצרת 16100	חליל פאום ושות' שירותים הנדסיים בע"מ			חליל פאום		מודד
	04-6088233		04-6088222	המלאכה 3 נצרת עילית 17673	משה"בש מחוז הצפון			איריס דוד		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
עירייה	עריית מגדל העמק
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק
תכנית בינוי לביצוע	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. פיתוח השכונה המערבית שתכלול 1,785 יח"ד ופיתוח כביש 75 ע"י הוספת מפרידן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטחים המוצעים בתכנית.
2. קביעת הוראות, זכויות והגבלות בנייה ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
3. מתן הוראות והנחיות הנדסיות, אדריכליות ועיצוביות (מחייבות ומנחות) לבינוי ולפיתוח שכונות המגורים, מבני ציבור, הכניסה לעיר וחיבור למערכת דרכים אזורית.
4. הקצאות שטחים לצורכי ציבור באזורי המגורים בהתאם למכסות הנדרשות.
5. מתן הוראות לפיתוח מרכז ספורט כלל יישובי לעיר מגדל העמק.
6. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות מים, ביוב, ניקוז, וחשמל.
7. קביעת הנחיות סביבתיות והידרולוגיות לפיתוח השכונה.
8. קביעת הוראות לפיתוח נופי של השכונה ושימור ערכי הטבע והנוף המצויים בה.
9. הקצאת שטח המיועד לאזור מסחרי בקו בניין של 50 מ' מצידו דרך 75.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית : 1,439.93 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
178,701 מ"ר בייעודי המגורים + 3,000 מ"ר בייעוד מגורים ומסחר		181,701	156,196	25,505	מ"ר	מגורים
1,515 יח"ד בייעודי מגורים + 30 יח"ד בייעוד מגורים ומסחר. (20% מסך יחידות הדירה הן יח"ד קטנות עד 100 מ"ר)		1,545	+ 1,312	233	מס' יח"ד	
מתוך סה"כ יח"ד		319	319	0	מס' יח"ד	יח"ד קטנות
		13,200	+13,200	0	מ"ר	דיוור מיוחד
		240	+ 240	0	מס' יח"ד	
640 מ"ר מהיקפי בינוי אלה הינם לצורכי מסחר במרגש ספורט ונופש		21,295	+ 21,295	0	מ"ר	מסחר
		0	0	0	מ"ר	תעסוקה
5,760 מ"ר זכויות בייעוד ספורט ונופש 38,615 מ"ר זכויות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור		44,375	+ 34,375	10,000	מ"ר	מבני ציבור
		0	0	0	חדרים	תיירות / מלונאות
		0	0	0	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים										
תחום השפעה	מגבול תבניה	מסדרון תשתיות	הנהיגות מיוחדות	שטח לטיפול נזפי	שטח אחר עתיקות	שטח לשימור נזפי		תאי שטח	ייעוד	
--	--	--	391-396, 481C, 482B, 482C, 483B, 483C, 484B, 485C, 486B, 486C, 487B, 487C, 488B 422, 423, 427	--	402 - 432, 391-396, 481C, 482B, 482C, 483B, 483C, 484B, 485C, 486B, 486C, 487B, 487C, 488B	--		מגורים א'	402 - 432, 391-396, 481C, 482B, 482C, 483B, 483C, 484B, 485C, 486B, 486C, 487B, 487C, 488B	
--	--	--	336-339	--	213 - 255, 272-278, 284-291, 298-306, 312 - 319, 321 - 327, 329 - 341, 343, 344, 347 - 350	--		213 - 255, 270 - 319, 321 - 327, 329 - 341, 343, 344, 347 - 350	מגורים ז'	213 - 255, 270 - 319, 321 - 327, 329 - 341, 343, 344, 347 - 350
--	--	--	--	--	371-375, 377-381, 441-445	--		371-375, 377-381, 441-445	מגורים ח'	371-375, 377-381, 441-445
495A, 497A, 498A	497A, 498A, 494A	494A, 497A, 498A	481A-488A, 494A, 495A, 497A, 498A, 581	--	481A-488A, 494A, 495A, 497A, 498A, 581	--		481A-488A, 494A, 495A, 497A, 498A, 581	מגורים ט'	481A-488A, 494A, 495A, 497A, 498A, 581
--	--	--	601, 602, 604	--	601, 602, 604	--		601, 602, 604	מגורים י'	601, 602, 604
--	612	--	--	--	612	--		612	דיוור מיוחד	612
1A, 22, 23	1A, 1B, 1C, 1D, 23	1D, 23	1D	--	1A, 1B, 1C, 1D, 22, 23	--		1A, 1B, 1C, 1D, 22, 23	מסחר	1A, 1B, 1C, 1D, 22, 23
--	--	--	--	--	20, 21	21		20, 21	מתקנים הנדסיים	20, 21
3, 4, 5, 6	3, 6	6	--	--	3-16	--		3-16	מבנים ומוסדות ציבור	3-16

תאי שטח כפופים									
תחום השפעה	מגבלו ת בינה	מסדרון תשתיות	הנחיות מיוחדות	שטח לטיפול נופי	שטח אחר עתיקות	שטח לשימור נופי	תאי שטח	יעוד	
101-103, 107	101,102, 105,106, 108	101,105, 108	--	--	101-108	101-107	101-108	שטחים פתוחים	
37-40, 44, 46, 56, 78, 79, 82-84, 134	34, 37-40, 44, 40, 44, 56, 71, 72, 72, 78, 82, 83, 134	37-40, 56, 71, 72, 78, 82, 83, 134	41, 42, 72, 74, 76, 134	--	31, 32, 34-80, 82-85, 134		31, 32, 34-80, 82-85, 134	שצ"פ	
801-804, 806, 807	801-804	801-804	--	801-804, 806, 807	801-804, 806, 807	801	801-804, 806, 807	נחל מאגר מים	
--	--	--	--	--	482G, 483G, 486G, 487G	--	482G, 483G, 486G, 487G	שפ"פ	
132	132	132	--	--	132	--	132	ספורט ונופש	
701,702, 704,721	704,720, 721,724, 741	704,720, 721,741	--	721	701-704, 716, 720, 721, 724, 727, 741	--	701-704, 716, 720, 721, 724, 727, 741	דרך מאושרת	
705,708, 709,719, 722,723, 742,744, 747	708,715, 725,726, 747,748	708,719, 725,747, 748	746, 757, 758	708, 747	705-709, 711-715, 717-719, 722, 723, 725, 726, 740, 742-744, 746-758	750	705-709, 711-715, 717-719, 722, 723, 725, 726, 740, 742-744, 746-758	דרך מוצעת	
1E	1F, 1E	1F, 1E	--	--	1F, 1E	--	1F, 1E	חניון	
137	--	--	--	--	137	--	137	בית קברות	
--	--	--	25	--	25	--	25	מגורים ומסחר	
91	91-93	91-93	--	--	91-93	91-93	91-93	יער	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
4.69	67,490	מגורים א'	0.97	14,020	מגורים ב' לפי תכנית ג/13285
5.61	80,820	מגורים 2א	0.65	9,400	מגורים ג' לפי תכנית ג/13285
2.54	36,590	מגורים 3א	0.69	9,992	מגורים ב' (5+ע.ג. מדורג) לפי תכנית ג/16969
3.11	44,830	מגורים ב			
0.70	10,070	מגורים ג			
0.28	4,050	דיוור מיוחד			
1.84	26,470	מסחר			
0.25	3,540	מתקנים הנדסיים	0.07	1,040	מתקנים הנדסיים
5.36	77,230	מבנים ומוסדות ציבור	0.68	9,770	מבנים ומוסדות ציבור
9.94	143,100	שטחים פתוחים	68.74	989,773	שטח חקלאי
21.54	310,210	שטח ציבורי פתוח	0.33	4,820	שטח ציבורי פתוח
2.84	40,830	נחל מאגר מים	9.25	133,145	נחל/תעלת מים/מאגר מים
13.84	199,340	יער	0.41	5,930	שטח מיוער לפי תכנית ג/10685
0.26	3,680	פרטי פתוח			
1.76	25,400	ספורט ונופש			
7.30	105,180	דרך מאושרת	9.41	135,520	דרך מאושרת
12.54	180,550	דרך מוצעת			
1.35	19,370	חניון			
3.68	53,000	בית קברות			
0.57	8,180	דיוור מיוחד ומסחר	8.80	126,520	שטח ללא ייעוד
100	1,439,930	סה"כ	100	1,439,930	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א/2 - קבולת יחידות דיור ביעוד זה: 287 יח"ד

תאי שטח מס' 213-255, 270-319, 321-327, 329-341, 343, 344, 347-350

4.1.1 שימושים

1. מגורים בבניה צמודת קרקע בצפיפות של 2-4 יח"ד לדונם.
2. קליניקות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים אמנים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חנייה.
3. מחסנים ביתיים וחניות מקורות.
4. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכיו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.

4.1.2 הוראות

1. **הוראות לבניה בתאי שטח מס' 213-255, 270-319.**
 - א. על תא שטח תותר בניית בית מגורים אחד בן קומה אחת או שתיים, הכולל יחידת דיור אחת.
 - ב. תותר בניית יחידת דיור משנית, במסגרת אחוזי הבנייה המותרים ובתנאי ששטח דירת המשנה לא יעלה על 80 מ"ר, ובתנאי הסדרת חנייה נוספת בתחום המגרש.
 - ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לביצוע הכוללת חניות, פיתוח ותשתיות שתאושר בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ואו למורשים מטעמם בכל עת.
 - ד. סה"כ קיבולת יח"ד בתאי שטח אלו לא תעלה על 186 יח"ד (מתוך 93 יח"ד קטנות).
2. **הוראות לבניה בתאי שטח 321-327, 329-341, 343, 344, 347-350 :**
 - א. על תא שטח תותר בניית מבן הכולל מספר יחידות דיור צמודות קרקע בצפיפות של 3-3.7 יח"ד לדונם.
 - ב. מספר יחידות דיור על מגרש אחד לא יעלה על 7 יחידות דיור.
 - המבן יתוכנן כמבן טורי בכפוף להנחיות נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לטבלת מגרשים סעיף 5.1 להלן.
 - ג. סה"כ קיבולת יחידות דיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 101 יח"ד
 - ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע למגרש כולו הכוללת פיתוח ותשתיות, שתוכן ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית ותאושר בוועדה המקומית.
 - ה. חניות מקורות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד וחלק בלתי נפרד מבית המגורים והפיתוח.
3. **שטחי מגורים א2', המסומנים בתשריט עם סימון הוראות מיוחדות על גביהם תאי שטח 336-339 :**
 - א. שטחי המגורים אלו ישמשו כחנייה פרטית לדיירי הבתים במגרש.
 - ב. תכנון החניות בתחום שטחים אלו יעשה במסגרת תכנון המגרש כולו.
 - ג. שטחי חנייה פרטית הגובלים בדרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון הדרך הציבורית הגובלת ותנתן בהם זיקת מעבר לציבור ולמעבר המערכות והתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש.
3. **הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי באזור מגורים א2 :**
 1. **גמר בנינים :**

גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

2. מערכת סולרית:

- בגגות שטוחים – מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.
- בגגות רעפים- מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שפוע הגג

3. גגות:

- קרוי הבנינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים.
- שפוע גג הרעפים לא ייקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת.
- גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם ניצפים מבנים אחרים.

4. עליות גג :

- מותרת התקנת עליות גג בחלל גג הרעפים.
- ההתייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן:
- עליית הגג לא תחשב כקומה והיא לא תכלל במנין הקומות המותרות אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו (ללא גמלוניס) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.
- במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו וואו היא כוללת גמלוניס היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תכלל במנין הקומות המותרות.
- בעליית גג שאינה נחשבת כקומה תותר פתיחת חלונות במישור הגג בלבד (סקייליט)
- שטח עליית הגג יכלל במנין השטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או למטרת שרות בהתאם לתקנות התכנון ובנייה.

5. גובה מבנה :

- גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית ועד ראש מעקה הגג.
- תותר התקנת ארובות, פרגולות וחדר מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2 מ' ממפלס הגג ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הגובה של הגג ממנו הוא יוצא.

6. אופן קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע ככל הניתן בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי והנספח הנופי המהווים חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט מאם שוכנעה הועדה אחרת.

7. קומת עמודים ומרתף

בניית קומת עמודים או מרתפים תותר רק במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 12% ובתנאי שמעל קומת העמודים או המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שיישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית (למעט חתך באזור המדרגות שם יותר חתך מקומי של 3 קומות) שטח קומת העמודים או המרתף לא יעלה 30% משטח הקומה שמעליה או על 80 מ"ר, הגדול מבין שניהם. חפירת מרתף תעשה לאחר בדיקה של מפלס מי תהום בקרקע ובאישור יועץ קרקע.

8. מסתורי כביסה :

- מסתורי כביסה יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה.
- מתקנים לתליית כביסה אשר יוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח.
- מיקום מתקני תליית הכביסה יוגש במסגרת תכנית הפיתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה לקבלת היתר בניה.

9. מרווחי בניה :

יהיו כמפורט בנספח קווי הבנין המצורף לתכנית וכמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה סעיף 5 להלן.

10. חניות מקורות :

- חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש. החנייה תבנה במרווחי הבניה המותרים או בפינת המגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0 כמצויין בנספח התחבורה המצורף לתכנית זאת או במיקום אחר שיקבע בתכנית בינוי לביצוע שתוכן ותאושר בוועדה המקומית.
- קרוי החנייה שתמוקם בפינת המגרש יהיה בגג שטוח בלבד הכולל שיפוע מינימלי הנדרש לניקוז הגג, שיוצב על גבי עמודים חופשיים מברזל או עץ גושני או על גבי קירות תומכים. בכל מקרה הקירוי והקירות התומכים לא ייבנו כמקשה אחת אלא באופן שקרוי החנייה "ירחף" בעזרת עמודוני עץ או ברזל.
- חומרי קרוי החניות המותר : קרוי שקוף, פח, עץ, סבכת ברזל ותקרת בטון חשוף או מטוייח.
- חניות שייבנו בצמוד לבנין ייבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרים.
- ניקוז גגות החניות יהיה לכיוון המגרשים. ניקוז תאי החניה ומיסעות יהיה לכיוון הכבישים.
- 11. מבני עור – מחסנים וחדרי שרות יבנו כחלק מבית המגורים ומאותם חומרים במרווחי הבניה המותרים או כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה. שטח מחסן המוצמד לחנייה לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו.
- 12. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים – יותר שלוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד לא יעלה על 80 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פירסום. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת ארוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשמוש הנלווה.

