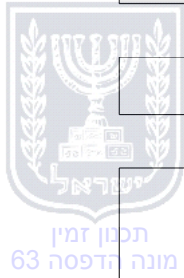


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0218446

ג/21855 - שכונת "שער לחצור"



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
אצבע הגליל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מדרום לכביש הכניסה הראשי לשוב חצור הגלילית, וממערב לאזור תעסוקה מסחר ותיירות. שטח התכנית הנו כ- 276 דונם בשטח אשר חלקו הגדול המיועד לבינוי למגורים בתכנית המתאר המאושרת ג/18771.

התכנית מציעה שכונת מגורים חדשה ובה כ- 1443 יח"ד מתוכן כ- 289 יח"ד קטנות לכל הפחות. צפיפות יחידות הדיור הממוצעת לדונם באזורי מגורים א' - ב' - ג' שבתחום התכנית היא כ- 10.9 יחידות דיור לדונם. התכנית כוללת שטחים למגורים, בתמהיל מגוון של יחידות דיור, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים שטחי ציבור משולבים בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר משולבים במגורים, שטחי ספורט, חזית מסחרית בבנייה רוויה. שטחי הציבור הפתוחים והבנויים מיועדים בחלקם לשימוש כלל ישובי וכן המסחר והספורט מיועדים לשימוש כלל ישובי. פרוזדור חשמל, בוטל על ידי תכנית המתאר. קו המתח העליון יועתק לצידי כביש 90 ויאפשר להשתמש בשטח שיתפנה. כל עוד לא תושלם העתקת קו המתח העליון יהיו מגבלות בניה בתחום שסומן על גבי התשריט.

מערך הדרכים והתנועה בתכנית מתואם עם מערך הדרכים בסביבה - הקיים והמתוכנן. התכנית מציעה 5 כניסות ויציאות לשכונה: 2 מדרך הבנים מציר הכניסה וסובה חדשה שתפלג תנועה הן לאזור התעסוקה הצפוני והן תשמש מבואה לכניסה הראשית לשכונה. אחת מן הכביש הקיים ממערב. ושתיים ממזרח. כמו כן התכנית מותירה 2 חיבורים אופציונליים לשטח מדרום במידה ויתוכן בעתיד. התכנית מסווגת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/21855 - שכונת "שער לחצור"

שם התכנית

ומספר התכנית

259-0218446

מספר התכנית

276.158 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	251896
קואורדינאטה Y	765026

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מדרום לכביש הכניסה הראשי לשוב חצור הגלילית, וממערב לאזור תעסוקה מסחר ותיירות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13846	לא מוסדר	חלק		101, 105, 109, 112, 128-129, 138, 181
13847	לא מוסדר	חלק		11
13854	לא מוסדר	חלק		136, 138
13855	לא מוסדר	חלק		95-96, 98
13947	לא מוסדר	חלק	2-19, 31-32, 43, 48	1, 20, 27-28, 30, 33, 36-37, 47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל העליון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	בקרב שדה התעופה מחניים	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 35	כפיפות	ישוב לפיתוח מיוחד	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 /2	כפיפות		5696	3711	30/07/2007
ג/ 18771	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18771 בתחומה של תכנית זו.	6929	1470	02/12/2014
ג/ 5626	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5626 בתחומה של תכנית זו	3894	2909	24/06/1991
ג/ 5709	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5709 בתחומה של תכנית זו.	4279	1719	29/01/1995



תכנית זמין
מונה הדפסה 63



תכנית זמין
מונה הדפסה 63



תכנית זמין
מונה הדפסה 63

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלישע מור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלישע מור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		5	28/02/2019	אלישע מור	09: 32 03/03/2019	טבלת שטחים של תאי השטח	כן
ביוב	מנחה	1: 1250		10/12/2018	יילו דוד	22: 59 11/12/2018	נספח ביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		31	20/03/2019	נחום פרמינגר	12: 26 24/03/2019	שומת מקרקעין	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	23/03/2019	נחום פרמינגר	12: 28 24/03/2019	טבלאות איזון והקצאה	לא
מים	מנחה	1: 1250		10/12/2018	יילו דוד	23: 02 11/12/2018	נספח מים	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	אלישע מור	19: 02 24/10/2018	נספח שלביות ביצוע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		7	28/10/2018	יילו דוד	09: 01 28/10/2018	ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		10/12/2018	יילו דוד	23: 07 11/12/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		06/12/2018	איה שלמון	21: 58 11/12/2018	נספח נוף	לא
סקר גיאולוגי	מנחה		39	17/07/2016	ביין עמוס	14: 17 01/05/2018	סקר גיאולוגי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		5	15/10/2018	איה שלמון	13: 25 23/10/2018	סקר עצים רשימת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250		06/12/2018	איה שלמון	22: 01 11/12/2018	תשריט סקר עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		6	12/11/2018	אלישע מור	16: 31 12/11/2018	פרוגרמה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		21/02/2019	שרון לבנברג	10: 10 22/02/2019	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה		12	28/10/2018	יילו דוד	08: 59 28/10/2018	פרשה טכנית לאספקת מים ולהולכת שפכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/12/2018	אלישע מור	16: 46 02/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ חצור הגלילית	חצור הגלילית	(1)		04-6916900	04-6916976	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חצור הגלילית 10300 ת.ד. 40.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ חצור הגלילית	חצור הגלילית	(1)		04-6916800	04-6916976	

(1) כתובת: חצור הגלילית 10300 ת.ד. 40.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6461358	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים מו"מ חצור הגלילית ורשות מקרקעי ישראל

(1) כתובת: קרית הממשלה נצרת עילית ת.ד. 17105 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלישע מור	11061784	אלישע מור- אדריכלים מתכנני ערים	חיפה	סורוקה משה	26	04-8257776		morelisha@b ezeqint.net

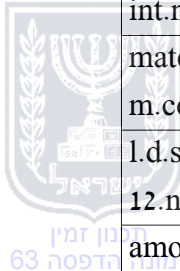
תכנון זמין
מונה הדפסה 63תכנון זמין
מונה הדפסה 63

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	יילו דוד	44294	ה.מ.ד.י.	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@bezeq int.net
אינג'	מודד	מתי חן ציון	697	חן בר מדידות	מצפה נטופה	(1)	1	04-6782595		mate@netofa m.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903		חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il
ד"ר גיאולוג	גיאולוג	ביין עמוס			ירושלים	(2)	21			amosb@beze qint.net
שמאי מקרקעין ומהנדס בניין	שמאי	נחום פרמינגר	181		חיפה	(3)	9	04-8644124	04-8671579	nahaiifa@hot mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון	106584		שימשית	מעיינות	5	04-6021582		mitzpetel@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: משעול המגלית 21 ירושלים.

(3) כתובת: רחוב גבעת דאונס אחוזה הצפונית חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
טיילת	בכל מקום בהוראות התכנית בו מצויינת המילה טיילת הכוונה היא לטיילת על דרך מעלה חוני המעגל דרך מס' 100 בדופן הדרומית שלה .
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 100 מ"ר לרבות ממ"ד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים חדשה מדרום לדרך מעלה חוני וקביעת מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים, מסחר וספורט. באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תכנית המתאר ג/18771 : שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים. פירוט פריסת מבני ציבור ופריסת מערכת הדרכים והשטחים הפתוחים.
2. קביעת סך של כ- 1443 יח"ד, מהן לפחות 298 דירות קטנות. קביעת תמהיל של יחידות דיור.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים למגרש כשטחים עיקריים וכשטחי שירות.
4. קביעת זכויות בניה
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח
7. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, מערכות תנועה תח"צ, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
8. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים
9. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
11. קביעת הנחיות לביצוע חלוקה ללא הסכמת בעלים
12. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	130 - 138, 140 - 153, 160 - 171, 178 - 180, 187 - 242
מגורים ב'	139, 154 - 159, 172 - 175, 181 - 186
מגורים ג'	101 - 122
מבנים ומוסדות ציבור	303
שטח ציבורי פתוח	401, 404, 406, 407, 409, 410
ספורט ונופש	501
ככר עירונית	801
דרך מאושרת	601 - 605
דרך מוצעת	701 - 706
שביל	551 - 559, 569 - 580
חניון	651, 652
מגורים ומסחר	351
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 302, 304, 305