4.2 מגורים א/3 - קבולת יחידות דיור ביעוד זה: 154 יח"ד
תאי שטח מס' 371-381, 377-445, 441

4.2.1 שימושים

1. תאי שטח 371-381 - בתי מגורים בבניה צמודת קרקע בצפיפות של 4.2-3.8 יח"ד לדונם.
2. תאי שטח מס' 441-451 בתי מגורים משותפים בצפיפות של 4.8-5 יח"ד לדונם.
3. קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים אמנים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חנייה.
4. חניות ומחסנים ביתיים.
5. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.

4.2.2 הוראות

1. הוראות בניה לתאי שטח מס' 371-381, 377-445 :
 - א. הבניה בתאי שטח אלו תהיה מדורגת בפריסה דמויית פריסת שטח. בתי המגורים יהיו בני קומה אחת או שתיים ויכללו שתי יחידות מגורים במבנה אחד.
 - ב. הבינוי ואופן העמדת המבנים בשטח יהיו ברוח נספח הבינוי המצורף.
 - ג. סה"כ קיבולת היחידות הדיור בתאי שטח אלו לא יעלה על 134 יח"ד.
 - ג. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים סעיף 5.1 להלן.

2.

הוראות בניה לתאי שטח מס' 445-441:

- א. בתי מגורים משותפים בני שתי קומות הכוללים עד 4 יח"ד במבנה.
 - ב. הבינוי ואופן העמדת המבנים בשטח יהיו ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
 - ג. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 20 יח"ד.
 - ד. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים סעיף 5.1 להלן.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לביצוע **למגרש כולו** שתוכנן ברוח הנחיות נספח הבינוי המצורף הכוללת חניות, פיתוח ותשתיות שתאושר בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעם בכל עת.
4. חניות מקורות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד וכחלק בלתי נפרד מבית המגורים ופיתוח המגרש. ניקוז גגות החניות יהיה לכיוון המגרשים. ניקוז תאי החניה ומיסעות יהיה לכיוון הכבישים.
5. **קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :**
מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע ככל הניתן בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי והנספח הנופי המהווים חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הוועדה אחרת.

4.3

מגורים א' - קבולת יחידות דיור ביעוד זה: 418 יח"ד**תאי שטח מס' 396-391, 402-432, 481-488 (B;C)**

4.3.1 שימושים

1. תאי שטח 391-396 בתי מגורים צמודי קרקע בצפיפות של עד 5.8 יח"ד לדונם נטו.
2. תאי שטח מס' 402-432 בתי מגורים משותפים בצפיפות של עד 7.2 יח"ד לדונם.
3. תאי שטח מס' 481, 482, 483, 484, 486, 487, 488 המסתיימים באות (B) בצפיפות של עד 6 יח"ד / ד'.
4. תאי שטח 481, 482, 483, 485, 486, 487 המסתיימים באות (C) - בתי מגורים משותפים בצפיפות של עד 7.0 יח"ד לדונם נטו.
5. קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים אמנים ואומנים המתגוררים בבתיים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים, לא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חנייה.
6. חניות ומחסנים ביתיים.
7. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.

4.3.2 הוראות

הוראות בניה לתאי שטח מס' 396-391

1.

- א. הבניה בתאי שטח אלו תהיה מדורגת בפריסה דמויית פריסת שטח. בתי המגורים יהיו בני קומה אחת או שתיים ויכללו שתי יחידות מגורים במבנה אחד.
- ב. סה"כ מספר יח"ד בתא שטח אחד לא יעלה על 6 יח"ד.
- ג. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 36 יח"ד.
- ד. הבינוי ואופן העמדת המבנים בשטח יהיו ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.

הוראות בניה לתאי שטח מס' 402-432

2.

- א. בתי מגורים משותפים בני שתיים עד שלש קומות הכוללים 4-8 יח"ד במבנה אחד.
- ב. עקרונות הבינוי- בתי מגורים בני שתיים עד שלש קומות, בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים המשולבים בגגות רעפים. כניסות וגישה נפרדת ללא יותר משתי דירות. לדירות תחתונות מוצמדת גינה ולדירות עליונות מרפסות או גינות גג. דירות עליונות יכולות לצמוח ולהתרחב אל חלל גג.

הרעפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.

ג. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 274 יח"ד.

ד. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.

3. הוראות בניה לתאי שטח B 482, B 483, B 484, B 486, B 487, B 488.

א. בתי מגורים בני שתי קומות הכוללים עד 8 יח"ד במבנה אחד.

ב. עקרונות הבינוי- בנינים בני שתי קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים, הבנויים במבן סובב חצר הכולל גם את מבנים בתאי שטח המסתיימים באות A. כניסות פרטיות לכל דירה. לדירות תחתונות מוצמדת גינה, לדירות עליונות מרפסת או גינת גג. דירות עליונות יכולות לצמוח ולהתרחב אל חלל גג הרעפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.

ג. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 48 יח"ד

5. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.

4. הוראות בניה לתאי שטח C 481, C 482, C 483, C 485, C 486, C 487.

א. בתי מגורים בני שתי קומות הכוללים 8-10 יח"ד במבנה אחד.

ב. עקרונות הבינוי- בנינים בני שתי קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים, הבנויים במבן סובב חצר הכולל גם את מבנים בתאי שטח המסתיימים באות A. כניסות פרטיות לכל דירה. לדירות תחתונות מוצמדת גינה, לדירות עליונות מרפסת או גינת גג. דירות עליונות יכולות לצמוח ולהתרחב אל חלל גג הרעפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.

ג. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 60 יח"ד

ד. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.

5. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע ככל הניתן בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי ונספח הבינוי המהווים חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדה אחרת.

6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לביצוע למגרש בשלמותו שתוכנן ברוח הנחיות נספח הבינוי המצורף הכוללת חניות, פיתוח ותשתיות שתאושר בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.

7. מיקום החניות יהיה בהתאם לנספח התחבורה והבינוי המצורפים לתכנית זאת. חניות מקורות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד וחלק בלתי נפרד מבית המגורים ופיתוח המגרש ועל פי פרט מחייב שיוכן במסגרת תכנית הבינוי לביצוע כנדרש בסעיף 5 לעיל. ניקוז גגות החניות יהיה לכיוון המגרשים. ניקוז תאי החניה ומיסעות יהיה לכיוון הכבישים.

8. שטחי מגורים א', המסומנים בתשריט עם סימון הוראות מיוחדות על גביהם

תאי שטח 391-396, 481C, 482B, 482C, 483B, 483C, 484B, 485C, 486B, 486C, 487B, 487C, 488B

א. שטחי המגורים אלו ישמשו כחנייה פרטית לדיירי הבתים במגרש.

ב. תכנון החניות בתחום שטחים אלו יעשה במסגרת תכנון המגרש כולו.

ג. שטחי חנייה פרטית הגובלים בדרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון הדרך הציבורית הגובלת ותנתן בהם זיקת מעבר לציבור ולמעבר המערכות והתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש.

9. תאי שטח: 422, 423, 427 בייעוד מגורים א'

עם סימון הוראות מיוחדות- תותר העברת תשתיות ע"פ סעיף הוראות מיוחדות 6.18

4.4 מגורים ב' - קבולת יחידות דיור ביעוד זה: 504 יח"ד**תאי שטח מס' 488A - 481A, A494, A495, A497, A498, 581****4.4.1 שימושים**

1. **תאי שטח מס' 488A - 481A, A494, A495, A497, A498** - בתי מגורים משותפים בצפיפות של עד 15-8 יח"ד לדונם נטו.
2. **תאי שטח מס' 581** - בתי מגורים משותפים בצפיפות של עד 12 יח"ד לדונם נטו.
3. חניות ומחסנים ביתיים.
4. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכי' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.
5. במגרשים פינתיים בתאי שטח מס' 494, 488, 485, 481, 498 ו-A יותר שילוב מסחר שכונתי בהיקף מצומצם כגון בית קפה, מספרה, חנות לממכר מזון וכיוצ"ב. הקף המסחר לא יעלה על עד 300 מ"ר בכל מגרש. שטח זה ייגזר מזכויות הבנייה המותרות למגרש.

4.4.2 הוראות

1. **הוראות בנייה לתאי שטח 481A, A484, A485, A498**
 א. בתי מגורים משותפים בני שתיים עד ארבע קומות.
 ב. עקרונות הבינוי – מבנים פינתיים הסובבים חצר או חנייה משותפת, לדירות תחתונות מוצמדת גינה, לדירות עליונות מרפסת או גינת גג. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
 ג. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.
 ד. סה"כ קיבולת יח"ד בתאי שטח אלו לא תעלה על 116 יח"ד.
2. **הוראות בנייה לתאי שטח 482A, A483, A487, A486, A495, A497**
 א. בתי מגורים משותפים בני ארבע עד שבע קומות.
 ב. עקרונות הבינוי – המבנים בתאי שטח אלו בנויים לאורך כבישים הניצבים לכוון הטופוגרפיה (צפון דרום) ומהויים חלק מבינוי סובב חצר שבו ה בניה הגבוהה לאורך כבישים והבניה הנמוכה, (בתאי שטח B, C), צמודת קרקע או טורית משתפלת כלפי פנים החצר והשצ"פים האורכיים.
 הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
 ג. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.
 ד. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 232 יח"ד.
3. **הוראות בניה לתאי שטח 488A, A494**
 א. בתי מגורים משותפים בני שלוש עד חמש קומות.
 ב. עקרונות הבינוי – מבנים פינתיים הסובבים חצר או חנייה משותפת, לדירות תחתונות מוצמדת גינה, לדירות עליונות מרפסת או גינת גג. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
 ג. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.
 ד. סה"כ קיבולת יח"ד בתאי שטח אלו לא תעלה על 96 יח"ד.
4. **הוראות בניה לתאי שטח מס' 581**
 א. בתי מגורים משותפים בני חמש קומות על גבי קומת עמודים המשמשת בחלקה לחנייה.
 ב. עקרונות הבינוי – שלשה בנייני מגורים הממוקמים לפני כיכר הכניסה. אופי הבניה וחומרי הגמר יהיו אחידים לשלשת המבנים ויקבעו בתכנית בינוי.
 הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
 ג. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.
 ד. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתא שטח זה לא יעלה על 60 יח"ד.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע הכוללת פיתוח ותשתיות שתתוכנן ברוח הנחיות נספח הבינוי המצורף לתכנית ותאושר בוועדה המקומית. תכנית הבינוי לתאי שטח אלו תעשה במסגרת תכנית הבינוי לבנייני כיכר הכניסה והכיכר עצמה שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד.

5. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי ונהנספי הנופי המהווים חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הוועדה אחרת.

6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע למגרש בשלמותו, הכוללת פיתוח ותשתיות שתתוכנן ברוח הנחיות נספח הבינוי המצורף לתכנית, ותאושר בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ואו למורשים מטעמם בכל עת.

7. שטחי מגורים ב' המסומנים בתשריט עם סימון הוראות מיחדות על גביהם

תאי שטח 481A-488A, 494A, 495A, 497A, 498A, 581 :

א. שטחי המגורים אלו ישמשו כחנייה פרטית לדיירי הבתים במגרש.

ב. תכנון החניות בתחום שטחים אלו יעשה במסגרת תכנון המגרש כולו.

ג. שטחי חנייה פרטית הגובלים בדרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון הדרך הציבורית הגובלת ותנתן בהם זיקת מעבר לציבור ולמעבר המערכות והתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש.

4.5 מגורים ג' - קבולת יחידות דיור ביעוד זה: 156 יח"ד

תאי שטח מס' 601, 602, 604

4.5.1 שימושים

1. תאי שטח מס' 604, 602, 601 - בתי מגורים משותפים בצפיפות של 14-16 יח"ד לדונם נטו.

2. חניות ומחסנים ביתיים.

3. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.

4.5.2 הוראות

1. הוראות בניה לתאי שטח מס' 601, 602, 604

א. בתי מגורים משותפים בני ארבע עד שש קומות אשר יחד עם הבנין בתא שטח מס' 25,

סובבים את כיכר ירוקה המתוכננת כמכלול תכנוני אחד המהווה את שער הכניסה לעיר (ראה סעיף הנחיות מיוחדות 6.18).

ב. עקרונות הבינוי – בנייני מגורים המהווים דופן לכיכר הכניסה הפורמאלית (מרובעת). מפלס רכסי הגגות בכל המבנים יהיה אחיד ותוספת קומות בבנינים השונים, תתקבל מהתאמת מפלס הכניסה לשפוע הקרקע. בכל המבנים חנייה במרתף ובשטחים המסומנים בשיבוץ על רקע הייעוד.

הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית. אופי הבניה וחומרי גמר יהיו אחידים לכל המבנים ויקבעו בתכנית בינוי.

ג. מספר יחידות דיור בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלת מגרשים מס' 5.1 להלן.

ד. סה"כ קיבולת יחידות הדיור בתאי שטח אלו לא תעלה על 156 יח"ד.

2. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הוועדה אחרת.

3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע למגרש בשלמותו, הכוללת חניית, פיתוח ותשתיות שתתוכנן ברוח הנחיות נספח הבינוי המצורף לתכנית ותאושר בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.

4. שטחי מגורים ג' המסומנים בתשריט עם סימון הוראות מיוחדות על גביהם

תאי שטח 601, 604:

- א. שטחי המגורים אלו ישמשו כחנייה פרטית לדיירי הבתים במגרש.
- ב. תכנון החנייה בתחום שטחים אלו יעשה במסגרת תכנון המגרש כולו.
- ג. שטחי חנייה פרטית הגובלים בדרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון הדרך הציבורית הגובלת ותנתן בהם זיקת מעבר לציבור ולמעבר המערכות והתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש.

4.6 שפ"פ - תאי שטח מס' G482, G483, G486, G487

4.6.1 שימושים

1. שטחים פרטיים פתוחים המשותפים למספר יחידות דיור (מבני חצר) בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט ולנספח הבינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. שטחים אלו ישמשו כשטחי גינון, רחבות, שבילים, מתקני משחק, בריכות נוי, מצללות, ריהוט גן גדרות וכיוצא"ב (תאי שטח המסתיימים באות G).
2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו'. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.

4.6.2 הוראות

1. תכנון השטחים הפרטיים פתוחים יעשה במסגרת תכנון המגרש כולו אליו הם משוייכים. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע שתוכן ברוח הוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ותאושר בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת. תכנית הבינוי תכלול תכנית פיתוח השפ"פ כולל תכנית גינון ונטיעות ופירוט חומרי גמר.

4.7 שטחים פתוחים - תאי שטח מס' 101-108

4.7.1 שימושים

- שטחים לטיפול ושימור נופי. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט פיתוח דרכי נופ, שבילי אופניים, שבילי הליכה ופינות ישיבה למטיילים וכן עבודות שיקום נופי לדרכים ולמעברי תשתיות המתוכננים לעבור בשטח ובצמוד לגבולותיו.
- תא שטח 108 - בשטח זה, צפונית לכביש 75, יותר עיבוד חקלאי בשטחים חקלאיים מאושרים.

4.7.2 הוראות

- א. שטחים פתוחים הכלולים בתכנית תמ"א 22 ובתכניות מפורטות הנגזרות ממנה ביעוד יער טבעי לטיפול ויער נטע אדם קיים, יחולו הוראות תכניות אלו.
- ב. עבודות הפיתוח הנדרשות להסדרת נתיבי הליכה להולכי רגל ומטיילים יעשו תוך הימנעות מירבית משינוי מפלסי הקרקע הקיימת והימנעות מירבית מפגיעה בעצים בוגרים קיימים ותכסית קיימת.
- ג. עבודות הנדרשות להעברת תשתיות ייכללו תכנית בינוי לביצוע לשיקום נופי שתאושר בקק"ל ובוועדה המקומית. השיקום הנופי יבוצע מיד עם השלמת עבודות העברת התשתיות.
- ד. תא שטח 108 - בתא שטח זה יבוצעו עבודות שיקום נופי לאחר ביצוע המחלף.
- ה. תא שטח 107 - לא יורשו שטחי התכנסות, חניית לבאים לבית העלמין ומעבר הלויית בתחום תא שטח זה.

- ו. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי יעשו בכפוף להוראות כל הנספחים המצורפים לתכנית ובהתאם

לתכניות פיתוח ושיקום מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.

ז. פריצת דרכים וכן עבודות דילול עצים וצמחיה והצבת הידרנטים דרושים לצרכי הגנה מפני שריפות יבוצעו בהתאם להוראות קק"ל, המשרד להגנת הסביבה ורשות הכבאות וההצלה.

ח. צמחיה ועצים שייתווספו לקיים יהיו צמחיה מקומית אופיינית. 70% לפחות מהעצים והצמחים שיתווספו יהיו עצים וצמחים חסכניים במים בהתאם לרשימה עדכנית של צמחים חסכניים במים בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. לא תורשה נטיעה של צמחים אלרגניים הכלולים ברשימות המשרד להגנת הסביבה ונטיעה של מינים פולשים המוגדרים במסמך ההמלצות שגובש ע"י קק"ל, משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה ובתדריך הצמחים הפולשים בישראל בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. טרם תחילת עבודות הנטיעה מומלץ לעקור ולסלק מהאתר צמחים אלרגניים ומינים פולשים קיימים בהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום.

ט. הגנה על קירות תומכים מפני ארוזית מי נגר עילי והכוונת מי נגר יעשו על פי תכניות ופרטים שיתוכנו ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות קונסטרוקטור, יועץ ניקוז והידרולוג שיובאו לאישור מהנדס העיר. הכוונת מי נגר מקומי ואלה שמקורם אגני היקוות וניקוז המתנקזים לתחום השכונה תיעשה לכיוון ערוצי הנחלים העוברים בשטח השכונה תוך צמצום מירבי של כמויות המים הנכנסות למערכת הניקוז התת קרקעית המתוכננת. התאמות נדרשות של ערוצי הזרימה ומעבירי המים והמובלים הקיימים יערכו בהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף והידרולוג בתיאום ואישור רשות הניקוז ומהנדס העיר.

י. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכנו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.

יא. אחזקת השטחים הפתוחים שאינם בבעלות קק"ל תחול על הרשות המקומית. אחזקת השטחים שבבעלות קק"ל תחול על קק"ל.

4.8 שצ"פ - תאי שטח מס' 31, 32, 34, 85, 134

4.8.1 שימושים

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו השימושים הבאים:

- שימושים הקשורים בכל פעילויות נופש ופנאי לתושבי השכונה ו/או לכלל תושבי הישוב.
- נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים. תותר הקמת גשרונים, פרגולות, מצללות ומתקני משחק, ריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף למיחזור, אלמנטי תאורה וכיו"ב.
- שבילים ומסלולי נסיעה באופניים.
- דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה.
- תחנות טרנספורמציה ומבנים הנדסיים בעלי היקף מצומצם.
- מעבר תשתיות.
- עיבוד חקלאי בשטחים חקלאיים קיימים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הרלוונטיות.
- שימור ואיגום מי נגר בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הידרולוג והועדה המקומית.
- הסדרת צירי זרימת נחלים קיימים בתיאום ואישור רשות הניקוז.
- הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.
- הגנה על קירות תומכים מפני ארוזית מי נגר עילי והכוונת מי נגר עילי.
- שצ"פ 84 - לא יורשה שימוש בשצ"פ למעבר הלוויות ולהתכנסויות הקשורות בבית העלמין הסמוך לו.
- שולית חורף.
- יעוד השצפים יהיה כמפורט בסעיף 4.8.2 להלן.

תאי שטח: 40, 78, 80 - ישמשו לטיפול נופי והרחבת המחלף במידת הצורך.

4.8.2 הוראות

1. **תאי שטח מס' 39, 37, 74, 56, ו-134** – יהיו את השטח הציבורי המרכזי של השכונה התכנון יכלול התייחסות לצירי הניקוז ומאגר המים הקיימים בשטח. היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות תכנית פיתוח וגיוון שתאושר בוועדה המקומית.
2. **תאי שטח 72 ו-74** – יהיו עתודות קרקע לבתי ספר יסודיים עם ביצוע שלב ב' של השכונה המערבית (ראה סעיף הנחיות מיוחדות 6.18).
תא שטח 72 – תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הגז ונתג"ז.
3. **תא שטח 76** – יהווה עתודה למבנה ציבור שכונתי (ראה סעיף הנחיות מיוחדות 6.18).
4. **תא שטח 57** – יפותח כהמשך לשצ"פ הצמוד של **"רובע אלפיים"**. במסגרת תכנון השצ"פ יוסדר ציר הניקוז הטבעי העובר בתחומו.
5. **תאי שטח 41, 42** – יפותחו ככיכר ירוקה שיחד עם מבני המגורים הגובלים מסביב יהיו את **"שער הכניסה"** לעיר. הפיתוח בשצ"פים אלה יכלול אלמנטים המאזכרים את האופי החקלאי בסביבה. שטח זה מהווה יחידה תכנונית אחת יחד עם מגרשים מס' 604, 602, 601 ו-25 שמסביב. תנאי להוצאת היתרי בנייה בשטח זה יהיה בהגשת תכנית בינוי לביצוע שתעשה ברוח נספח הבינוי, הנספח הנופי המצורפים לתכנית שתאושר במליאת הוועדה המקומית (ראה סעיף הנחיות מיוחדות 6.18).
6. עבודות הפיתוח יעשו בכפוף להוראות כל הנספחים המצורפים לתכנית ובהתאם לתכניות פיתוח מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.
7. **נחלים, צירי נחלים וצירי ניקוז העוברים הצמוד או בתחומי שצ"פ -**
א. צירי המים – נחלים – ישמרו לטובת הזרמת הנגר העילי בהסתברות 1% לפי הרוחב המוגש בנספח הניקוז:
נחל צבי – 30 מטרים
יובל נחל תמרת – 25 מטרים
ברצועות הללו לא יבנו מתקנים הנדסיים שלא לצרכי זרימה, הגנה כנגד אירוזיה וכדומה. תותר הנחת קווי תשתית, בתאום עם רשות ניקוז.
ב. בקטעים בהם יבנו מובלים סגורים כדוגמת מובל נחל צבי בתחום הקאונטרי קלאב, כושר ההולכה של המובל יענה על היסתברות 1% וכן בלט של 20% נוספים. למובל תתוכנן גישה נוחה לתחזוקה, פתחי איוורור ואמצעי בטיחות. התחזוקה תיעשה ע"י הרשות המקומית.
8. **תאי שטח: 40, 78, 80** –
 - למרות האמור בסעיף 4.2.1 לעיל, מותר יהיה ליזם התכנית לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין, אושרו מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע הנוגעים לעבודות אלה ובתיאום עם הוועדה המקומית.
 - עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח.
 - עבודות עפר הנחוצות למעברים עיליים ותת קרקעיים.
 - הסדרת ניקוז הדרך ונחלים;
 - התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך;
 - טיפול ושיקום נופי;
 - הקמת מחנות קבלן, דרכים זמניות, עירוס זמני של חומרי גלם לקראת הובלתם לשטחי מילוי בדרך ו/או סילוק לאתר מאושר כחוק, וכל שימוש זמני אחר הנדרש לצרכי ביצוע התכנית;
9. עבודות הפיתוח השונות תיעשנה תוך הימנעות מירבית משינוי מפלסי הקרקע הקיימת והימנעות מירבית מפגיעה בעצים בוגרים קיימים ותכסית קיימת.
10. פריצת דרכים וכן עבודות דילול עצים וצמחיה, הצבת הידרנטים דרושים לצרכי הגנה מפני שריפות יבוצעו בהתאם להוראות קק"ל, המשרד להגנת הסביבה ורשות הכבאות וההצלה.

11. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים. כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות, התקנות והתקנים העדכניים לשימור מי נגר עילי. קידוחי החדרה, במידה ויידרשו, ימוקמו באזורים אלה. מיקום ועיצוב האלמנטים לשימור מי הנגר או החדרתם יעשה ע"י אדריכל נוף בהתאם לדרישות הידרולוג ובאישור הרשויות הרלוונטיות.
12. 70% לפחות מהעצים והצמחים שיתווספו לקיימים יהיו עצים וצמחים חסכניים במים בהתאם לרשימה עדכנית של צמחים חסכניים במים בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. לא תורשה נטיעה של צמחים אלרגניים הכלולים ברשימות המשרד להגנת הסביבה ונטיעה של מינים פולשים המוגדרים במסמך ההמלצות שגובש ע"י קק"ל, משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה ובתדריך הצמחים הפולשים בישראל בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. טרם תחילת עבודות הנטיעה מומלץ לעקור ולסלק מהאתר צמחים אלרגניים ומינים פולשים קיימים בהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום.
13. הגנה על קירות תומכים מפני ארוזית מי נגר עילי והכוונת מי נגר יעשו על פי תכניות ופרטים שיתוכנו ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות קונסטרוקטור, יועץ ניקוז והידרולוג שיובאו לאישור מהנדס העיר. הכוונת מי נגר מקומי ואלה שמקורם אגני היקוות וניקוז המתנקזים לתחום השכונה תיעשה לכיוון ערוצי הנחלים העוברים בשטח השכונה תוך צמצום מירבי של כמויות המים הנכנסות למערכת הניקוז התת קרקעית המתוכננת. התאמות נדרשות של ערוצי הזרימה ומעברי המים והמובלים הקיימים יערכו בהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף והידרולוג בתיאום ואישור רשות הניקוז ומהנדס העיר.
14. גופי התאורה ותכנון התאורה בתחומי השצ"פים יתוכנו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.
15. אחזקת השטחים הציבוריים הפתוחים תחול על הרשות המקומית.

4.9 ספורט ונופש - תא שטח מס' 132

4.9.1 שימושים

ישמש להקמת מרכז ספורט (קאונטרי קלאב) שישמש את כלל תושבי העיר והאזור. יותרו בו השימושים והפעילויות הבאות:

אולמות ספורט, ברכות שחייה, מלתחות, שרותים, מועדוני בריאות ונופש והשרותים הנלווים להם. מגרשי ספורט כגון: כדורגל קטרגל כדורסל טניס וכד', מסלולי אטלטיקה, חוות סוסים ומסלול רכיבה. מסעדות בתי קפה, אולמות התכנסות וארועים. משרדים ושרותים אחרים הנדרשים לתפעול המקום. מעבר תשתיות. הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות. הסדרת צירי זרימת נחלים קיימים בתיאום ואישור רשות הניקוז.

4.9.2 הוראות

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנה ואישור תכנית בינוי לביצוע הכוללת את מלא קבולת הבניה המותרת, חניות ופיתוח השטח, שתאושר בועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.
2. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה יהיה בתאום עם רשות הניקוז.
3. לא תותר בנייה מעל מובל נחל צבי הסגור העובר בתחום המגרש. על שטח זה יותר אך ורק פיתוח מתקני ספורט גינון ורחבות.
4. בעת תכנון מפורט ייבדק שנית הצורך במובל סגור לציר הנחל ותבדק האפשרות לשילוב ציר נחל פתוח בתכנון שטחי בגינון ושטחים הפתוחים במגרש זה. בכל מקרה כל עוד לא יבוצע פיתוח במגרש זה, ישאר ציר הנחל פתוח.
4. היקפי הבינוי לשימושי מסחר לא יעלו על 10% מסה"כ זכויות הבניה המותרים במגרש זה.

4.10 בית קברות - תא שטח מס' 137**4.10.1 שימושים****4.10.2 הוראות**

תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 137 בייעוד בית קברות יהיה אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.

כניסות לבית העלמין יורשו מכביש מס' 1 (הכניסה הקיימת) ומכביש מס' 7 (דרך תא שטח 723) בלבד.

לא יורשו שטחי התכנסות וחניות לבאים לבית העלמין בתחום השטח הפתוח שמדרום לו (תא שטח 107) ולא יורשה שימוש בשצ"פ 84 ותחום רצועת נחל צבי (תא שטח 806) שמצפון לבית העלמין למעבר הלוויית ולהתכנסויות הקשורות בבית העלמין.

4.11 מסחר - תאי שטח: 1A, 1B, 1C, 22, 23**4.11.1 שימושים**

- באזור מסחרי יותרו השימושים הבאים:
- שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.
- שרותים עסקיים ואישיים.
- שרותי בילוי ובידור כולל בתי קולנוע.
- שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.
- מעברים להולכי רגל.
- פרגולות ומעברים מוצלים.
- מקומות מגרשי חנייה פתוחים ובמרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה.
- לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיס, סביבתי וויזואלי באזור זה.
- מעבר תשתיות והקמת מבני תחנות טרנספורמציה.
- הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למיחזור.
- **תא שטח: ID** (החלק המסומן בהוראות מיוחדות)
- שטח מסחרי זה עם הוראות מיוחדות נמצא בתחום פרוזדור קו מתח עליון. שטח זה יהיה מוגבל בבניוי ויותרו בו השימושים הבאים בלבד: מבני שירות טכניים נמוכים וללא שהיית אדם בתאום עם חברת חשמל, חנייה, דרכים וכו'. הבניה בתחום זה תתואם עם חברת חשמל.