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	601, 602, 604
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	701 - 706
גבול מגבלות בניה	חניון	651, 652
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	801
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	130, 131, 133, 140 - 145, 147, 150, 160 - 165, 167 - 171, 178, 180, 187, 190, 195, 201 - 208, 211 - 221, 231
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	154 - 158, 172 - 175
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	101 - 104, 109 - 114
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	351
גבול מגבלות בניה	שביל	551 - 553, 557, 559 - 561, 564 -
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401, 404, 406
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 302, 304
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	141, 143, 145, 147, 150 - 153
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	139
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	102, 111
דרך /מסילה לביטול	שביל	551, 552
חזית מסחרית	דרך מוצעת	702
חזית מסחרית	חניון	652
חזית מסחרית	מגורים ג'	101 - 108, 112 - 114
חזית מסחרית	שביל	552, 562, 563, 552

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	409
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	703
מבנה להריסה 2	מגורים א'	151
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	501
ציר	דרך מאושרת	601
ציר	דרך מוצעת	706, 702
ציר	מגורים א'	222, 200, 199, 171, 170
ציר	מגורים ג'	111, 102, 101
ציר	מגורים ומסחר	351
ציר	שביל	552
ציר	שטח ציבורי פתוח	406
ציר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605, 604, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	706 - 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	652, 651
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	171 - 160, 153 - 140, 138 - 130, 242 - 187, 180 - 178
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	181, 175 - 172, 159 - 154, 139 - 186
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	122 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	351
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	580, 579, 569 - 551
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	410, 409, 407, 406, 404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	305, 304, 302, 301
תחום השפעה	דרך מאושרת	602
תחום השפעה	ככר עירונית	801
תחום השפעה	מגורים ג'	106 - 104
תחום השפעה	שביל	562

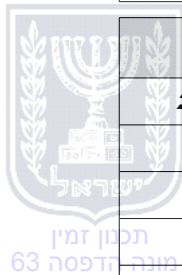
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,333	10.26
מגורים	146,455	53.03
מרכז תחבורה	3,606	1.31
ספורט ונופש	23,514	8.52
קרקע חקלאית	74,250	26.89

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	276,158	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.96	19,207.12	דרך מאושרת
14.34	39,610.81	דרך מוצעת
1.50	4,140.35	חניון
0.67	1,843.22	ככר עירונית
0.90	2,489.1	מבנים ומוסדות ציבור
28.17	77,791.93	מגורים א'
6.51	17,989.37	מגורים ב'
13.28	36,675.28	מגורים ג'
0.95	2,615.18	מגורים ומסחר
9.48	26,192.65	ספורט ונופש
2.15	5,924.87	שביל
4.80	13,266.59	שטח ציבורי פתוח
10.29	28,406.46	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	276,152.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים,</p> <p>ב. יותר שימוש למשרד/קליניקה/ חלל עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. המתגוררים ביחידות הדיור,</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למימוש שימוש שאיננו למגורים הוא הסדרה וביצוע בפועל של מקומות חניה עבורו.</p> <p>א. בכל מגרש בתחום התכנית יותר מבנה אחד בלבד.</p> <p>ב. הבנייה בשטח התכנית במגרשים ליחידות דיור זו משפחתיות תכלול קיר משותף אחד.</p> <p>ג. בבניה בשטח התכנית למגרשים בהם 4, 6, 8, יחידות דיור, יתאפשר 2 יחידות דיור בכל קומה. קומת הקרקע תהיה מפולשת חלקית לחניה במידת הצורך.</p> <p>ד. יותר לבנות מרפסות זיזיות גם מעבר לקו הבניין בחזית קדמית ואחורית. ובלבד שלא יחרגו ממרחק 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוכן בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>1. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב לכל אורכו, לבד ממרווחים הנדרשים לכניסת רכב לחנייה.</p> <p>2. לא תותר בניית דירות בחלק מקומת הקרקע בחזית הפונה אל הרחוב. במרחב זה תיבנה קומת עמודים בקדמת הבניין עבור לובי ושטחים ציבוריים לכלל הדיירים. הנחיה זו לא חלה על תאי שטח בהם מותרות 2 יחידות דיור בלבד.</p> <p>3. בחזית הבניינים תישמר רצועת גינון, לפחות במחצית מאורכה של רצועת הגינון ישתלו עצים. נפח בית גידול לעץ לא ייפחת מ 8 מ"ק.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים,</p> <p>ב. יותר שימוש למשרד/קליניקה/ חלל עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. המתגוררים ביחידות הדיור.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.2	מגורים ב'
	<p>א.בבניה בשטח התכנית למגרשים בהם 8 או 10 יחידות דיור, יתאפשר בנית 2 יח"ד בכל קומה, קומת הקרקע תהיה מפולשת חלקית לחניה במידת הצורך..</p> <p>ב.יותר לבנות מרפסות זיזיות גם מעבר לקו הבניין בחזית קדמית ואחורית. ובלבד שלא יחרגו ממרחק 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוכן בהתאם לעקרונות הבאים :</p> <p>1.הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב לכל אורכו, לבד ממרווחים הנדרשים לכניסת רכב לחנייה.</p> <p>2 לא תותר בניית דירות בחלק מקומת הקרקע בחזית הפונה אל הרחוב. במרחב זה תיבנה קומת עמודים בקדמת הבניין עבור לובי ושטחים ציבוריים לכלל הדיירים.</p> <p>3.בחזית הבניינים תישמר רצועת גינון. לפחות במחצית מאורכה של רצועת הגינון ישתלו עצים. נפח בית גידול לעץ לא ייפחת מ 8 מ"ק.</p>



תכנון זמין
הדפסה 63

4.3	מגורים ג'
-----	-----------

4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים ,</p> <p>ב. במגרשים תאי השטח 108-101, 114 יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע כחזית מסחרית מול הטיילת שלאורך רח' חוני המעגל. ניתן יהיה להמיר את זכויות הבניה למסחר לשימושים של משרדים וכן לשימושים של מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדוני קשישים ונוער, מרפאה שכונתית וכדו'.</p> <p>2. בתאי שטח 113 ו-115 תותר המרת זכויות לשימוש למסחר בפינות הבניין הגובלות בקולונדה שלאורך מרחב הכיכר העירונית. השטח למסחר לא יעלה על 60 מ"ר בכל תא שטח.</p> <p>3. בתא שטח 112 יתאפשר המרת זכויות ממגורים למסחר משרדים ומבני ציבור בקומת הקרקע בחזית לדרך מס' 1 כמו בתאי שטח 108-101.</p> <p>4.בתאי שטח 105 ו-106 לא יותרו שימושים של מבני ציבור וזאת עקב הכפיפות לתחום ההשפעה של תחנת התדלוק הקיימת מצפון לדרך מס' 1.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.3.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	<p>במגרשי הבניה הגובלים בטיילת תפוחת החזית הגובלת בטיילת על ידי גינון ונטיעות ולא יותר גידור שלהם כל עוד לא הוחל בבנייה במגרשים אלה.</p> <p>א. בכל מגרש יותר לבנות מבנה אחד בלבד.</p> <p>ב. החנייה תהיה במרתפי חניה. יותר שימוש במגרשי החניה בתאי שטח 651 ו-652 עבור השימוש המסחרי. הגישה אל החניה התת קרקעית תהיה באמצעות שביל למעבר ברכב כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. יותר לבנות מרפסות זיזיות גם מעבר לקו הבניין בחזית קדמית ואחורית ובלבד שלא יחרגו ממרחק 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ד. החזית המסחרית תהיה בנסיגה של 3 מ' מגבול המגרש אשר תאפשר יצירת קולונדה</p> <p>ה. שימושים מסחריים יותרו רק בתנאי שלא יגרמו לזיהום אויר ולמטרדים כגון רעש ריחות ועשן ליחידות הדיור השכנות.</p> <p>ו. תתקיים הפרדה מלאה של הכניסות, החניות, מערכת האווירור, הביוב, המים, החשמל, הגז, המיחשוב ופינוי הפסולת וכל תשתית אחרת בין השימוש למגורים והשימושים האחרים.</p>

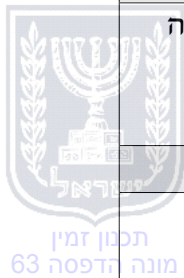


תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.3

מגורים ג'