4.11.2 הוראות**א. הוראות למגרש 1 תאי שטח 1A, 1B, 1C, ID**

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע למגרש מס' 1 ולכל השימושים שבתחומו, שתאושר במליאת הוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת. תכנית הבינוי תכלול פירוט סוגי העסקים והיקפם. לא יותרו באזור זה הקמת עסקים וחנויות בהיקפים קטנים.
2. תכנית הבינוי תציג את תכנון המבנה המסחרי, התחנת דלק, החנייה והשטחים הפתוחים שבתחום המגרש במלא קיבולת הבנייה המותרת וכמכלול תכנוני אחד ותציג את התכנון המוצע באמצעות תכניות, חתכים, תכנית פיתוח הכוללת את מערכת החניונים והתחבורה ואופן התחברותם למערכת התחבורה הציבורית, תכנית גינון ונטיעות, תכנית תשתיות מים ביוב חשמל ותקשורת. תכנית הבינוי תלווה בהדמיות תלת מימדיות מימדית להמחשת התכנון המוצע.
3. בתכנית המוגשת להיתר יושם דגש על גינון ונטיעת עצי צל באזורי החניה והסתרתם של אזורי שירות, חצרות משק וכו'. מוצע כי מרבית העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בעלי קוטר גזע מינימלי 1.5" וגובה מינימלי 3 מ' וכי לכל העצים יובטח בור נטיעה המבטיח את שגשוגם בהתאם לפרטים

שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

4. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

5. תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע פתרונות אקוסטיים (במידה וידרשו) ולא ע"ח סוללי הדרך הארצית.

6. מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הוועדה אחרת.

7. תאי שטח למסחר במגרש מס' 1- תאי שטח אלה מצויים בטווח קטן מ- 200 מ' מתוואי העתק גיאולוגי פעיל, "העתק תמרת". במסגרת הוצאת היתר בניה עבור תאי שטח אלה, אשר צפויים להכיל ריכוז גדול של אנשים, יש להתייחס אל אזור זה בסוג חשיבות ב' (ע"פ תקן 413- מקדם חשיבות 1.2). תינתן התייחסות מיוחדת של יועץ ביסוס, כנדרש 201.1.2 בת"י 413.

ב. הוראות לתאי שטח 22 ו-23.

1. תכנון המבנה המסחרי בתאי שטח 22 ו-23 יתייחס לתכנון השצ"פ והטיילת שבתא שטח 134, 82-84 והוא יכלול בתחומו מרפסת הפונה לטיילת (מכוון דרום). תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח אלו יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע הכוללת את פיתוח השטח שתוכנן ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית זאת שתאושר במליאת הוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעם בכל עת. התכנית תעשה בתאום עם תכנית הטיילת והשצ"פים הגובלים. בתכנית המוגשת להיתר יושם דגש על גינון ונטיעת עצי צל באזורי החניה והסתרתם של אזורי שירות, חצרות משק וכו'.

2. מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הוועדה אחרת.

4.12 מבנים ומוסדות ציבור - תאי שטח מס' 16-3

4.12.1 שימושים

ישמש להקמת מבני ציבור – מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ומוסדות לשרות הקהילה או לכל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

תאי שטח מס' 4,7, 16 - מיועדים לבניית בתי ספר יסודיים.

תא שטח 5 – מיועד לבניית בתי ספר מקיף, חטיבת ביניים וחטיבה עליונה.

תא שטח מס' 6 – מיועד למתנס שכונתי.

תא שטח מס' 3 – מיועד למוסד ציבורי כלל יישובי בתחום התרבות.

תאי שטח מס' 8, 15 - מיועדים לשאר מבני הציבור והחינוך השכונתיים הנדרשים בהתאם לפרוגרמת מבני ציבור המצורפת לתכנית ולהמלצותיה לגבי מיקומם.

בכל המגרשים - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.

4.12.2 הוראות

1. גמר ביניים :

גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

2. תנאי להוצאת היתר בניה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי ואישורה בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעם בכל עת. תכנית הבינוי תתייחס למלא קבולת הבניה המותרת במגרש המיועד לבניה, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות, תכנון חניות ותכנון פיתוח השטח הצמוד והקשר עם שטחים ציבוריים גובלים.

3. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדה אחרת.

4. **תא שטח מס' 8 ביעוד מבני ציבור** - תא שטח זה מצוי בטווח קטן מ- 200 מ' מתוואי העתק גיאולוגי פעיל, "העתק תמרת". במסגרת הוצאת היתר בניה עבור תא שטח זה תינתן התייחסות מיוחדת של יועץ ביסוס, כנדרש 201.1.2 בת"י 413.

4.13 דרכים

4.13.1 שימושים

ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב.

4.13.2 הוראות

1. תכנון הכבישים יעשה בכפוף להוראות הנספח התחבורתי והוראות נספח הפיתוח הנופי ובהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו בשיתוף אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.
2. עצים בתחומי המדרכות יהיו עצים העונים לנדרש במדריך עדכני לעצי הרחוב בישראל בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה. בתחום המדרכות יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים בעלי קוטר גזע מינימלי "1.5 וגובה מינימלי 3 מ'. לכל העצים יובטח בור נטיעה המבטיח את שגשוגם בהתאם לפרטים שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
3. בתכנון המדרכות יושם דגש על שימוש נרחב בעצים וצמחים לצורך קביעת צביון הרחוב, הצללה וצמצום נזקי זיהום האוויר. 70% לפחות מהעצים והצמחים המשמשים לגינון בתחומי המדרכות יהיו עצים וצמחים חסכניים במים בהתאם לרשימה עדכנית של צמחים חסכניים במים בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. לא תורשה נטיעה של צמחים אלרגניים הכלולים ברשימות המשרד להגנת הסביבה ונטיעה של מינים פולשים המוגדרים במסמך ההמלצות שגובש ע"י קק"ל, משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה ובתדריך הצמחים הפולשים בישראל בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. טרם תחילת עבודות הנטיעה מומלץ לעקור ולסלק מהאתר צמחים אלרגניים ומינים פולשים קיימים בהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום.
4. כביש מס' 1 בקטע העובר בין תאי שטח 41 ו-42 יתוכנן כחלק בלתי נפרד מכיכר שער העיר. מדרכות להולכי רגל יופרדו בקטע זה מנתיב הנסיעה הכל בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זאת.
5. תכנון הכבישים החוצים את הנחלים יהיה באופן שיאפשר מעבר פתוח ככל הניתן לצומח ובע"י.
6. קירות תומכי כבישים וקירות תומכי מגרשים מעל לדרך יבוצעו על חשבון שטח המגרש הצמוד אל הדרך.
7. כביש 75 - בתחום הרצועה בין קו הבניין וקו זכות הדרך יותרו שימושים ע"פ הוראות תמ"א 3 בלבד.
8. הצבת עצמים בתחום הדרכים תעשה בהתאם להנחיות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
9. לא תהיה נגישות ישירה לתחום התכנית מדרך מס' 75 אלא ע"פ נספח התנועה.
10. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכנו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה מתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.
11. תכנון התשתיות התת קרקעיות בתחום הכבישים יערך בהתחשב במתן תנאים מיטביים לגידול עצי הרחוב, תוך הרחקה מירבית של התשתיות מתחום רצועת נטיעת העצים.
12. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש גם בקשה של תכנון ועיצוב שילוט הרחוב הכוללת מימדים, חומרים וכו'. מהנדס העיר רשאי לאסור שילוט אשר לא יעמוד בדרישות העיצוביות של מחלקת מהנדס העיר.
13. בכבישים בהם זכות הדרך קטנה מ- 16 מטר, שבילי האופניים יעברו בשצ"פ הגובל.
14. תאי שטח 757, 758 עם הוראות מיוחדות - ראה סעיף הנחיות מיוחדות 6.18.

4.14 דיור מיוחד - תאי שטח מס' 612**4.14.1 שימושים**

תא שטח מס' 612 – ישמש להקמת בנין דיור מוגן הכולל עד 240 יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר ברוטו ליחידת דיור. תותר מעבר תשתיות.

4.14.2 הוראות**1. גמר בנינים :**

גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

2. תנאי להוצאת היתר בניה :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי מפורטת ואישורה בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת. תכנית הבינוי תתייחס למלא קבולת הבניה המותרת במגרש המיועד לבניה, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות ומודל תלת מימדי המציג את התכנון, תכנון פיתוח השטח הצמוד והקשר עם שטחים ציבוריים גובלים.

3. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :

מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הוועדה אחרת.

4.15 מגורים ומסחר - תא שטח מס' 25**4.15.1 שימושים**

באזור זה יותר שילוב שימוש מגורים עם שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים.

4.15.2 הוראות

1. המבנה לאורך דופן כיכר הכניסה יתוכנן כמכלול תכנוני אחד עם מבני המגורים במגרשים 601,602,604 שיחד יוצרים את דפנות כיכר הכניסה לעיר (ראה נספח נופי גליון מס' 4). המבנה יהיה בעל 6 קומות + שתי קומות חנייה. שתי קומות ראשונות, לשמוש מסחרי, ארבע קומות עליונות למגורים. שתי קומות מרתף לחנייה.
2. סה"כ יחידות הדיור במבנה לא יעלה על 30 יח"ד. ראה סעיף הנחיות מיוחדות 6.18.
3. לאורך כביש מס' 2 יבנה מבנה מסחרי בן שתיים עד שלש קומות ע"ג מרתפי חנייה. תכנון המבנה יכלול כיכר עירונית שחלקה יהווה את גג מרתף החנייה וחלקה יגונן.
4. הבנייה תעשה בכפוף להוראות נספח בינוי המצורף לתכנית זאת ובכפוף להוראות תכנית בינוי לביצוע שתוכן למתחם הכניסה כולו שאישורו במליאת הוועדה המקומית ומתן אישור גישה מערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת יהיו תנאי להוצאת היתרי בניה. תכנית הבינוי תציג את תכנון המבנים במלא קיבולת הבנייה המותרת ותציג את התכנון המוצע באמצעות תכניות, חתכים, תכנית פיתוח הכוללת את מערכת החניונים והתחבורה ואופן התחברותם למערכת התחבורה הציבורית, תכנית גינון ונטיעות, תכנית תשתיות מים ביוב חשמל ותקשורת. תכנית הבינוי תלווה בהדמיות תלת מימדיות מימדיות להמחשת התכנון המוצע.
5. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.
6. פיתוח השטח יעשה בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית ובהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו לאישור מהנדס העיר.

6. מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של ± 0.50 ס"מ ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדה אחרת.

4.16 מתקנים הנדסיים - תא שטח מס' 20, 21

4.16.1 שימושים

תא שטח מס' 20 - ישמש לבנית מתקן הנדסי ע"פ תכנית מאושרת ג/11167.
תא שטח מס' 21 - ישמש להקמת מתקן אגירת מים הכולל בריכה ע"פ הפירוט המופיע בנספח המים וביוב המצורף לתכנית זו.

4.16.2 הוראות

הוראות לתא שטח 20-

1. התכנון ייעשה בכפוף להנחיות תכנית מאושרת ג/11167
2. התכנון יעשה בכפוף לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו לאישור מהנדס העיר.

3. גידור ושערים בהתאם להנחיית חברת מקורות ודרישות מהנדס העיר.

הוראות לתא שטח 21-

1. התכנון יעשה בכפוף לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו לאישור מהנדס העיר.
2. תנאי לפיתוח הבריכה – תכנית לשיקום נופי. תכנון המתקן, הממוקם בתחום שטח לשימור נופי, יעשה תוך מתן דגש לשילובו בשטח, כאלמנט בעל ערך ארכיטקטוני, והוא ייבנה מחומרים איכותיים. בגמר בנייתו יערך שיקום נופי של סביבתו שנפגעה בעת בנייתו.
3. גידור ושערים בהתאם להנחיית חברת מקורות ודרישות מהנדס העיר.

4.17 נחל מאגר מים – תאי שטח מס' 804-801, 806, 807

4.17.1 שימושים

שטח זה ישמש לנחל, ציר נחל, אפיק נחל, דרכי תחזוקה לנחל.

- נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים כולל תאורה, ריהוט וכו'
- שבילים ומסלולי נסיעה באופניים.
- דרכים, שבילים וגשרונים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה.
- תשתיות תת קרקעיות.
- הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.
- הסדרת צירי זרימת נחלים קיימים בתיאום ואישור רשות הניקוז.

4.17.2 הוראות

- א. תאי שטח מספר 801-804 – מהווים את רצועת נחל תמרת (יובל נחל צבי) רוחב הרצועה לא יקטן מ' 25.
- ב. תאי שטח 806, 807 מהווים רצועה ברוחב 30 מ' לאורך נחל צבי לטובת תפקוד הנחל.
- ג. בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל, גדותיו ודרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל.
- ד. אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה, אלא באישור בכתב מרשות ניקוז קישון.
- ה. שטחים אלה, העוברים בשטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו כמעברי מים עיליים בעלי איכויות נופיות וסביבתיות כחלק בלתי נפרד מתכנון השצי"פ.
- ו. שטחים אלו העוברים בשטחים פתוחים ישארו במצבם הטבעי למעט עבודות הנדרשות להסדרת

אפיק הנחל וגדותיו .

ז. פיתוח השטח יעשה בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית ובהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.

ח. תא שטח 806 - לא יורשה שימוש בתחום רצועת נחל צבי (תא שטח 806) שמצפון לבית העלמין למעבר הלוויית ולהתכנסויות הקשורות בבית העלמין הסמוך לו.

4.18 חניון - תא שטח מס' 1E, 1F

4.18.1 שימושים

1. ישמש לחניון עילי לשירות באי השטח המסחרי בתא שטח 1A, 1B, 1C, 1D - ולשימושים הנלווים לייעוד זה.

יותר גם מעבר תשתיות, גינון, תאורה, מתקני איסוף למיחזור והתקנת ריהוט רחוב.

2. תא שטח F1 המשוויך למגרש מס' 1 ישמש לחניה עבור באי המרכז המסחרי שיוקם במגרש מס' 1 רק לאחר גמר ביצוע כביש הכניסה והמפרידן בכביש 75 המוצעים התכנית זאת. שטחים אלו ישמשו גם לגינון, רחבות, שבילים, מתקני משחק, בריכות נוי, מצללות, ריהוט גן גדרות וכיוצ"ב.

4.18.2 הוראות

תכנון החניון יעשה כחלק בלתי נפרד מתכנון מגרש מס' 1 המשמש למסחר. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהגשת תכנית בינוי כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי למגרש מס' 1 כמפורט בסעיף 4.11.2 (א) ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.

4.19 יער - תאי שטח מס' 91-93

4.19.1 שימושים

הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.

תא שטח 92, 93 - (יער נטע אדם קיים)

- הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו, ושימורו של היער, כמפורט בסעיף 4.20.2 ובהתאם לתמ"א 22.
- פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, תצפיות, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמים, מתקני משחק וספורט (פתוחים), סככות צל, הקמת פסל בודד או קבוצת פסלים, שילוט הכוונה והדרכה (כולל תשתיות הנדסיות הדרושות לשם כך).

- שטח מעובד בתחום היער שהיה מעובד ערב אישור תכנית זו, הפעילות החקלאית בו תימשך באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותעשה תוך פגיעה מינימלית ביער. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום היער.

- פעילות בשטח תיעשה ע"י קרן קיימת לישראל, או בתיאום עימה.

תא שטח 91 - (יער טבעי לטיפוח)

- שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלות ערכיות גבוהה, המורכבים ממניי הצומח של ארץ ישראל, הנמצאים במצב מופר ובעלי פוטנציאל להשתקמות.

- הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו, ושימורו של היער, כמפורט בסעיף 4.20.2 ובהתאם לתמ"א 22.

פעילות בשטח תיעשה ע"י קרן קיימת לישראל, או בתיאום עימה.

4.19.2 הוראות

תא שטח 92, 93 - (יער נטע אדם קיים)

א. דרכי שירות ביער - רוחב מקסימלי יהיה 4 מ'.

ב. ממשק היער ופעולות יערניות מתוכננת -

א. הרכב מינים: אורן, ברוש, חרוב, אלון, אלה, כליל החורש, זית וכל סוג עץ ממניי הצומח של

ארץ ישראל.

- ב. פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע.
- ג. פעולות ממשק מותרות: שמירת צמחיה קיימת, סילוק צמחיה נוספת/פולשת, נטיעת עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער.
- ד. תשתיות מותרות: דרכי שירות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע. רעיה (ע"פ סעיף רעיה) וגידור למרעה ולנטיעות.

תא שטח 91- (יער טבעי לטיפול)

ממשק היער ופעולות יערניות מתוכננת:

- א. הרכב מינים: עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני – מינים מקומיים.
- ב. פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע.
- ג. פעולות ממשק מותרות: שמירת צמחיה קיימת, סילוק צמחיה נוספת/פולשת, נטיעת עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער.
- ד. תשתיות מותרות: דרכי שירות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, רעיה (ע"פ סעיף רעיה) וגידור למרעה ולנטיעות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים 2/א	מס' תח' שטח	גודל מגרש מערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/אחוז							אחוזי בניה כללים (%) (1*) (2*)	תכנית (%) (שטח)	מספר יח"ד במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יחיד אחורי
			מפל הכניסה		מנתח הכניסה		סה"כ שטחי בניה (1*) (2*)	מפל הכניסה	מנתח הכניסה						ציד- ציד- ימני- שמאלי	קדמי			
			מקל הקובעת	עיקרי	מקל הקובעת	עיקרי											מקל הקובעת	עיקרי	
מגורים																			
		391-396	1,030	840	108	0	0	948	92%	85%	6	5.7	8.5	2	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		413, 412, 406, 405, 420, 419	580	520	72	0	0	592	102%	60%	4	6.8	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		402	1,480	780	108	0	0	888	60%	60%	6	6.8	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		421	885	780	108	0	0	888	100%	60%	6	6.8	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
מגורים		432, 429, 428, 426, 424	1,760	1,560	216	0	0	1,776	100%	60%	12	6.6	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		408, 407, 404, 403, 414, 411, 410, 409, 418, 417, 416, 415, 423, 422	1,120	1,040	144	0	0	1,184	105%	60%	8	7.2	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		431, 425	2,310	2,080	288	0	0	2,368	100%	60%	16	6.6	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		430	2,700	1,820	252	0	0	2,072	76%	60%	14	5.1	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		427	2,820	2,600	360	0	0	2,860	100%	60%	20	7.0	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
מגורים		481C, 482C, 483C, 485C, 486C, 487C	1,450	1,300	180	0	0	1,480	102%	45.5%	10	6.9	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		482B, 483B, 484B, 486B, 487B, 488B	1,350	896	144	0	0	1,040	77%	38%	8	6	12	2.5-3	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		213-255	480	195	45	(1)	(1)	240	50%	50%	2	4	8.5	2	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		270-319	1,330	520	120	0	0	640	48%	50%	4	3.0	8.5	2	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
		321, 324, 327, 344	860	260	60	0	0	320	37%	50%	2	2.3	8.5	2	0	בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט			
	325																		

22/10/2015

עמוד 35 מתוך 65

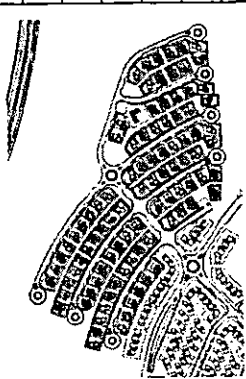
מגורים ב	מגורים 3/א	מגורים 2/א	יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש מערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/אחוז										מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחוזי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
						מסל הכניסה לקובעת	עיקרי	שטח הכניסה		מנותח הכניסה הקובעת	עיקרי (3-1)	שירות (3-1)	בניה שטחי (1-1) (2-1)	אחוזי בניה כוללים (%) (1-1) (2-1)	תכנית משטח תא (השטח)		מספר יחיד במגרש	צפיפות לדונם (נ"מ)				גובה מבנה (מטר)	מסל הכניסה לקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
								שירות	עיקרי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

[illegible]

קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות דיונים (מטר)	מספר יח"ד במגרש	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר אחוז			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								שטח בניה (1*)	שטח שירות (3*)	שטח עיקרי (2*)			
אחורי	צדדי-שמאלי	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת	מסל הקובעת
בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט		2	מרתף לפי תכנית בינוי	9 לפי תכנית בינוי	לי"ר	20%	35%	8,400 (10*)	(5*)	1800	6,400	25,000	ספורט ונופש
בהתאם לנספח קווי בנין ולתשריט		1	6 לפי תכנית בינוי	24 לפי תכנית בינוי (5*)	לי"ר	55% לבנין מעל מסל הקובעת 85% למרתף תעיה	200%	15,900	6,700 (6*)	1,200	3,000	8,000	מגורים ומסחר

- (1*) - בכל מקרה של סתירה בין זכויות הבנייה במ"ר ובין זכויות הבנייה באחוזי בנייה יגברו הזכויות במ"ר
- (2*) - אחוזי הבנייה הכוללים מציינים סה"כ האחוזים הגורמים ממגרש מיועדי .
- (3*) - רשאים הוועדה המקומית להעביר זכויות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה .
- (4*) - מפלס גגות עליונים במגרשים 603,601,25- יהיה אחיד .
- (5*) - שטח מרתפי תעיה בהתאם לנדרש על פי תכנית בינוי שתאושר ברוח הנחיות נספח הבינוי המצורף לתכנית.
- (6*) - תותר בניית פרגולות ומצללות כתוספת לשטחים אלו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- (7*) - גובה ברוטו יכול מתקנים הנדסיים על גג המבנה.
- (8*) - תותר תוספת קרי קל בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- (9*) - יחידה שנייה במגרש תבנה במסגרת שטחי הבנייה המותרים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 (1) לעיל.
- (10*) - שימוש למסחר לא יעלה על 10% מסה"כ הזכויות המוקנות במגרש זה.

5.1 טבלת מגרשים

צפיפות לזכוכית	אחוזי בניה	שטח בנ"ב במ"ר	שטח בניה מוצע ליח"ד במ"ר	שטח שירות מוצע ליח"ד במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	213	 בנה ביתך	מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	214		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	215		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	216		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	217		מגורים א"י
2.00	47.9	240	240	45	195	2	501	218		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	219		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	220		מגורים א"י
1.91	45.9	240	240	45	195	2	522	221		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	222		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	223		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	224		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	225		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	226		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	227		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	228		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	229		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	230		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	231		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	232		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	233		מגורים א"י
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	234		מגורים א"י

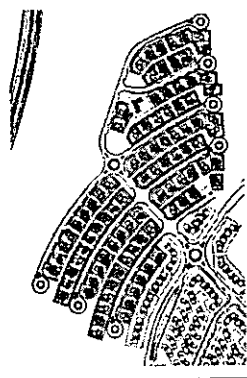
עמוד 39 מתוך 65

24/09/2015

צמחות לדונם	אחוזי בניה	שטח סה"כ במגרש בנוי במ"ר	שטח סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	235	 בנה ביתך	מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	236		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	237		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	238		מגורים א'2
1.93	46.3	240	240	45	195	2	518	239		מגורים א'2
1.99	47.8	240	240	45	195	2	502	240		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	241		מגורים א'2
1.99	47.9	240	240	45	195	2	501	242		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	243		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	244		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	245		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	246		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	247		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	248		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	249		מגורים א'2
1.99	47.7	240	240	45	195	2	503	250		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	251		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	252		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	253		מגורים א'2
1.96	47.1	240	240	45	195	2	510	254		מגורים א'2
1.99	47.8	240	240	45	195	2	502	255		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	270		מגורים א'2
1.96	47.0	240	240	45	195	2	510	271		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	272		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	273		מגורים א'2

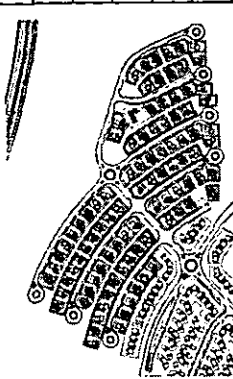
עמוד 40 מתוך 65

24/09/2015

צפיפות לדונס	אחוזי בניה	שטח בנוי סה"כ במגרש	סה"כ שטח בניה מוצע	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	274	 בנה ביתך	מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	275		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	276		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	277		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	278		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	279		מגורים א"ז
1.97	47.2	240	240	45	195	2	508	280		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	281		מגורים א"ז
1.99	47.8	240	240	45	195	2	503	282		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	283		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	284		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	285		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	286		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	287		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	288		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	289		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	290		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	291		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	292		מגורים א"ז
1.97	47.4	240	240	45	195	2	507	293		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	294		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	295		מגורים א"ז
1.99	47.7	240	240	45	195	2	503	296		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	297		מגורים א"ז
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	298		מגורים א"ז

24/09/2015

עמוד 41 מתוך 65

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש	סה"כ שטח בנוי מוצע	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי מוצע לוח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	299	 בנה ביתך	מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	300		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	301		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	302		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	303		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	304		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	305		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	306		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	307		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	501	308		מגורים א'2
2.00	47.9	240	240	45	195	2	500	309		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	310		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	311		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	312		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	313		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	314		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	315		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	316		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	317		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	318		מגורים א'2
2.00	48.0	240	240	45	195	2	500	319		מגורים א'2
		22,320				186	46,593		בנה ביתך	סיכום

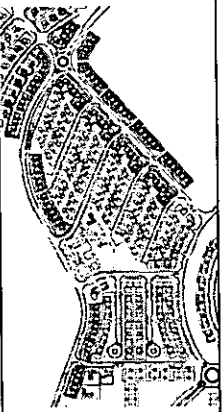
הערה : בכל מגרש תותר יחידה ראשית + יחידת משנה קטנה בשטח עד 80 מ"ר שתבנה במסגרת זכויות הבניה המוקנות ליחיד הראשית, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 (1) לעיל

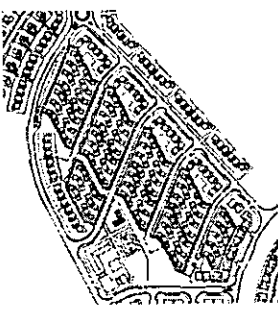
סה"כ 93 יח"ד קטנות

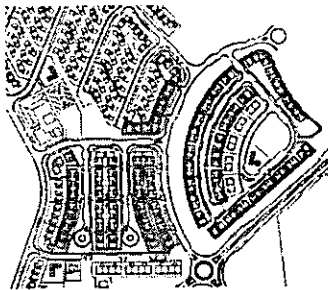
עמוד 42 מתוך 65

24/09/2015

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במג"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד אחת במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
2.92	46.7	640	160	30	130	4	1,369	321		מגורים א'2
2.91	46.6	480	160	30	130	3	1,030	322		מגורים א'2
2.81	45.0	480	160	30	130	3	1,067	323		מגורים א'2
3.01	48.1	640	160	30	130	4	1,330	324		מגורים א'2
2.32	37.2	320	160	30	130	2	861	325		מגורים א'2
3.66	58.6	480	160	30	130	3	819	326		מגורים א'2
2.95	47.2	640	160	30	130	4	1,356	327		מגורים א'2
3.02	48.3	800	160	30	130	5	1,655	329		מגורים א'2
3.16	50.5	480	160	30	130	3	950	330		מגורים א'2
3.08	49.2	480	160	30	130	3	975	331		מגורים א'2
3.16	50.5	480	160	30	130	3	950	332		מגורים א'2
3.08	49.2	480	160	30	130	3	975	333		מגורים א'2
3.16	50.5	480	160	30	130	3	950	334		מגורים א'2
3.08	49.2	480	160	30	130	3	975	335		מגורים א'2
3.23	51.7	1,120	160	30	130	7	2,167	336		מגורים א'2
3.23	51.7	1,120	160	30	130	7	2,167	337		מגורים א'2
3.23	51.7	1,120	160	30	130	7	2,167	338		מגורים א'2
3.13	50.2	1,120	160	30	130	7	2,233	339		מגורים א'2
3.27	52.3	480	160	30	130	3	918	340		מגורים א'2
3.43	54.9	480	160	30	130	3	875	341		מגורים א'2
3.26	52.1	480	160	30	130	3	921	343		מגורים א'2