- ז. תותר הצבת שילוט לשימושים שאינם למגורים בהתאם לנחיות שייקבעו ע"י הוועדה המקומית. לכל דירה תותר הקמת מחסן. המחסן ייבנה בקומת המרתף. הנחיות לתאי שטח 101-108 ו-114:
- ח. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית חלה חובת הקמת קולונדה (סטיו) לפי ההנחיות הבאות:
1. רוחב הקולונדה לא יפחת מ 3 מ' ויהיה אחיד לכל אורכו.
 2. הקולונדה תבנה בקו בניין קדמי אפס וכן בקווי בניין צידיים אפס לצורך רציפות הקולונדה.
 3. גג הקולונדה ישמש מרפסת פתוחה לקומה שמעליה. מרפסת זו תבנה בקו בניין אפס.
 4. גובה הקולונדה יהיה אחיד לכל המבניים ולא יפחת מ 4.2 מ' נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה. (הטיילת).
 5. תחתית הקולונדה תרוצף כהמשך למדרכה (טיילת) הצמודה לה. ויתאפשר בה מעבר ציבורי בכל עת.
 6. בשטח הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי האוכל ובתי הקפה המהווים חלק מן המסחר.
 7. לא תותרנה דירות גן בחזית הבניין הפונה לרחוב חוני המעגל.
 8. כל ההנחיות המפורטות דלעיל יחולו גם על פינות תאי השטח 113 ו-115 הפונות לכיכר העירונית, באופן שתישמר רציפות הקולונדה גם סביב הכיכר העירונית.
- ט. המסחר והשימושים הנוספים שרשומים לעיל ימוקמו בקומת הקרקע בלבד בחזית הפונה אל הרחוב בצמוד לקולונדה ובמפלס אחד עם המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. לכל שטחי השימושים האלה ייבנו חזיתות הפונות אל הרחוב. בתאי שטח שלהם שתי חזיתות רחוב תותר בניית חזית לשימושים אלה ליותר מרחוב אחד.
- גובה קומה מסחרית מתחתית תקרה לרצפה לא יפחת מ 4.2 מ' נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה.
- י. באזורים המיועדים למסחר בתאי שטח 101-108, ו-114. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ'. תותר בניית גלריה לאחסון ושירותים בשטח שלא יעלה על 30% משטח החנות. גובה קומת הגלריה לא יעלה על 2.30 מ'
- יא. הנחיות נוספות לגבי תאי שטח 101-108 ו-114 ראה סעיף 6.4 עיצוב אדריכלי.



4.4

מגורים ומסחר

שימושים

4.4.1

מרכז מסחרי שכונתי, השימוש למסחר יכול גם בנקים, דואר, ושירותים אישיים כגון מספרה וכיוב' ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מעל המבנה המסחרי יוקם בניין מגורים.

הוראות

4.4.2

הוראות בינוי

א

- הכניסה לבניין המגורים תהיה נפרדת מן הכניסה למרכז המסחרי. יוקם חניון תת קרקעי לדיירי בניין המגורים. החניה לבאי המרכז המסחרי תהיה בחניון הציבורי הסמוך.
- שימושים מסחריים יותרו רק בתנאי שלא יגרמו לזיהום אויר ולמטרדים כגון רעש ריחות ועשן ליחידות הדירור השכנות.
- תתקיים הפרדה מלאה של הכניסות והחניות, מערכות האיוורור הביוב המים החשמל הגז המיחשוב ופינוי הפסולת וכל תשתית אחרת בין השימוש למגורים והשימושים האחרים.
- תותר הצבת שילוט לשימושים שאינם למגורים בהתאם לנחיות שייקבעו ע"י הוועדה

<p align="center">מגורים ומסחר</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>המקומית. ה. לכל דירה תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו. המחסן ייבנה בקומת המרתף. ו. באזור המיועד למסחר בתא שטח, 351. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ'. תותר בניית גלריה לאחסון ושירותים בשטח שלא יעלה על 30% משטח החנות. גובה קומת הגלריה לא יעלה על 2.30 מ</p>	
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. תא שטח- 303 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך בריאות ותרבות כגון: , גני ילדים ומעונות יום, טיפת חלב, מועדון שכונתי, מועדוני גיל הזהב, וחניה ב. מסחר בהיקף קטן כגון קיוסק או מזנון. ג. מרכזי מחזור שכונתיים יהיו במסגרת השטח הפתוח הפנוי של המגרשים</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח בינוי לכל תא השטח. נספח הבינוי יכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים : קביעת המפלסים, הנחיות לעיצוב השטחים , החזיתות הפונות אליהם , נטיעת עצים תוך כוונה להצללת חלקים נרחבים מהם וקביעת הנחיות להיקף מינימלי בחזית. לכל בניין ציבורי ששטחו העיקרי גדול מ 500 מ"ר ייבנה מבנה כניסה ראשית ו/או חלק מבנה אחר שחזיתו הראשית פונה לדרך , תיבחן האפשרות להצמדת המבנה לקו הבניין הפונה אל הרחוב ככל הניתן. . 2. באף שלב לא יעלו זכויות הבניה שימושו לשימוש מסחרי על 10% מסך זכויות הבניה שמומשו בתא השטח. 3. תנאי למימוש שימוש מסחרי הוא ביצוע פתרונות חניה עבורו בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>1. ישמש הן לשטחים פתוחים כגון גינה ופארק שכונתי והן למבנים לצרכי ציבור כגון : חינוך ובריאות ותרבות 2. היתרי בניה בכל תאי השטח יותנו בהכנת תכנית בינוי לכל תאי השטח . פיתוח השטח והשימושים בו יהיו לפי שיקול דעתה של המועצה המקומית. 3. תותר הסבת 20% מתוך סך שטחי הבניה למבנים לצרכי ציבור לשימושי מסחר ומשרדים, בכפוף לכך שבכל נקודת זמן השטח הבנוי שישמש בפועל לשימושים אלה לא יעלה על 20% מסך השטח הבנוי בפועל במגרש ולהסדרת פתרונות חניה תאי שטח 301 ו-302 4. יותר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לא ממונעים בהמשך לשבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים לא ממונעים שבמרכז השכונה בציר צפון דרום ובציר מזרח מערב 5. בתא שטח 301 ישולב פארק שכונתי מרכזי עם מבנים לצרכי חינוך בריאות ותרבות כגון : מבנים למוסד אקדמי, לבית ספר תיכון , חטיבת ביניים או בית ספר יסודי, ככל שתבחר הרשות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>המקומית, גני ילדים ומעונות יום, מרפאה, בית כנסת, מקווה, טיפת חלב, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש.</p> <p>6. הפארק השכונתי המרכזי יהיה לפחות בשטח 8 דונם ויוכל לכלול גם מגרשי ספורט שיהיו משותפים לבתי הספר.</p> <p>תאי שטח 304 ו-305.</p> <p>7. ניתן יהיה לפתח את כל תאי שטח 304 ו-305 כשצ"פ לפי שיקול דעתה וצרכיה של המועצה המקומית.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום זה תהיה הצגת נספח בינוי לכלל תא השטח בוועדה המקומית. נספח הבינוי יכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת המפלסים של השצ"פים והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים להשגת הצללה של חלקים נרחבים מהם וקביעת הנחיות להיקף נטיעות מינימלי בחזית.</p> <p>ב. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור הרחב לאחר שעות פעילות בתי הספר.</p> <p>ג. בתא שטח 301 יוקצו לפחות 8 דונמים לפארק שכונתי מרכזי: שצ"פ שיכלול שטחי דשא ועצי צל פינות משחק וספורט ופינות ישיבה מוצלות.</p> <p>השצ"פ יהיה נגיש ויחובר למדרכות המקיפות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים. השצ"פ יתוכנן כשטח מרוכז או כרצף שטחים מחוברים. אך לא כשטחים נפרדים ללא קשר ביניהם. יובטח מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בצירים צפון דרום ומזרח מערב.</p> <p>חניות יתרכזו בשולי השטח תוך השארת מירב המרחב להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ד. עצי צל יינטעו ביחס של 10 יח' לדונם.</p> <p>ה. לכל בניין ציבורי ששטחו העיקרי גדול מ-500 מ"ר ייבנה מבנה כניסה ראשי ו/או חלק מבנה אחר שחזיתו הראשית פונה לדרך, ותינתן האפשרות להצמדת המבנה לקו הבניין הפונה אל הרחוב ככל הניתן.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>שטחים ציבוריים לשימוש אינטנסיבי ואקסטנסיבי, גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים מגרשי משחקים ומתקני משחק וכושר, פינות ישיבה, ריהוט רחוב והצללות. מתקנים הנדסיים מעבר תשתיות ושירותים ציבוריים, העברת תשתיות תת קרקעיות. תעלות ניקוז וגשם, חדר שנאים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בשצ"פים יתוכננו שבילים נגישים ללא מדרגות ככל הניתן, הן להולכי רגל והן לאופניים וכן יוקצו מקומות ישיבה ושהייה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p> <p>2. בתאי שטח המיועדים לשטח ציבורי פתוח יותר לבנות חדר שנאים לפי דרישות והנחיות חברת החשמל וכן תותר הקמת מתקנים הנדסיים. תכנון מתקנים הנדסיים, במידה ויידרשו, יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי. התכנית תאושר בוועדה המקומית.</p> <p>3. יובטחו מעברים מוצלים להולכי רגל ורוכבי אופניים. וכן תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים.</p>