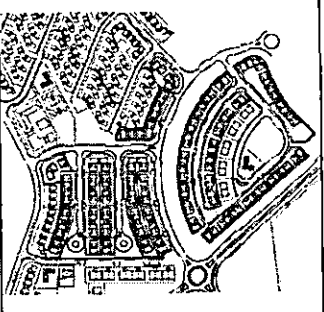
	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
צפיפות לדונם										
2.84	45.4	640	160	30	130	4	1,410	344		מגורים א'2
3.23	51.7	480	160	30	130	3	929	347		מגורים א'2
3.34	53.4	480	160	30	130	3	898	348		מגורים א'2
3.10	49.6	480	160	30	130	3	969	349		מגורים א'2
3.10	49.5	800	160	30	130	5	1,615	350		מגורים א'2
		16,160				101	32,531		בניה טורית	סיכום

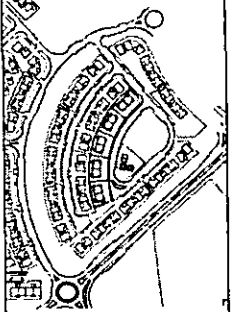
	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
צפיפות לדונם										
4.17	70.9	2,040	170	30	140	12	2,876	371		מגורים א'3
4.17	70.9	2,720	170	30	140	16	3,838	372		מגורים א'3
4.17	70.9	2,720	170	30	140	16	3,838	373		מגורים א'3
4.17	70.9	2,040	170	30	140	12	2,878	374		מגורים א'3
3.87	65.8	2,040	170	30	140	12	3,101	375		מגורים א'3
4.17	70.9	2,040	170	30	140	12	2,878	377		מגורים א'3
4.17	70.9	2,720	170	30	140	16	3,838	378		מגורים א'3
4.17	70.9	2,720	170	30	140	16	3,838	379		מגורים א'3
4.17	70.9	2,040	170	30	140	12	2,878	380		מגורים א'3
3.82	65.0	1,700	170	30	140	10	2,616	381		מגורים א'3
		22,780				134	32,579			סיכום

ציפיות לדונס	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש	סה"כ שטח בניה מוצע ליח"ד אחת	שטח שירות מוצע ליח"ד אחת	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
4.04	59.8	888	148	18	130	6	1,485	402		מגורים א'
6.61	97.9	1,184	148	18	130	8	1,210	403		מגורים א'
6.91	102.3	1,184	148	18	130	8	1,158	404		מגורים א'
5.66	83.8	592	148	18	130	4	707	405		מגורים א'
6.54	96.7	592	148	18	130	4	612	406		מגורים א'
7.14	105.7	1,184	148	18	130	8	1,121	407		מגורים א'
7.11	105.2	1,184	148	18	130	8	1,125	408		מגורים א'
6.12	90.6	1,184	148	18	130	8	1,307	409		מגורים א'
7.11	105.2	1,184	148	18	130	8	1,125	410		מגורים א'
7.14	105.7	1,184	148	18	130	8	1,121	411		מגורים א'
6.54	96.7	592	148	18	130	4	612	412		מגורים א'
5.68	84.0	592	148	18	130	4	705	413		מגורים א'
6.94	102.8	1,184	148	18	130	8	1,152	414		מגורים א'
7.08	104.7	1,184	148	18	130	8	1,130	415		מגורים א'
6.22	92.1	1,184	148	18	130	8	1,286	416		מגורים א'
7.03	104.0	1,184	148	18	130	8	1,139	417		מגורים א'
6.97	103.1	1,184	148	18	130	8	1,148	418		מגורים א'
6.24	92.3	592	148	18	130	4	641	419		מגורים א'
6.89	102.0	592	148	18	130	4	581	420		מגורים א'
6.77	100.1	888	148	18	130	6	887	421		מגורים א'
6.97	103.1	1,184	148	18	130	8	1,149	422		מגורים א'
4.76	70.5	1,184	148	18	130	8	1,680	423		מגורים א'
6.54	96.9	1,776	148	18	130	12	1,834	424		מגורים א'

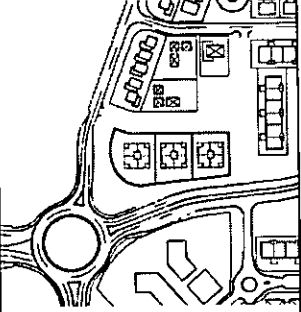
עמוד 45 מתוך 65

24/09/2015

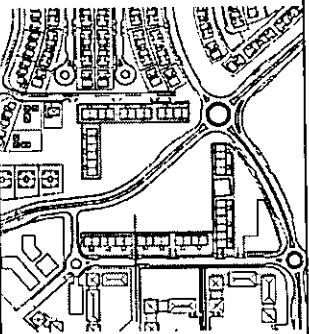
צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
6.92	102.3	2,368	148	18	130	16	2,314	425		מגורים א'
6.79	100.5	1,776	148	18	130	12	1,767	426		מגורים א'
7.09	104.9	2,960	148	18	130	20	2,823	427		מגורים א'
6.60	97.6	1,776	148	18	130	12	1,819	428		מגורים א'
5.81	85.9	1,776	148	18	130	12	2,066	429		מגורים א'
5.01	74.2	2,072	148	18	130	14	2,792	430		מגורים א'
6.40	94.7	2,368	148	18	130	16	2,500	431		מגורים א'
6.45	95.5	1,776	148	18	130	12	1,860	432		מגורים א'
		40,552				274	42,856			סיכום

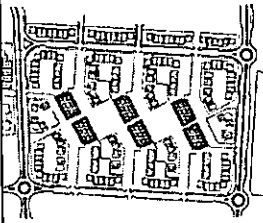
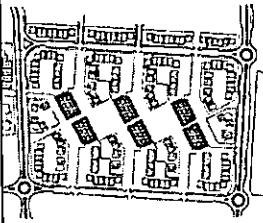
צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
5.02	64.2	512	128	28	100	4	797	441		מגורים א'3
5.02	64.2	512	128	28	100	4	797	442		מגורים א'3
5.02	64.2	512	128	28	100	4	797	443		מגורים א'3
5.02	64.2	512	128	28	100	4	797	444		מגורים א'3
4.89	62.5	512	128	28	100	4	819	445		מגורים א'3
		2,560				20	4,008			סיכום

סה"כ 20 יח"ד קטנות

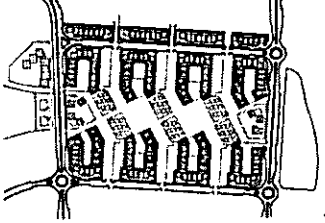
צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד אחת במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט מגורים ב'
11.40	119.7	6,300	105	15	90	60	5,261	581		מגורים ב'
		6,300				60	5,261		כניסה	סיכום

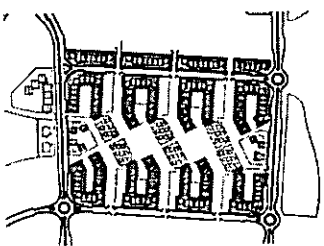
סה"כ 60 יח"ד קטנות

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד אחת במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט מגורים ג'
15.23	220.8	9,860	145	15	130	68	4,466	601		מגורים ג'
14.96	216.9	3,480	145	15	130	24	1,604	602		
15.01	217.6	8,700	145	15	130	60	3,997	604		
		22,040				152	10,067		שער העיר	סיכום

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד אחת במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
5.78	91.3	948	158	18	140	6	1,038	391		מגורים א'
5.76	91.0	948	158	18	140	6	1,042	392		מגורים א'
5.78	91.3	948	158	18	140	6	1,038	393		מגורים א'
5.76	91.0	948	158	18	140	6	1,042	394		מגורים א'
5.78	91.3	948	158	18	140	6	1,038	395		מגורים א'
5.76	91.0	948	158	18	140	6	1,041	396		מגורים א'
		5,688				36	6,239		מבני חצר	סיכום

מבני חצר

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד אחת במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
9.15	114.4	4,250	125	25	100	34*	3,716	481A		מגורים ב'
6.89	102.0	1,480	148	18	130	10	1,450	481C		מגורים א'
12.95	161.9	4,250	125	15	110	34	2,625	482A		מגורים ב'
6.81	100.9	1,480	148	18	130	10	1,467	482C		מגורים א'
5.92	76.9	1,040	130	18	112	8	1,352	482B		מגורים ב'
12.68	158.5	4,250	125	15	110	34	2,680	483A		מגורים א'
6.89	102.0	1,480	148	18	130	10	1,450	483C		מגורים א'
5.92	77.0	1,040	130	18	112	8	1,351	483B		מגורים א'
7.51	93.8	3,500	125	25	100	28*	3,729	484A		מגורים ב'

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליחיד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליחיד אחת במ"ר	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט
5.73	74.5	1,040	130	18	112	8	1,395	484B		מגורים א'
8.04	100.5	3,750	125	25	100	30*	3,731	485A		מגורים ב'
6.78	100.4	1,480	148	18	130	10	1,474	485C		מגורים א'
12.77	159.6	4,250	125	15	110	34	2,663	486A		מגורים ב'
6.86	101.5	1,480	148	18	130	10	1,457	486C		מגורים א'
5.87	76.4	1,040	130	18	112	8	1,361	486B		מגורים א'
12.78	159.7	4,250	125	15	110	34	2,661	487A		מגורים ב'
6.85	101.3	1,480	148	18	130	10	1,460	487C		מגורים א'
5.87	76.3	1,040	130	18	112	8	1,362	487B		מגורים א'
10.81	135.1	5,375	125	15	110	43	3,978	488A		מגורים ב'
5.84	76.0	1,040	130	18	112	8	1,368	488B		מגורים א'
14.15	176.8	6,625	125	15	110	53	3,746	494A		מגורים ב'
13.38	167.2	6,000	125	15	110	48	3,588	495A		מגורים ב'
13.38	167.2	6,000	125	15	110	48	3,588	497A		מגורים ב'
8.39	104.8	3,000	125	25	100	24*	2,861	498A		מגורים ב'
		70,620				552	56,513		מבני חצר	סיכום

סה"כ 116 יח"ד קטנות

צפיפות לדונם	אחוזי בניה	סה"כ שטח בנוי במגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח שירות מוצע ליח"ד אחת במ"ר	שטח עיקרי מוצע ליח"ד אחת במ"ר	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	תאור	ייעוד לפי תשריט	
										דיוור מיוחד	מגורים ומסחר
60.19	343.1	13,680	57	2.0	55	240	4,051	612	דיוור מוגן		
משולב במסחר	51.3	4,200	140	40	100	30	8,180	25			

סה"כ-30 יח"ד קטנות

סיכום כללי										
						1,785				

הערה: סה"כ בתכנית: 1545 יחידות דיוור מתוכן 319 יח"ד קטנות בשטח 100 מ"ר נטו (בתוספת שטחי שירות לממד ולשטחי שירות משותפים) המהוות 20.6% בכלל היחידות המוצעות בתכנית + 240 יחידות דיוור מוגן.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע הכוללת תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנון פיתוח ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פיתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספח חוברת דגמי בינוי שהוכן ע"י עורך תכנית ג/21243.
3. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה בהעתקת עמוד קו מתח עליון הנמצא בתא שטח מס' 37 למיקום המוצע בתשריט התכנית (בתחום רצועת התשתיות על פי תממ 2/9).
4. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה בהעתקת קווי מקורות כמפורט בנספח המים ביוב. באישור מקורות לתוואי העתקת הקווים ואישור מקורות לתכניות עבודה. ביצוע העתקת הקווים ע"י מקורות וע"ח יום התכנית.
5. תנאי להוצאת היתר בנייה בתא שטח מס 132 בייעוד ספורט יהיה בתאום התכנון ואישורו ברשות הניקוז.
6. היתרי בנייה במגרשים 481,482,483 יינתנו רק לאחר איכלוס 70% מהיקף המגורים המאושר בתכנית ולאחר העברת השטחים לתחום שיפוט מגדל העמק.
7. תנאי להיתר בנייה במגרש מסחרי מס' 1 על שטח המסומן כדרך לביטול יהיה רק לאחר ביצוע בפועל של כביש הכניסה המוצע בתכנית והמפרידן המוצע מכביש ראשי מס' 75.
8. לא יינתן היתר בניה וואו היתר עבודה להכשרת קרקע בשטח טבעי, אלא לאחר שערכי הטבע ישומרו, יועתקו או יעקרו, על פי היתר כנדרש בחוק גנים לאומיים שמורות טבע, אתרי לאום ואתרי הנצחה התשנ"ח.
9. לא יינתנו היתרי בנייה על פי התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
10. תנאי להוצאת היתר בנייה בתא שטח מס 137 בייעוד בית עלמין- יהיה באישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.
11. תנאי לבניה במרחק של פחות מ- 150 מ' מהמאגר הקיים (תא שטח 134) יהיה איתור שטח חלופי למאגר, ביצוע המאגר החדש וביטול המאגר הקיים.
12. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
13. תנאי להיתר בניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע ומים.

6.2 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. היתרי בנייה בתא שטח 1 המיועד למסחר הנמצאים בתחום דרך לביטול (קטע כביש 7555 הקיים) יינתנו רק לאחר ביצוע כביש הכניסה המוצע בתכנית והמפרידן המוצע מכביש ראשי מס' 75.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ד. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם להנחיות נספח התחבורה והבינוי המצורפים לתכנית.
- ה. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ו. דרכים החוצות את הנחלים יתוכננו ככל הניתן, באופן שיאפשר מעבר פתוח לצומח ולבע"ח.
- ז. חניות במבני ציבור- החניות יתוכננו לקראת מתן היתר בניה עפ"י תקן חניה מאושר לסוג המבנה שיתוכנן.

ח. הצבת עצמים ותכנון הצמחיה בתחומי הכבישים יעשו בכפוף למדריך עדכני להנחיות לתכנון רחובות בערים- עצמים וצמחיה, בהוצאת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים והרשות הארצית לתחבורה ציבורית.

6.3 הוראות בנושא חשמל ותקשורת

א. הוראות חברת חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'	-	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.00 מ'	-	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
0.30 מ'	-	ג. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד על מבנה
0.50 מ'	-	ד. כבלי חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
2.00 מ'	-	ו. כבלים אוויריים מבודדים עד 33 ק"ו (בנטיה מרבית)
3.00 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח גבוה
-	20.00 מ'	ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'
-	35.00 מ'	ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450 מ'
-	10.00 מ'	י. כבל חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת
-	20.00 מ'	יא. כבל חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה
1.00 מ'		יב. ארון רשת
3.00 מ'		יג. תחנות טרנספורמציה/מיתוג ומניה פנימית

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

5. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ב. קווי חשמל ותקשורת

1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.
 2. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
 3. **תחנות טרנספורמציה:** בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה במבנים יעודיים במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- התחנות יוקמו בעדיפות עליונה בשטחים ציבוריים פתוחים ורק במידה ולא התאפשר להקימם בשטחים ציבוריים פתוחים תתאפשר הקמתם בקצה של חניית מתחמי המבנים במרחק שאינו קטן מ-6 מ' (אוויר) מקצה הבניין במידות הנחוצות לשירות שטח זה.
- על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים לפי הנדרש – עבור תחנת טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.
- כמו כן, תוקמנה תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים שתכנון ועיצובן יתואם עם אדריכל הנוף של התכנית.
4. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאפשר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
 5. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

ג. תקשורת

1. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.
 2. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
 3. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.
- על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.
- בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת.
- על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.
4. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגנים תשולם גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.

ד. ארונות חשמל ותקשורת

ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

תוואי מתח עליון:

- א. תוואי מתח עליון החוצה את השכונה יוסט לאתר חלופי במידה ותוסדר ותאושר תכנית מפורטת ולחילופין יוסט למיקום כמסומן בתשריט התכנית כקו מתח עליון מוצע (קו בצבע צהוב).
- עמוד מתח עליון קיים מספר 5078 המסומן בתשריט כמתקן הנדסי 2A יועתק למיקומו החדש המסומן בתשריט במתקן הנדסי 2B - בתיאום עם חברת חשמל.
- עמוד מתח עליון קיים מספר 5079 המסומן בתשריט כמתקן הנדסי 1A יועתק למיקומו החדש המסומן בתשריט במתקן הנדסי 1B בתיאום עם חברת חשמל.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

- רישום לצרכי ציבור -
השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית מגדל העמק.

6.6 חלוקה ורישום

- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה או חלוקה או איחוד כנדרש בחוק. הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

6.7 סטייה ניכרת

- כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.8 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תימוך כבישים ומגרשים יהיה ע"י קירות תמך בעלי ראש קיר אופקי מדורג בדירוג אחיד בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר ויתוכננו בהתאם להנחיות דו"ח ביסוס וקרקע. לא יורשה תימוך כבישים ומגרשים ע"י מסלעות.
- ד. קירות תומכים וקירות גדר בחזיתות מגרשים לכיוון כבישים יהיו קירות בטון בחיפוי אבן טבעית מסותתת כולל חיפוי ראש הקיר באבן כני"ל או קירות בטון בחיפוי אלמנטי בטון מתועשים כולל חיפוי ראש קיר כני"ל. קירות לאורך שאר החזיתות וקירות תומכי כבישים יהיו קירות כובד בחיפוי אבן טבעית מקומית.
- ה. מסלעות בתחומי מגרשים פרטיים תיבנה בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם להנחיות דו"ח ביסוס וקרקע. גובה מסלעות מירבי 3 מ' בדירוג ברוחב 1 מ' כל 1 מ' גובה והן תיכלולנה כיסי נטיעה בשיעור 20% לפחות משטחן. המסלעות תיתמוכנה אזורים מגוונים בלבד.
- ו. תימוך צע"פים יהיה ע"י קירות תמך כני"ל ואו מסלעות שייבנו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. גובה מסלעות מירבי 3 מ' בדירוג ברוחב 1 מ' כל 1 מ' גובה והן תיכלולנה כיסי נטיעה בשיעור 20% לפחות משטחן. המסלעות תיתמוכנה אזורים מגוונים בלבד.
- ז. גובה מירבי של קירות תומכי מגרשים בחזיתות הפונות לכיוון כבישים יהיה 3 מ' מפני המדרכה. גובה מירבי של קירות תומכי מגרשים בחזיתות האחרות יהיה 4 מ'.
- ח. בראש הקירות התומכים והמסלעות בהם נדרש ע"פ חוקי הבטיחות, יותקנו מעקות בטיחות בהתאם לפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
- ט. בכל תחומי המגרשים (למעט תחומי כבישים) יתוכננו רצועות גינון ברוחב 1.3 מ' לפחות המכילות עצים וצמחים מטפסים בחזית ומאחורי כל הקירות התומכים.
- י. כל הקירות התומכים והמסלעות המתוכננות בכל תחומי השכונה יתוכננו ובהתאם להנחיות דו"ח ביסוס וקרקע.
- יא. בכל כניסות הולכי הרגל למגרשים תורשה התקנת שערי כניסה. השערים יותקנו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש בתחומו, ייפתחו לכיוון המדרכה וייכללו בבקשה המוגשת להיתר.
- יב. מפלסי שטחי הגינון בכל המגרשים יהיו בגובה של לפחות 25(-) ס"מ מפני רצפות המבנים.

יג. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
 בכל המגרשים יובטח ניקוז המגרשים בשיפוע של לפחות 2% לתחום המגרש או הכביש שמתחת להם.
 מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.9 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. ביצוע התכנית תהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים ע"פ סעיף 12.1.2 (1) לתמ"א 35.

6.10 הוראות בדבר מבנים חריגים

- א. מבנים קיימים- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.11 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט הינם אתרי עתיקות: 2938/0 "מעלול" י"פ: 1091 עמ" 1383 מיום: 18/05/1964; לא פורסם 49257/0 מגדל העמק (צפון); לא פורסם 49654/0 מגדל העמק (מערב); לא פורסם 49655/0 מגדל העמק (צפון); לא פורסם 49656/0 מעלול (דרום); לא פורסם 49657/0 מעלול (מזרח) ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, כמצוין במכתב מיום 18/06/2013, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע בד"ק ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12 הוראות בנושא כיבוי אש

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות וההצלה ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- תחום ותכולת רצועת חיץ להגנה מפני שריפות ייקבעו בתיאום בין היזם, הרשות המקומית, רשות הכיבוי וההצלה וקק"ל.

6.13 הוראות פיקוד העורף

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- קבלת היתר בניה למבנים המיועדים ל 6 יח"ד ומעלה ולמבנים המשמשים את כלל הציבור וכן לתחומי כבישים, שטחים פתוחים, שטחי יער ושצ"פים מותנית בהבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה והנחיות ותקני הנגישות העדכניים בעת ביצוע התכנית באישור יועץ נגישות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.15 הוראות בנושא קולטי שמש על גגות

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ד. התקנת מערכות סולאריות פוטוולטאית על גגות מבני מגורים ומבני ציבור תותר רק בתנאי מתן פתרון אדריכלי לשילובם בתכנון המבנה שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.

6.16 איכות סביבה

- א. **אשפה** - סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ב. **איכות הסביבה: אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**
- יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
 - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
 - יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.

4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.
5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוונים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.
6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. מבני המתקנים בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
7. בתחום אזורי השצ"פים, הכבישים, מבני הציבור והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.
8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.
- ג. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי **פסולת הבניה** ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ד. **שפך ועודפי קרקע:** לא יותר לשפך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה.
- ה. **מרחק מרפת יפעת:** תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למגורים ולמבני ציבור ונמצאים במרחק של עד 600 מ' מרפת יפעת – קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובמידת הצורך ביצוע סקר ריחות ורעשים. במידה והסקר יוכיח כי צפויים מטרדים חריפים לא ייבנו המתחם הסמוך לרפת מבנים כל עוד הרפת פעילה ולחילופין, היזם יסייע לקיבוץ לשפר את טכנולוגיות להקטנת המטרד.
- ו. **תאורה:** יש להמנע ככל האפשר מתאורה כלפי הנחלים והשטחים הפתוחים. בדגש על רצועת השצ"פ וציר נחל תמרת מכון מבני הציבור וכביש מס' 10.

6.17 תשתיות מים, ביוב, ניקוז ומי נגר עילי

א. **מים וביוב:** כל תשתיות המים והביוב יעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

שמירה על תשתיות מים: אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

קווי ביוב: קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ב. **ניקוז:** כל תשתיות ניקוז יעשו בכפוף להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. **מי נגר עילי:**

1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

2. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 34 ב' 4, אזורי רגישות ב' ו- ג' בו נמצאת התכנית.

שימור וניקוז מי נגר עילי

1. המגרשים יכילו שטח פתוח, עם תכנית צמחייה של לפחות 15% משטח המגרש.
2. שימוש יחידי בשכונה לאיגום מי נגר עילי יעשה במאגר כפר החורש אליו יופנו מי הנגר של יובל נחל צבי (תמרת) וזה במידה ויוסב שימוש המאגר מאיגום מי קולחין למאגר וויסות של נחל תמרת. ברצועות הנחל הפתוחות יעשה שימוש במתקנים אדריכליים שינצלו את זרימת המים בחורף למופע וויזואלי ע"י המתקנים, שלוליות חורף ודומיהם.
3. **שימור נגר** - מרבית הנגר היורד בשכונה זורם בנחל צבי וביובל נחל צבי. הקרקע חרסיתית ומכאן הנחת הייסוד כי הנגר ינוצל כקליטה עילית במורד הנחלים ע"י המשקים במאגרים ולא ע"י החדרה בקרקע הכבדה.

6.18 הוראות מיוחדות

תאי שטח: 422, 423, 427 בייעוד מגורים א'

תותר העברת תשתיות

תא שטח: 76 בייעוד שצ"פ

ישמש כשטח רזרבה למבני ציבור

תאי שטח: 25, 41, 42, 601, 602, 604, 757, 758

מהווים את שער הכניסה לעיר יתוכננו כמכלול תכנוני אחד בהתאם לנספחי הבינוי המצורפים לתכנית. היתרי בנייה יוצאו רק לאחר אישור תכנון כולל לכיכר כולה, כולל כל השימושים הכלולים בתאי השטח שבתחומה.

תאי שטח: 72, 74

שטחים אלו מהווים עתודות קרקע למבני ציבור לעת הרחבת השכונה מעבר לגבולות תכנית זו.

תאי שטח: 391-396, 481C, 482B, 482C, 483B, 483C, 484B, 485C, 486B, 486C, 487B, 487C, 488B,

481A-488A, 494A, 495A, 497A, 498A, 581, 336-339

שטחים אלה ישמשו כחנייה פרטית לדיירי הבתים במגרש. תכנון החנויות בתחום שטחים אלו יעשה במסגרת תכנון המגרש כולו.

6.19 מסדרון תשתיות / מובל סגור תת קרקעי

מובל סגור נחל צבי העובר בתאי שטח 132 : לא תותר בנייה מעל המובל הסגור ויישמר מרחק של 3 מ' מציר המובל. בתחום זה יותרו עבודות פיתוח ומגרשי ספורט באישור רשות ניקוז.

6.20 פיתוח השטח וטיפול נופי

כלל השטח - עבודות עפר :

כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה ע"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י מהנדס העיר.

כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה ע"י שימוש בכלים מיכניים בלבד.

עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.

לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, יש לסמן עצים המיועדים לעקירה/להעתקה/לשימור, לקבל אישורים פרטניים נדרשים ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי.

לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי, סלעים ופסולת בניה לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. עודפי מילוי ועפר יפנו מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

האחריות על הפינוי תחול על מבקשי ההיתרים ועל הקבלן המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

בעל ההיתר יחדש צמחיה טבעית באזורים שיפגעו במהלך הבניה בתחום התכנית ובסביבתה. חומר המיועד למילוי חוזר באתר יישמר ע"י הקבלן ובאחריותו בתחומי האתר במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.

לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות יוקצה בתחומי התכנית אתר שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש כאתר לשימור וגריסת חומרי החפירה לצורך שימוש חוזר בתחומי התכנית. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור. שמירה וגריסת החומר יבוצעו ע"י הקבלן ועל אחריותו ולאחר קבלת כל האישורים הרלוונטיים.

לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות ייאספו שכבת אדמה בעובי 40 ס"מ או בהתאם לעומק הקרקע הקיים והסלעים הקיימים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התכנית שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש חוזר בהקמת המתחם ופתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור. שמירה על חומרי החישוף תבוצע ע"י הקבלן ועל אחריותו.

דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

תחומי כבישים, שטחים פתוחים, שצ"פים ויער :

כל מערכות השטחים הפתוחים בפרויקט, כולל גנים, שטחים אינטנסיביים, שטחים אקסטנסיביים, שטחים פתוחים לאורך כבישים, שטחי יער ועוד, יתוכננו ע"י אדריכל נוף תוך התייחסות לשימור והדגשת נוף העמק הייחודי, שימור ערכי הטבע והמורשת הקיימים, טיפוח הערכים הנופיים והנגשתם. מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים, שצ"פים ויער יתמכו ע"י קירות מצופים אבן מקומית, ובהתאם להנחיות דוח ביסוס וקרקע.

כל שטחי הגינון הציבוריים יצויידו במערכות השקיה אשר תתוחזקנה ע"י הרשות המקומית. מומלץ כי מערכות ההשקיה תהיינה מערכות המופעלות ע"י מחשב וכי כל מערכות ההשקיה תחוברנה למחשב השקיה מרכזי בתיאום עם הרשות המקומית ובתחזוקתה.

רצועה ברוחב 25 מטר לאורך נחל תמרת ורצועה ברוחב 30 מ' לאורך נחל צבי-

תחום זה ישמש לתחזוקת הנחל.

שטחים אלה, העוברים בשטחים ציבוריים יתוכננו כמעברי מים עיליים בעלי איכויות נופיות וסביבתיות.

6.21 שימור נופי והוראות שמירה על עצים בוגרים

כלל השכונה - שימור, העתקה ועקירת עצים בוגרים קיימים :

1. כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית יישמרו, יועתקו או יעקרו בהתאם לתשריט נספח עצים בוגרים קיימים מאושר ע"י פקיד היערות. נספח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
2. במידה וקיימת סתירה במיון או סיווג העצים בין התשריט לבין הטבלה, הטבלה היא הקובעת.
3. לא ניתן יהיה להתחיל בעבודות כלשהן באתר בטרם יועתקו ו/או יעקרו העצים ובטרם יינקטו האמצעים הדרושים לשימור עצים בוגרים קיימים, הכל לפי תכנית סימון וסיווג העצים הבוגרים הקיימים הכלולה בתשריט נספח העצים הבוגרים הקיימים.
4. כל עבודות השימור, העקירה וההעתקה של העצים הבוגרים תבוצענה ע"י בעלי מקצוע מוסמכים בתחום בצורה מקצועית וזהירה בהתאם להנחיות פקיד היערות ובהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום ולוח זמנים שייקבע ע"י המפקח. כל העבודות תבוצענה תוך שימוש בכלים מיכניים בלבד.
5. כל עבודות העקירה וההעתקה של העצים הבוגרים תבוצענה לאחר קבלת רשיונות לעקירה או העתקה מפקיד היערות. האחריות להשגת האישורים תחול על הקבלן המבצע.
6. כל תכנית מפורטת שתוגש לאישור לצרכי קבלת היתר בניה תיכלול סימון העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש ובתחום 5 מ' מגבולותיו ואת מספרם וסיווגם (שימור/העתקה/עקירה) בהתאם לסיווג בנספח העצים הבוגרים הקיימים המהווה חלק מחייב במסמכי התכנית.
8. כפיצוי על העצים שיעקרו ייטע היזם בתחומי המדרכות והשטחים הפתוחים המתוכננים בשכונה עצים בוגרים חלופיים. כמות העצים הבוגרים החלופיים שיינטעו תהייה לפחות כמספר העצים הבוגרים שסיווגם עקירה. העצים יינטעו ויושקו בהתאם למפרט מיוחד ולתכניות נטיעות והשקייה מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף שיוגשו לאישור מהנדס העיר.