4.8	ככר עירונית
4.8.1	שימושים
	<p>שטח ציבורי פתוח שבעיקרו מרוצף ומגונן בחלקו. ספסלי ישיבה מוצלים. תשמש כמקום מפגש וכאתר לכינוסים וארועים עירוניים.</p> <p>במפלס שמתחת לרחבה ולכיכר העירונית ייבנה חניון תת קרקעי לבאי הטיילת והשטח המסחר לאורך רחוב חוני המעגל. יותרו שימושים נוספים בעלי אופי של שטחי שירות בלבד כגון: מחסנים ומערכות הנדסיות מצומצמות בהיקפן.</p> <p>תותר סגירה עונתית עבור בתי אוכל בחזית לאורך רחוב חוני המעגל. הנחיות תנאים ומגבלות מפורטים בסעיף 6.1 אזורים מיוחדים</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רחבת הכיכר העירונית תהיה במפלס אחד עם הרחוב הסמוך ולא יהיו ביניהם גדרות. הרחבה תשמש כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה וכן תשמש פעילות של שהייה מנוחה המתנה. אזור זה יהיה מרוצף בעיקרו ויכלול גם נטיעות תאורה והצללה, כולל הצללה בנויה, וכן ריהוט גן.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח בינוי לכל תא השטח. נספח הבינוי יכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים: התייחסות לנושאי תנועה ונוף, קביעת מפלסים של הכיכר העירונית והנחיות לעיצובה, החזיתות הפונות אליה, נטיעת עצים תוך מגמה להצללה מירבית וקביעת הנחיות להיקף נטיעות מינימלי בחזית. פיתוח הכיכר העירונית יבוצע בהתייחס להנחיות הנספח הנופי. פיתוח החניון התת קרקעי יבוצע על פי הנחיות יועץ התנועה ונספח התנועה.</p> <p>יותקנו מעליות משני צידי החניון לרווחת ציבור המשתמשים בחניון, המבקרים בטיילת ובאזור המסחרי לאורך הטיילת שברחוב חוני המעגל.</p>
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	<p>1. מרכז הספורט והנופש יכלול: מבנה משרדים ושירותים, קפטריה, בריכות שחיה: מקורה ופתוחה על מתקניהם, חדרי כושר, ספא, מגרשי כדור סל כדור עף טניס סקווש וכיוב' וכן מגרש כדור רגל תקני עם מושבים לקהל חדרי הלבשה ומקלחות, וכל שימוש דומה או נילוה כגון: חדר מכונות חדר אשפה וכדו'.</p> <p>2. מזנון בית קפה וקיוסק לשימוש באי מרכז הספורט.</p> <p>3. חניות</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר מבנים בשטח המיועד לספורט ונופש ייקבע בתכנית הבינוי שתצורף להיתר הבנייה ותאושר כל ידי הוועדה המקומית.</p> <p>גובה אולמות ספורט יהיה על פי התקן. גובה מירבי של בריכת השחייה המקורה יהיה על פי התקן.</p> <p>היתר הבנייה למרכז הספורט והנופש יותנה בהגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לכל המתחם. התכנית תציג פתרונות העמדה תפקוד ונגישות למשתמשים. מבני עזר כגון חדרי אשפה, מבנה טרפו וחדרי מכונות ייבנו בצורה ובגמר ופרטים הזהים לקירות המבנה ושולבו ככל הניתן בבינוי.</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתייחס לנספח התנועה. תותר הקמת חניה תת קרקעית.</p>

4.9	ספורט ונופש
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטחי הדרכים משמשים לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים למעבר תשתיות לניקוז מי גשם ולגינון.</p> <p>ב. תותר סגירה עונתית עבור בתי אוכל בחזית לאורך רחוב חוני המעגל. הנחיות תנאים ומגבלות מפורטים בסעיף 6.1 אזורים מיוחדים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רחובות בתחום התכנית יפותחו בהתייחס לנספח התנועה ולחתיכי הרחוב שבנספח הנופי. יתוכננו עצי צל כל 10 מ'.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים למעבר תשתיות לניקוז מי גשם ולגינון.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ביצוע הדרכים המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שיוכנו על ידי מהנדס תנועה וכבישים ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה. והמועצה.</p> <p>ב. בסלילת הדרכים יכללו קירות תומכים לפי הצורך ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים או עקירתם או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה וכן תשתיות אחרות ככל שיידרש לשביעות רצון מהנדס הוועדה המועצה.</p> <p>2. תנאים מיוחדים:</p> <p>א. יינטעו עצי צל, מהירי גידול המתאימים לגידול במדרכות לכל אורך הכבישים.</p> <p>ב. גינון ושתילת עצי נוי שילוט ועמודי תאורה יותרו אך ורק במקומות בהם לא יפריעו לשימוש בדרך למעבר כלי רכב ולשימוש במדרכה למעבר להולכי רגל. שילוט - יותר בכפוף להנחיות שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. רחובות בתחום התכנית יפותחו בהתייחס לחתיכי הרחוב שבנספח הנופי.</p> <p>ד. כבישים בתחום התכנית ברוחב 15 מ' יתוכננו לפי חלופות א' או ב' של חתיכי הרחוב שבנספח התנועה</p>
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	<p>א. דרך להולכי רגל ולרוכבי אופניים (למעט אופניים חשמליים) פסי ירק וגינון, נטיעות, ספסלי</p>

שביל	4.12
<p>ישיבה, עמודי תאורה ושילוט בתאי שטח 551,553-559 .561 . ב.דרך לכניסת כלי רכב לחניות בתאי השטח 562, 563, 552,560, ומן הכניסה לחניונים ועד לציר הטיילת דרך להולכי רגל ולרוכבי אופניים לא ממונעים בלבד. ג.דרך לכניסת כלי רכב לחניות בתאי השטח 564-567, 579, 580, 568.</p>	
הוראות	4.12.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א. הדרך להולכי רגל תבוצע בהתייחס להנחיות הנספח הנופי והוראות תכנית זו . ב.דרכי הגישה לחניות יבוצעו בהתייחס להנחיות נספח התנועה והוראות תכנית זו. ג. בקצה דרכי הגישה לחניונים באזור מגורים ג' יוצבו עמודונים למניעת כניסת רכבים לשביל להולכי רגל המחבר לטיילת. ד. שילוט, יותר בכפוף להנחיות שיקבעו ע"י הוועדה המקומית. ה. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים.</p>	א
חניון	4.13
שימושים	4.13.1
<p>א.חניה ציבורית לא מקורה בתא שטח 651 תשמש את משתמשי המרכז המסחרי השכונתי ואת המבקרים בפארק ובבנייני הציבור שבתחום השטחים הפתוחים והמבנים ומוסדות ציבור. ב.בתחום תא שטח 652 יוקם חניון ציבורי . במידת הצורך יתווסף מעל החניון הפתוח מבנה חניה.</p>	
הוראות	4.13.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.שטח החניון בתא שטח 651 יבוצע בהתייחס לנספח התנועה והנוף . שטח החניון ישולב בנטיעות וצמחיה.ישתלו לפחות עץ אחד לכל 8 מקומות חניה ב.שטח החניון בתא שטח 652 יבוצע בהתייחס לנספח התנועה, וחזיתו כלפי הטיילת בדרך הבנים תהיה מגוננת על פי הנחיות יועץ נוף.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	2	0	0	0		12		95			300	1400	652		חניון		
	0	0	0	0					100			1800	801		ככר עירונית		
	0	4	4	4	(2) 1	5	20	70	100		40	150 (1)	1300	303	מבנים ומוסדות ציבור		
(4) 72	4	4	4	4		4	13	6	50		(3) 10	90	800	134 - 130, 171 - 160, 180 - 178, 222 - 196	מגורים א'		
(4) 96	(5) 4	4	4	4		5	16	8	50		(3) 10	90	900	138 - 135, 153 - 140	מגורים א'		
(4) 48	4	4	4	4		2	9	4	50		(3) 20	80	750	195 - 187	מגורים א'		
(4) 24	5	4	4	4		2	9	2	50		(3) 10	80	500	242 - 223	מגורים א'		
(4) 120	(5) 4	4	4	4		6	20	10	50		(3) 30	130	1150	181, 139	מגורים ב'		
(4) 96	(5) 4	4	4	4		5	16	8	50		(3) 30	130	930	159 - 154, 175 - 172, 186 - 182	מגורים ב'		
(9) 396	(8) 0	5	5	5	2	7	24	(7) 33	80	(6) 200	(3) 40	210	1400	108 - 101, 114	מגורים ג'		
	(13) 3	5	(12) 5	(12) 5	1	7	(11) 24		80		20	(10) 20	1400	108 - 101, 114	מסחר ג'		
(9) 432	(17) 4	(16) 5	(16) 5	(16) 5	2	7	24	(15) 36	60	(6) 200	(3) 40	(14) 210	1400	113 - 109, 122 - 115	מגורים ג'		
(9) 432	4	4	0	6	1	(18) 8	28	36	95	(6) 100	(3) 40	210	2600	351	מגורים ומסחר		
	0	(19) 3	0	4		8	(11) 28		95	25		95	2600	351	מסחר ומגורים		
	5	6	6	6	1	(20) 1	9		50	80	10	45	26000	501	ספורט ונופש		
	3	3	3	3		1	4		5			(21) 5	404, 401, 407, 406, 410, 409	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	0	4	4	4	1 (2)	5	20		60	100		40	150 (22)	3300	301, 302, 303, 304		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. באזורי המגורים ביעוד מגורים א' וביעוד מגורים ב' יותר שימוש של משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידות הדיור בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר לכל יחידת דיור ובכפוף להסדרת מקומות חניה.
- ב. החזית המסחרית כלפי הטיילת בתאי השטח 101-108 תהיה בנסיגה של 3 מ' מגבול המגרש ותאפשר יצירת קולונדה. הנחיות נוספות לגבי עיצוב אדריכלי ראה בסעיף 6.4.
- ג. מגרשים פינתיים יכללו במסגרת גודל מגרש מינימלי המוגדר לתאי השטח על אף שגודלם קטן מן המוגדר לאותם תאי שטח..
- ד. צפיפות ממוצעת של יח"ד: באזור מגורים א' 6.45, באזור מגורים ב' 7.78, באזור מגורים ג' 20.86, באזור מגורים ומסחר 13.76.
- ה. יותרו סגירות עונתיות לבתי אוכל כמפורט בסעיף 6.1 (אזורים מיוחדים) 25 מ"ר לכל בית עסק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת עד 10% מזכויות הבניה לשימוש מסחרי בכפוף למפורט בסעיף 4.5.2.
- (2) עבור חניה תת קרקעית.
- (3) תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו לכל דירה..
- (4) זכויות הבניה למרפסות חושבו לפי 12 מ"ר לכל יחידת דיור. וזאת בהתאם לתקנות התקיפות בעת אישור התכנית. הזכויות למרפסות אינן בנוסף לזכויות המוקנות על ידי התקנות. זכויות אלה יוותרו בתוקפן אף אם התקנות יבוטלו..
- (5) נסיגות: ביעוד מגורים א' ובייעוד מגורים ב' קומות 5 ו-6 מעל הכניסה הקובעת תבנה בנסיגה של 3 מ' מקונטור המבנה הפונה לרחוב. שטח הנסיגה ישמש כמרפסת..
- (6) חניה תת קרקעית תותר בקו 0 לכל החזיתות ותוכל לשמש עבור כל השימושים המותרים. יותר איחוד קומות חניה של מגרשים גובלים..
- (7) בתאי שטח ביעוד מגורים ג' ימוקמו בקומה העליונה 3 דירות גדולות. בשאר קומות המגורים יש ליצור תמהיל של מספר גדלים של יחידות דיור. מתוך סך יחידות הדיור ביעוד מגורים ג', לפחות 289 יח"ד יהיו יח"ד קטנות..
- (8) נסיגות: ביעוד מגורים ג' קומות 6-7 מעל הכניסה הקובעת, ייבנו בנסיגה של 3 מ' מקונטור המבנה בחזית הפונה לרחוב. שטח הנסיגה ישמש כמרפסת.
- (9) זכויות הבניה למרפסות חושבו לפי 12 מ"ר לכל יחידת דיור. וזאת בהתאם לתקנות התקיפות בעת אישור התכנית. הזכויות למרפסות אינן בנוסף לזכויות המוקנות על ידי התקנות. זכויות אלה יוותרו בתוקפן אף אם התקנות יבוטלו..



- (10) תותר המרת זכויות הבנייה ממסחר למשרדים ומבני ציבור, כמפורט בסעיף 4.3.1.
- (11) הנחיות נוספות בנוגע לגובה קומת מסחר, גלריה, קולונדה- ראה סעיף 4.3.2.
- (12) במפלס קומת הקרקע קו הבניין הצדדי לשטח המסחרי יהיה 0 על מנת לאפשר את רציפות הקולונדה לאורך רח' חוני המעגל והכיכר העירונית..
- (13) נסיגה של 3 מ' מגבול המגרש בחזית לטיילת במפלס המסחר לצורך יצירת קולונדה לאורכה.
- (14) בתא שטח 112 וכן בתאי שטח 113 ו-115 תותר המרת זכויות בניה לשימושים נוספים כמפורט בסעיף 4.3.1. בתאי שטח 113 ו-115 השטח למסחר לא יעלה על 60 מ"ר..
- (15) בתאי שטח בייעוד מגורים ג' ימוקמו בקומה העליונה 3 דירות גדולות ובקומת הקרקע 3 דירות גן גדולות בשאר קומות המגורים יש ליצור תמהיל של מספר גדלים של יחידות דיור. מתוך סך יחידות הדיור בייעוד מגורים ג', לפחות 289 יח"ד יהיו יח"ד קטנות..
- (16) בתאי שטח 113 ו-115 יהיו קוי הבניין הצידיים והאחורי 0 בקטע הגובל בכיכר העירונית לצורך הקולונדה והחזית המסחרית שקיימת בפינה זו..
- (17) נסיגות : בייעוד מגורים ג' וקומות 6-7 מעל הכניסה הקובעת, ייבנו בנסיגה של 3 מ' מקונטור המבנה בחזית הפונה לרחוב. שטח הנסיגה ישמש כמרפסת.
- (18) קומת הביניים בין המסחר לקומות המגורים תשמש לחדרי מחסנים ללובי כניסה לבניין המגורים ולקומת עמודים מפולשת.
- (19) קו הבניין של קומת המסחר יהיה 3 מ' בחזית שפונה למגורים בתא שטח 154 ולשטח הציבורי, קו הבנין למגורים יהיה 4 מ'..
- (20) תותר גלריה כחלק מן השטח העיקרי או כשטח שירות ע"פ השימוש בפועל..
- (21) בשטחים פתוחים ציבוריים שבתחום התכנית יותר למקם שנאים בתאום עם חברת חשמל גודל המבנה לחדר שנאים לא יעלה על 40 מ"ר..
- (22) תותר המרה עד 20% מזכויות הבניה לשימושי מסחר ומשרדים בכפוף למפורט בסעיף 4.6.1. זכויות הבנייה ימומשו בחלק מתא השטח שייעוד בתכנית בינוי למבני ציבור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות**6.1****אזורים מיוחדים**

1. לאורך דרך מס' 100 (מעלה חוני) והכיכר העירונית, בתא שטח 801 תותר סגירה עונתית של מבנים זמניים קלים עבור בתי אוכל ובתי קפה.
 2. תותר תוספת עד 25 מ"ר כתוספת לזכויות קיימות עבור קירוי עונתי לכל בית עסק.
 3. גובה הקירוי העונתי לא יעלה על 3 מ'.
 4. עומק הקירוי העונתי לא יעלה על 4 מ' ובתנאי שיוותר מעבר לציבור של לפחות 2.5 מ' (לאורך כנען זמין מונה הדפסה 63
 - דרך מעלה חוני).
 5. הסגירות העונתיות יוקמו על המדרכות בחזיתות בתי האוכל ובתי הקפה בתנאי שלאותו עסק היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק העזר העירוני (שמירת הסדר והניקיון - שימור רחובות) תשמ"ב 1981. או חוק אחר שבתוקף.
 6. סגירה עונתית תותר אך ורק מ 1 באוקטובר ועד ל 30 באפריל בכל שנה. בתום התקופה יש לפרק את הסגירה העונתית.
 7. הגורמים המוסמכים או מי מטעמם ינקטו את כל האמצעים המתחייבים על מנת להבטיח את פירוק הסגירה העונתית במועד כאמור לעיל, כולל גביית ערבות בנקאית וחילוטה במידת הצורך.
 8. סגירה עונתית בשטח המדרכה או בשטח הכיכר העירונית בחזית בית האוכל או בית הקפה תהיה ברוחב חזית בית האוכל בלבד על פי היתר כדין בעומק עד 4 מ' ולא יותר מ 25 מ"ר.
 9. סגירה עונתית לא תמנע את אפשרות הציבור להשתמש בשטח שבו תוקם הסגירה העונתית.
 10. הקירוי יותר בנוסף לזכויות הבנייה המאושרות.
 11. יש לדווח על הקמת הסגירה העונתית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261ד. לחוק), התשע"ו 2016.
 12. תנאים לביצוע:
- א. לא יאושר קירוי עונתי לעסק בו קיימת עבירת בניה / שימוש.
 - ב. לא יוקם ולא יותקן על קירות הסגירה או בתוך החלל של הסגירה, למעט תאורה פנימית ותעלות מיזוג אוויר, שום מתקן או מכשיר לרבות תאורה ומתקנים להכנת מזון או דרכי מכירה.
 - ג. אין להתקין חלונות ודלתות בקירות הסגירה העונתית למעט חלונות ודלתות נגררים או נפתחים לחלל הפנימי.
 - ד. אין להתקין יציע בתוך הסגירה העונתית.
 - ה. יינתן פתרון נגישות לנכים, לשטח הסגירה ובית האוכל.

6.2**הוראות בינוי**

- אדריכלות
- חומרי גמר החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס המועצה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
- בחזית תא השטח במפלס הרחוב תותר הקמת גדר מצופה אבן מנוסרת בגובה 1.20 מ' עם קופינג כנען זמין מונה הדפסה 63
- לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- גגות המבנים במגרשים - בהם שתי יחידות דיור וארבע יחידות דיור - יהיו משופעים בגמר רעפים, או שטוחים. גובה המבנה ימדד ממפלס הקרקע הסופי. קומת עמודים מפולשת חלקית תותר לפי הצורך לשם פתרונות חניה.
- הגגות יטופלו ויעוצבו כחזית חמישית. תכנית גגות תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.

<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>בתחום המסומן בתכנית המתאר לחצור הגלילית כשטח הטעון עיצוב ארכיטקטוני (תחומי תאי השטח 108-101 בתכנית זו) יחולו ההנחיות הבאות :</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות בדבר מפלסים חזיתות פתחים חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים כל זה באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בתחום זה יותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת לתכנית הבינוי ולתכנית העיצוב האדריכלי לאחר אישורה בוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תכנית בינוי</p> <p>תכנית הבינוי שתוכן ותוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תוכן על פי עקרונות הבינוי הבאים :</p> <p>1. יוצגו פתרונות חניה למגרשים השונים בהתאם לעקרונות אלה :</p> <p>א. יבוצע ככל הניתן איחוד כניסות לחניות למגרשים גובלים בכל מקום בו זה יתאפשר.</p> <p>ב. פתרונות החניה יתוכננו כך שמיקומם ככל הניתן לא יהיה בחזיתות הפונות לרחוב . למעט במגרשים בהם 2 יח"ד.</p> <p>ג. יבוצעו כל ההנחיות המפורטות בסעיפים : הרלבנטים למגרשים עבורם מוגשת התכנית כגון : 4.1, 4.2, 4.3, 4.8, 4.10, 4.11, 4.13 .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה. לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה מקוי הבניין העולה על 10%.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. בעת אישור חניה מקורה תת קרקעית (במרווח שבין קו הבניין לגבול תא שטח) יובטח מקום למעבר צנרת ביוב וניקוז עירוניים בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובתיאום מהנדס המועצה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים</p> <p>1. תכניות מפורטת לפיתוח יכללו הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים . אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים ואת היכולת לתחזקם . יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול יעיל של השטח. התכניות המפורטות לפיתוח יוכנו בהתייחס להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>2. כל בקשה להיתר תכלול תכנית גינון והשקיה.</p> <p>3. כל הצמחייה בתחום המגרש תתחזק ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון הרשות המקומית.</p> <p>4. פינוי פסולת יהיה בהתאם להנחיות המועצה .</p> <p>5. הטיפול הנופי בתחום התכנית יהיה בהתייחס לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ועל פי הוראות תכנית נופית שתצורף לבקשה להיתר.</p> <p>6. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מתקן</p>	<p>6.7</p>

איכות הסביבה	6.7
<p>האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה וע"פ הנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>7. שיקום נופי: חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים גובלים למגרש המבקש שיפגעו במהלך עבודות הבנייה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדרי' נוף מוסמך ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית טרם מתן היתר לביצוע העבודה. השלמת השיקום תתבצע בד בבד עם השלמת העבודה והוא יכלול גם טיפול בקירות תומכים אם יידרש, בשטח הכביש ובשטחים הגובלים בדרך.</p>	
חשמל	6.8
<p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>	

<p>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>תקשורת</p> <p>6.9</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים לבניינים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים או בתוך המבנים. במגרשים למגורים א' ב' ו- ג' בהם יוקמו מעל 6 יח"ד יוקצה בקומת הקרקע שטח טכני בחדר סגור לצורך הצבת ארונות חשמל ובזק על פי דרישת חברת החשמל וחברת בזק.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.10</p> <p>איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. המגרשים בתחום התכנית מהווים תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים. פיצוי הבעלים יעשה באמצעות טבלאות ההקצאה איזון המצורפות לתכנית זו ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה. תכנית לצרכי הסדר רישום תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.11</p> <p>1. על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים לעקירה להעתקה או לשימור יחולו ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חילופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת עץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח העצים בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>סקר גיאולוגי</p> <p>6.12</p> <p>1. סיכוני רעידת אדמה: מענה לעמידות מבנים מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סייסמיים יינתן בשלב היתר הבנייה כנדרש בת.י. 413 כפי שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר. 2. כתנאי לאישורה של בקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הבאים שיוכנו בתאמה לנספח הגאולוגי לתכנית זו: א. סקר קרקע מקצועי כולל התייחסות להגברת שתית חריגה ב. סקר תגובת האתר ע"פ הנדרש בתקן 413 למבנים המוגדרים בו. ג. מענה הנדסי לעמידות ויציבות המבנים כנדרש בתקן 413.</p>	

6.13

פסולת בניין

1. לא יינתן היתר בניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואדרות). טיפול בפסולת בנין התשס"ה 2005 וכמפורט להלן.

א. קבלת הערכת הכמות של הפסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט בניה או הריסה ממבקש ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.14

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.15

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע במתחמי רעש ומטוסים ובגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.

ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה מחניים ומן המישור המתקבל מקווי הגבלת הגובה כפי שסומן בתשריט.

ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה-שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום ציפורים א' יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחית ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.

ד. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מתחמי רעש מטוסים: שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום מתחמי רעש מטוסים יהיו בכפוף לפרק ו' לתמ"א 15, לרבות חיוב בבניה אקוסטית, באם נדרשת, וצירוף נספח תדריך לתכנון אקוסטי כתנאי להיתרי בניה.

ה. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית

ו. בכל המקרים של בקשות להקלה ושימושים חורגים מעבר לאמור לעיל, התנאי להוצאת היתרי בניה יהיה המצאת חוות דעת רת"א,

ז. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.16

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

1א. תנאי להגשת היתרי בניה בתחום התכנית בכל אחד משלבי הביצוע יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח השלב או לכל תחום התכנית ואישורה בוועדה המקומית. תכולת תכנית הבינוי תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית. ובכל מקרה תכלול תכנון כל הדרכים ומפלסיהן והכניסות למגרשים ומפלסיהם, לרבות הצגת כניסות משותפות לחניה במגרשים גובלים ככל הניתן.

תנאים למתן היתרי בניה

ב1. לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו. כל עוד לא נפרצו דרכים ציבוריות. על פי תכנית הנדסית מפורטת לפריצת דרך התואמת הוראות תכנית זו ואישורה על ידי הועדה המקומית.

ג1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.3.

ד1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה וחניה ברשות תמרור מוסמכת.

ה1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתכניות התנועה והחניה המאושרות.

2. תכנון השטחים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, וסלילת ופיתוח סביבת הכבישים והמדרכות יתבסס על תכנית עיצוב אחידה וחומרי גמר ופרטי פיתוח אחידים.

3. בקשה להיתר בניה להקמת מבני ציבור, מסחר, מגורים, מגורים ומסחר תכלול תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת את כל השטחים של מתחם הבניה המבוקש. תכנית הפיתוח תכלול:

א. תוכנית פיתוח בקני"מ 1:250

ב. העמדת המבנים במגרש, מפלסי מגרש ביחס לדרכים וביחס למגרשים אחרים

ג. עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך.

ד. תוכנית הפיתוח תכלול פירוט והנחיות לגבי - מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה

והסדרי תנועה, ריצופים, קירות תומכים במגרש, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומחזור, פירוט חומרי גמר, גינון ונטיעות.

4. בתאי השטח הכפופים לתחום ההשפעה של פרוזדור החשמל (100 מ' מכל כיוון של הציר) לא יינתנו היתרים עד להעתקת הקו בפועל.

5. פיתוח המגרש: על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה ולשביעות רצון מהנדס המועצה ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6. בקשה להיתר לבניה תכלול:

א. תכנית פיתוח המגרש בק.נ.מ 1:100 שתשקף את תכנון קירות תומכים, הגדרות ומעקים,

הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור / העתקה/ עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני גז, אשפה, מוני מים, החשמל, הידרנטים וכדו'.

ב. על בעלי היתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח ע"פ תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר..

ג. קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ד. הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים.

ה. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים) יצופו אבן בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

ו. לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.

ז. גובה קיר תומך המשולב בקירות מבנה חניה מקורה בחזית המגרש יהיה כגובה מבנה החניה המקורה בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ח. גובה הקירות התומכים בגבולות אחוריים וצידיים של מגרש לא יעלה על 3.50 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל ל 3.50 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב של 1.5 מ' או כפי שיאושר

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.12 (סקר גיאולוגי).</p> <p>8. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה, ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז כינרת.</p> <p>9. בתאי שטח 230 ו-231 שבדרום מזרח התכנית המצויים בקרבת התחמ"ש יותנה היתר הבניה בהכנת דו"ח אקוסטי. אם יועתק התחמ"ש יוסר התנאי.</p> <p>10. פתרון סילוק האשפה מן השכונה לאתר תאנים או לכל אתר מאושר אחר שיהיה זמין ואשר יאושר על ידי המשרד להגנ"ס יתבצע על ידי המועצה המקומית ומחלקת התברואה במועצה ויהווה תנאי למתן היתרי בניה. ביצוע בפועל של האתר שיקלוט את פסולת השכונה במידה ולא יהיה קיים או פעיל בעת מתן ההיתר..</p> <p>11. תנאים למתן היתר הנוגעים לנושא חומרי חפירה ומילוי ופסולת בניין - ראה סעיף 6.19.</p> <p>12. תנאים למתן היתר הנוגעים לתשתיות (ביוב, מים, ניקוז) ראה סעיף 6.18.</p>

6.18	תשתיות
	<p>מים:</p> <p>1. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת אספקת מים לכל שטח התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור תאגיד המים וביוב פלג הגליל. ובתאום עם חברת מקורות מרחב צפון.</p> <p>ניקוז:</p> <p>2. ניקוז- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניקוז לכל שטח התכנית בהתאם לתכנית ניקוז באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס רשות ניקוז האזורית רשות ניקוז כינרת..</p> <p>3. שטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. מי נגר עילי בכל שטחי התכנית יופנו להשקיית אזורים מגוננים ונטועים. ו/או יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב,</p> <p>ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים מגוננים ו/או למערכת הניקוז..</p> <p>ד. כל תאי השטח בתחום התכנית ינוקזו ויחוברו לרשת הניקוז השכונתית והעירונית.</p> <p>4. תכנית הניקוז של השטח שבתחום התכנית ושל מערכת הניקוז האזורית המושפעת מן התכנית, תבוצע בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז חצור הגלילית. תכנית הניקוז כנ"ל תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, רשות ניקוז כנרת.</p> <p>5. הסדרת מערכת הניקוז האזורית המושפעת מן התכנית ומערכת הניקוז שבתחום התכנית (בהתאם לנספח הניקוז ולתכנית האב לניקוז) יבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח והדרכים, כחלק מתנאי היתרי הבנייה.</p> <p>ביוב:</p> <p>6. ביוב -תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, תחום כנרת- רשות המים, תאגיד מים וביוב פלג הגליל והגורמים המוסמכים לכך. יקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למגורים בתחום התכנית יהיה שדרוג מט"ש צח"ר כך שיעמוד בדרישות החוק ויהיה ערוך לקבל את תוספת השפכים המוצעת במסגרת תכנית זו.</p>

תשתיות	6.18
<p>אשפה :</p> <p>7. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. א. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. בבקשה להיתר הבניה יש להציג מקום אצירה לאשפה שיכלול הפרדה במקור של אשפה על פי יעד סילוק.</p> <p>8. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי מים וביוב בכל תחום התכנית, במגרשים הפרטיים יועברו התשתיות בגבול המגרש. הרשות המקומית וכל רשות הפועלת לפי דין תהיה רשאית להעביר את קווי התשתיות ולבצע פעולות תחזוקה.</p> <p>9. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל ותקשורת ולמעט מתקנים סולריים צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>10. תכנון תשתיות מים וביוב יעשו בתיאום עם תאגיד פלג הגליל. אישור בכתב לוועדה המקומית ישמש אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.19
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בנייה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר- לפני הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר. (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת בניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.20
<p>א. מבנים הקיימים בתחום דרך ובחריגה מקווי הבניין והמסומנים בתשריט להריסה יהרסו עם ביצוע הדרך..</p> <p>ב. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק. הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי המבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	



היטל השבחה	6.21
<p>1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. החזר הוצאות תכנון</p> <p>א. בעלי המקרקעין שבתחום התכנית (להלן: בעלי המקרקעין) יישאו בהחזר מלוא הסכום של ההוצאות בקשר עם התכנית בהתאם להוראת סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965(להלן: סכום הוצאות התכנית) כמפורט להלן, וזאת בנוסף להיטל השבחה, אגרות ותשלומי חובה אחרים על פי כל חוק.</p> <p>ב.. סכום הוצאות התכנית כולל בין השאר שכר אדריכלים ומהנדסים, שכר שמאים, שכר מודדים, שכר יועצים משפטיים, שכר יועצים בתחומי הנוף, התחבורה ובתחומים נוספים, הוצאות רישום פרצלציה, וכן הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד כל הוצאה והוצאה (ככל שהוצאה בפועל לפני אישור התכנית) ועד מועד מתן התוקף לתכנית.</p> <p>ג.. כל בעל מקרקעין יישא בחלק יחסי מתאים מסכום הוצאות התכנית - לפי היחס שבין שווי המקרקעין המוקצים לו בתוכנית לבין שווי כלל המקרקעין שבתחום התכנית אחרי אישורה, בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>ד. בעלי המקרקעין ישלמו את סכום הוצאות התכנית, כל אחד לפי חלקו, לקופת הרשות המקומית. חישוב חלוקת הסכום בין בעלי המקרקעין ייערך על ידי הרשות המקומית ויימסר במשרדה לכל דורש מבין בעלי המקרקעין אחרי חלוף ארבעים וחמישה ימים ממועד מתן התוקף לתכנית.</p> <p>סכום שלא ישולם עד חלוף תשעים ימים ממועד מתן התוקף לתכנית יישא תשלומי פיגורים כחוק. לא יינתן היתר בניה במקרקעין בטרם שילמו בעליהם את חלקם בסכום הוצאות התכנית, וזאת בצד אמצעי אכיפה אחרים העומדים לרשות המקומית."</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמסומן בנספח שלביות הביצוע, בנספח הביצוע מוגדרים 3 שלבים לביצוע התכנית	<p>התנאי למעבר בין השלבים (בין 1 ו-2 ובין 2 ו-3) הוא קיומם של כל התנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. ביצוע כל הדרכים של השלב הקודם.</p> <p>ב. מימוש לפחות 60% מיחידות הדיור של השלב הקודם.</p> <p>ג. פיתוח בפועל של רצועת השצ"פ המזרחית של השלב הקודם לרבות נטיעות עצים והסדרת מערכת השקיייה.</p>
2	כמסומן בתשריט מצב מוצע	<p>1. מימוש שטחי הציבור (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש מבנים ומוסדות ציבור) אינו כפוף לשלביות.</p> <p>2. מוסדות הציבור השטחים הציבוריים הפתוחים ומערכות התשתיות יפותחו בד בבד</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		עם ביצוע התכנית כך שיספקו את הצרכים הנדרשים בכל שלב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה בתוך 10 שנים מיום אישורה ומיום שיועתק קו מתח עליון 161 ק"ו שבתחום התכנית. לפי המאוחר ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



דוח תאי שטח לתכנית - 259-0218446		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
101	מגורים ג'	1503.636
102	מגורים ג'	1609.029
103	מגורים ג'	1711.407
104	מגורים ג'	1757.513
105	מגורים ג'	1736.483
106	מגורים ג'	1797.017
107	מגורים ג'	1771.65
108	מגורים ג'	1755.726
109	מגורים ג'	1851.851
110	מגורים ג'	1535.083
111	מגורים ג'	1415.715
112	מגורים ג'	1664.321
113	מגורים ג'	1698.159
114	מגורים ג'	1666.157
115	מגורים ג'	1698.169
116	מגורים ג'	1568.912
117	מגורים ג'	1676.066
118	מגורים ג'	1496.022
119	מגורים ג'	1525.495
120	מגורים ג'	1672.031
121	מגורים ג'	1791.875
122	מגורים ג'	1772.965
130	מגורים א'	843.9323
131	מגורים א'	946.1644
132	מגורים א'	825.951
133	מגורים א'	858.8084
134	מגורים א'	849.4732
135	מגורים א'	940.0502
136	מגורים א'	927.3646
137	מגורים א'	963.6984
138	מגורים א'	927.3593
139	מגורים ב'	1169.075
140	מגורים א'	907.3918
141	מגורים א'	969.0831
142	מגורים א'	964.9106
143	מגורים א'	989.8406
144	מגורים א'	964.6915
145	מגורים א'	989.8406
146	מגורים א'	953.2366
147	מגורים א'	977.9593
148	מגורים א'	914.0908
149	מגורים א'	944.4058
150	מגורים א'	954.1516
151	מגורים א'	922.2772

944.4449	מגורים א'	152
851.1024	מגורים א'	153
938.7661	מגורים ב'	154
968.0761	מגורים ב'	155
999.8299	מגורים ב'	156
1069.655	מגורים ב'	157
1101.683	מגורים ב'	158
1045.543	מגורים ב'	159
869.8859	מגורים א'	160
803.7908	מגורים א'	161
865.3353	מגורים א'	162
808.4117	מגורים א'	163
856.7086	מגורים א'	164
917.2841	מגורים א'	165
758.7914	מגורים א'	166
917.0643	מגורים א'	167
945.487	מגורים א'	168
893.7404	מגורים א'	169
945.4913	מגורים א'	170
801.5709	מגורים א'	171
1043.57	מגורים ב'	172
1085.437	מגורים ב'	173
1040.3	מגורים ב'	174
1030.548	מגורים ב'	175
966.2455	מגורים א'	178
1003.854	מגורים א'	179
859.1485	מגורים א'	180
1228.837	מגורים ב'	181
1047.164	מגורים ב'	182
1047.164	מגורים ב'	183
1047.164	מגורים ב'	184
1047.162	מגורים ב'	185
1079.401	מגורים ב'	186
744.0679	מגורים א'	187
833.0798	מגורים א'	188
833.0562	מגורים א'	189
785.7417	מגורים א'	190
799.5504	מגורים א'	191
833.0701	מגורים א'	192
833.0727	מגורים א'	193
760.9337	מגורים א'	194
760.9236	מגורים א'	195
833.0522	מגורים א'	196
833.0415	מגורים א'	197
799.5079	מגורים א'	198
754.3514	מגורים א'	199

897.8246	מגורים א'	200
920.3535	מגורים א'	201
960.4673	מגורים א'	202
994.0123	מגורים א'	203
993.9948	מגורים א'	204
994.0035	מגורים א'	205
994	מגורים א'	206
994.7178	מגורים א'	207
994.7218	מגורים א'	208
994.7147	מגורים א'	209
994.7147	מגורים א'	210
961.178	מגורים א'	211
960.4766	מגורים א'	212
994.0151	מגורים א'	213
994.0006	מגורים א'	214
993.9989	מגורים א'	215
994.0157	מגורים א'	216
994.7104	מגורים א'	217
994.7215	מגורים א'	218
994.7103	מגורים א'	219
994.7105	מגורים א'	220
961.1706	מגורים א'	221
984.761	מגורים א'	222
506.2503	מגורים א'	223
500.0003	מגורים א'	224
506.2481	מגורים א'	225
500.0008	מגורים א'	226
506.2528	מגורים א'	227
500.0031	מגורים א'	228
506.2506	מגורים א'	229
503.3069	מגורים א'	230
540.0005	מגורים א'	231
500	מגורים א'	232
531.2598	מגורים א'	233
519.5961	מגורים א'	234
519.5936	מגורים א'	235
519.5981	מגורים א'	236
519.5941	מגורים א'	237
519.9644	מגורים א'	238
519.9598	מגורים א'	239
519.9644	מגורים א'	240
519.9644	מגורים א'	241
531.6412	מגורים א'	242
20686.51	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301

3332.328	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
2489.101	מבנים ומוסדות ציבור	303
3391.702	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	304
995.9122	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	305
2615.181	מגורים ומסחר	351
188.0235	שטח ציבורי פתוח	401
2262.486	שטח ציבורי פתוח	404
5483.511	שטח ציבורי פתוח	406
2800.671	שטח ציבורי פתוח	407
823.3314	שטח ציבורי פתוח	409
1708.569	שטח ציבורי פתוח	410
26192.65	ספורט ונופש	501
174.8354	שביל	551
527.115	שביל	552
144.257	שביל	553
439.9986	שביל	554
115.0014	שביל	555
144.7095	שביל	556
254.0765	שביל	557
748.5721	שביל	558
254.0277	שביל	559
531.59	שביל	560
199.9448	שביל	561
529.8421	שביל	562
537.1265	שביל	563
127.5146	שביל	564
127.5062	שביל	565
127.5515	שביל	566
173.5749	שביל	567
408.8931	שביל	568
133.7385	שביל	569
112.4988	שביל	579
112.4988	שביל	580
6625.835	דרך מאושרת	601
8408.602	דרך מאושרת	602
3552.726	דרך מאושרת	603
299.186	דרך מאושרת	604
320.7691	דרך מאושרת	605
2724.237	חניון	651
1416.113	חניון	652
756.8289	דרך מוצעת	701
11558.6	דרך מוצעת	702
3869.58	דרך מוצעת	703

8873.108	דרך מוצעת	704
3021.516	דרך מוצעת	705
11531.18	דרך מוצעת	706
1843.221	ככר עירונית	801
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 276152.8		סה"כ תאי שטח - 181