כלל השכונה - העתקה ועקירת עצים בוגרים קיימים בתחומי מעבר תשתיות:

1. כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום מעברי תשתיות ובתחומים שחלות לגביהם מגבלות בניה ופיתוח, יועתקו ו/או יעקרו בהתאם למפרט מיוחד ולתכנית מפורטת שיוכנו ע"י אדריכל נוף שיוגשו להיתר. התכניות תיכלולנה סימון העצים הבוגרים הקיימים בתוואי התשתיות ובתחום המגבלות ואת סיווגם (העתקה/עקירה) בהתאם לנדרש בהכנת נספח עצים בוגרים ולנדרש בפרק 6.21 סעיפים 1-8, לעיל. כתנאי לקבלת היתר התכנית תוגש גם לאישורם של הגופים הממונים הרלוונטיים (ח"ח, מקורות, וכי' ובתחום רצועת הגז ומגבלותיה כנדרש בסעיף 6.26 תוואי קו גז, להלן).

כלל השכונה - עצים קיימים בתחומי מטעים :

1. מטעים קיימים יסומנו וימוספרו בשטח ע"י מודד מוסמך לפני התחלת עבודות כלשהן באתר בהתאם לסימון והמיספור הנכללים בתשריט נספח העצים הבוגרים.
2. עצי מטע, שיוסכם להעתיקם לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים בתחום השכונה או מחוצה לה בתחומי הישוב, יועתקו בהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום ויינטעו ויושקו

- בהתאם לתכניות נטיעות והשקייה מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.
עם העתקתם יעברו העצים לבעלות הרשות המקומית.
3. שימור, העתקת ועקירת עצי המטע יבוצעו בצורה מקצועית וזהירה בהתאם להנחיות פקיד היערות ובהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום ולוח זמנים שייקבע ע"י המפקח.
4. העתקה ועקירה של עצי המטע תבוצענה לאחר קבלת רשיונות להעתקה או עקירה נדרשים.
- האחריות להשגת האישורים תחול על הקבלן המבצע.
5. שימור המטעים מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

כלל השכונה - עצים בוגרים קיימים לשימור :

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. עצים מעבר לגבול התכנית הם עצים לשימור. יש להקפיד על מרחק של מינימום 4 מ' מגזע עצים אלה בעת התווית דרכי גישה, קביעת תוואי מעבר צנרת תשתיות, גידור האתר ובמהלך עבודות החישוף והעפר. עצים שייפגעו במהלך עבודות הקמת השכונה יוחלפו בעצים זהים בהתאם להוראות ולו"ז שייקבעו ע"י המפקח.
3. דפי ההסבר המצורפים בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח יכללו את פירוט האמצעים שינקטו להגנה על העצים שסיווגם שימור במהלך עבודות הבניה והפיתוח, מאושרים ע"י אגרונום.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו וצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו בהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום מומחה. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיועד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. כל עץ שניזוק לדעת המפקח יוחלף ע"י הפוגע ועל חשבונו בעץ זהה. עקירת עץ שניזוק ופינויו בהתאם למפרט להלן בנושא עצים בוגרים לעקירה. שתילת עץ חלופי ותחזוקתו בהתאם למפורט להלן בנושא עצים בוגרים להעתקה.

כלל השכונה - עצים בוגרים קיימים להעתקה :

1. עצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט מיוחד שיוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום מומחה. המפרט יכלול פירוט שיטת ההעתקה והאמצעים שיש לנקוט על מנת להגן על העץ בעת איחסונו והובלתו ועל מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.
2. עבודות ההעתקה כוללות גיזום העץ ע"י בעל מקצוע מוסמך, הוצאת גוש שורשים בקוטר של 2 מ' לפחות, עבודות עפר נדרשות, מילוי הבור שנוצר כתוצאה מהוצאת גוש השורשים, איחסון העץ, הובלתו למקומות המוסכמים עם מהנדס הרשות המקומית בתחומי השכונה ו/או העיר, שתילתו מחדש ותחזוקת העץ באתרו החדש, הכל בהתאם למפרט המיוחד ותכניות נטיעות והשקייה שיוכנו ע"י אדריכל נוף באישור מהנדס העיר ובהתאם ללוח זמנים שייקבע ע"י המפקח.
3. לעצים המועתקים יובטחו במיקומם החדש תחזוקה, חיבור למערכת השקייה והשקייה רציפה ע"י הקבלן המבצע עד מועד המסירה למזמין. לאחר מועד המסירה תובטח השקייה רציפה במשך 3 שנים לפחות ממועד ההעתקה ותחזוקה באחריות הרשות המקומית. במידה והעצים יועתקו לתחום יערות או חורשות קק"ל תחול האחריות על קק"ל.
4. דפי ההסבר המצורפים בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח יכללו את פירוט אמצעי ושיטת ההעתקה וכן את האמצעים שיש לנקוט בעת איחסונו של העץ, הובלתו ושתילתו מחדש על מנת להבטיח את קליטת העץ באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום.

כלל השכונה - עצים בוגרים קיימים לעקירה :

1. כל עבודות העקירה כוללות גיזום העץ ע"י בעל מקצוע מוסמך, עקירת הגדם, הוצאת גוש שורשים בקוטר של 2 מ' לפחות, עבודות עפר נדרשות, מילוי הבור שנוצר כתוצאה מהוצאת גוש השורשים, ופינוי הגזם ותוצרי העקירה לאתר מורשה.
2. עבודות העקירה תבוצענה תוך שימוש בכלים מיכניים בלבד.
3. דפי ההסבר המצורפים בעת הגשת בקשה להיתר בניה יכללו את פירוט אמצעי ושיטת העקירה ואופן הפינוי.

כלל השכונה – שיקום נופי לאחר ביצוע תשתיות, בנית ופיתוח השטח ופריצת דרכים זמניות:

1. עם סיום עבודות ביצוע התשתיות יוחל מיידית בשיקום נופי של השטח שנפגע במהלך בצוע העבודות. השיקום בהתאם למפרט מיוחד ולתכניות נטיעות והשקיה מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף שיוגשו להיתר.
2. כל פגיעה שתבוצע במהלך ביצוע עבודות בניית ופיתוח השכונה, בתחום השכונה ומחוצה לה, תתוקן מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו בהתאם לדרישות המפקח.
3. עם סיום השימוש בדרכים זמניות יוחל מיידית בשיקום נופי של השטח שנפגע עקב בצוע הדרכים. השיקום בהתאם למפרט מיוחד ולתכניות נטיעות והשקיה מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף שיוגשו להיתר.

בשטח שבין כביש 75 לבין השכונה:

1. שטח לשימור נופי - לא תותר כל בניה בשטח זה למעט פיתוח שבילי הליכה ופינוי ישיבה למטיילים וכן עבודות שיקום נופי לדרכים ולמעברי תשתיות המתוכננים לעבור בשטח ובצמוד לגבולותיו.
2. הצמחייה לתכנית הקרקע ישארו במצבם הטבעי. עבודות הפיתוח יעשו בכפוף להוראות הנספח הנופי ונספח עצים בוגרים המצורפים לתכנית.

6.22 תחום השפעה

- ציר נחל** – כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמפורט בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב'3 ובהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ציר גז** – כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א 37 / ו תמ"א 37-ב'6.

6.23 ציר אופניים

- א. תוואי צירי האופניים המופיע בתשריט התכנית הינו עקרוני ומיקומם המדויק של צירי האופניים ייקבע בתכנית בינוי לביצוע של השכונה שאישורה בוועה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.

6.24 קו בניין

1. קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות נספח קווי הבניין המצורף לתכנית זאת ומהווה נספח מחייב. בכל מקרה של סתירה בין קו בניין קדמי המצויין ברוזטה לבין סימון קו הבניין המופיע בנספח קו הבניין, יגבר סימון קו הבניין בנספח קווי בניין.
2. לא תותר בנייה במרווחי הבנייה כמפורט בתכנית זאת ובנספחיה.

6.25 רדיוס מגן

רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם.

א. מסביב לקידוחים ניקבעו רדיוסי מגן לפי תשריט:

רדיוס מגן א'

רדיוס מגן ב'

רדיוס מגן ג'

מרכז הרדיוס הינו מקום הקידוח.

ב. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

ג. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

ד. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, איזור תעשייה או איזור השקיה בקולחין.

ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן יותנה באישור משרד הבריאות.

ו. רדיוסי המגן באים לידי ביטוי בתשריט - בקו מגבלות בניה.

מגבלות בניה מתייחסות לרדיוס מגן מקידוח- 3 מק שמרון.

6.26 תוואי קו גז

• על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 6/ב/37 ונגזרותיה.

• תנאי למתן היתר בניה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י תמ"א 6/ב/37, יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי- חברת נתג"ז ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות. קבלת היתר תידרש לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.

• תיאסר נטיעה של עצים בתחום רצועת צינור הגז עפ"י תמ"א 6/ב/37.

• טרם כניסה לעבודות בתחום קווי הבניין יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה.

6.27 אשפה

א. מתקנים לאיסוף אשפה, חומרים למחזור וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה ומהנדס העיר.

ב. מתקני האשפה בעגלות, מסודרות בעמדה סגורה ומקורה לכל מגרש. מספר עגלות האשפה- בהתאם למספר יחידות הדיור במגרש ובהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה ומהנדס העיר.

ג. עמדות האשפה יתוכננו בתוך או בסמוך למגרשים כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, בקשר נוח לחניה ולכניסה למגרש ובעיצוב אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר ונספח נוף.

ד. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה סימון מיקום פחי אשפה בתוכנית הבינוי של המגרש והבטחת גישה ישירה של משאיות אשפה לכל מתקן מוצע, לאישור מח' תברואה של העירייה.

ה. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתוך או בסמוך למגרש על פי אישור מוקדם של העירייה.

ו. מתקנים ציבוריים לאיסוף גזם וחומרים למיחזור יותקנו בתחומי שצ"פים ומדרכות בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר ויהיו כלולים בתכנית שתוגש להיתר. התכנית תיכלול גישה ישירה של משאית פינוי לכל מתקן.

ז. חומרים למיחזור יפוגו למרכז מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לל"ז ולהנחיות אגף התברואה של העירייה והנחיות מהנדס העיר.

6.28 עיבוד חקלאי

יותר המשך עיבוד הקרקע החקלאית עד למימוש התכנית בפועל, באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

יותר המשך עיבוד שטחי מטעים הכלולים בתחומי שטחים פתוחים בתכנית באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א' (ע"פ נספח שלביות)	שלב א' כולל 924 יח"ד והוא כולל את כל השטח שמצפון לכביש 1 (7555) ושער הכניסה לעיר כמסומן בנספח שלביות כשלב א'	תנאי לתחילת איכלוס שלב א' – טיפול בצומת הלא מרומזר שדרות שאול עמור/נחל צבי. יש לבחון אופציה להקמת מעגל תנועה חד נתיבי הכולל "בננה" לתנועה הישרה מדרום. תנאי להשלמת איכלוס שלב א' - הרחבת מעגל התנועה בכניסה הדרומית לעיר מכביש 73 למעגל דו נתיבי.
שלב ביניים	מוסדות ציבור והשצ"פ המרכזי כמסומן בנספח שלביות בנייה כשלב ביניים.	1. מוסדות הציבור שמדרום לכביש 1 (7555) ייבנו בהתאם למכסות הנדרשות במקביל לבניית המגורים. 2. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למגורים ולמבני ציבור ונמצאים במרחק של עד 600 מ' מרפת יפעת – קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובמידת הצורך ביצוע סקר ריחות ורעשים. 3. הסטת עמוד מתח עליון בהתאם למצויין בתשריט ובנספח שלביות.
שלב ב' (ע"פ נספח שלביות)	שלב ב' כולל 668 יח"ד והוא כולל את השטח שמדרום לכביש מס' 1 (7555) למעט חלקו הדרומי של שער העיר הכלול בשלב א'	1. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למגורים ולמבני ציבור ונמצאים במרחק של עד 600 מ' מרפת יפעת – קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובמידת הצורך ביצוע סקר ריחות ורעשים. 2. העתקת קו מתח עליון לתוואי חלופי במידה ותוסדר ותאושר תכנית מפורטת ולחילופין הסטת עמוד מתח עליון בהתאם למצויין בתשריט. 3. תנאי להשלמת איכלוס שלב ב' הקמת מפרידן על כביש 75 במקום הצומת המרומזר הקיים בין כביש 75 לכביש 7555. 4. תנאי להשלמת איכלוס שלב ב' (2035), שידרוג שתי הכניסות הנוספות לעיר על כביש 75.
שלב ג' (ע"פ נספח שלביות)	שלב ג' כולל 160 יח"ד	יבוצע לאחר איכלוס 70% משלב ב' בהתאם להערות סעיף 6.1 ס"ק 5.

כל עוד לא בוצעה הכניסה לעיר מכביש 75 באמצעות מחלף כמוצע בתכנית זו, ימשיך וישמש כביש הגישה הקיים והמיועד בתכנית זו לביטול, ככביש הכניסה לעיר מדרג 75, ותותר הרחבתו ואחזקתו כנדרש.	כניסה מכביש 75	
--	----------------	--

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יעשה בשני שלבים בכפוף להתניות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל

8. חתימות ואישורים

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: משרד הבינוי והשיכון מחוז תל אביב	תאריך: מספר תאגיד:
			6/10/2015
עורך התוכנית	שם: תאגיד:	חתימה: ענת פיק אדריכלות	תאריך: מספר תאגיד:
			24.9.15 51587277
זים בפועל	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: