

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1125

בית שאן מערב

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים

מועדפים לדיור(הוראת שעה)

התשע"ד 2014 הועדה למתחמים

מועדפים לדיור החליטה ביום

03/07/2024

להפקיד את התוכנית

30/09/2024

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005327942/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בית שאן מערב, היא תוכנית לשכונת מגורים חדשה בשטח המוניציפלי החדש במערב העיר. מטרת התוכנית הינה יצירת סביבת מגורים חדשה, בהתאם לרוח תוכנית המתאר העירונית, ולמגמות התכנון העכשוויות בהיבטים חברתיים, סביבתיים ונופיים והכל בהתאמה לערכי המקום.

השכונה מתוכננת במערב העיר הקיימת בגבול עם מועצה אזורית עמק המעינות. בשטח השכונה כיום מטעי דקלים ובחלקה הצפוני תעלה גלויה, תעלת שפרינצק.

בבסיס התכנית עומדים שני ערכים מחוללי תכנון: ראשית, שילוב ערכי הטבע המקומיים בשלד השכונתי ובפרט שילוב נחל הקיבוצים בתפר בין העיר הוותיקה לשכונה החדשה. שנית, הטמעת אסטרטגיה לשיפור הנוחות האקלימית בשכונה העתידית, בשל המאפיינים האקלימיים הקיצוניים של מרחב בית שאן. התוכנית מקדמת יצירת רצף עירוני בין השכונה החדשה לבין שכונות נווה נחל, נוף שאן ונוף הגלבע, באמצעות חיבורים רגליים ומוטוריים החוצים את הנחל.

רחוב הכניסה המערבית לעיר המהווה המשך לדרך איזורית 6667, חוצה את השכונה ועתיד לחבר בין העיר הותיקה בבית שאן לשכונה החדשה ואל הקיבוצים והמושבים השוכנים ממערב לה. תכנון השכונה, שואף להפוך ציר זה לרחוב עירוני עם עירוב שימושים בזיקה להמשך לרחוב יצחק שמש המוביל למרכז העיר.

התכנית מוסיפה כ- 2,871 יח"ד לעיר בית שאן. התכנית מציעה כ- 53 ד' של שטחי ציבור לבית ספר על יסודי, בתי ספר יסודיים, גנים ומעונות יום כמו גם מבני קהילה שלובים בבניה הציבורית. לאורך שני הרחובות הראשיים בשכונה מוצעים כ- 10,000 מ"ר של שטחי מסחר וברחוב הכניסה לשכונה כ- 7,000 מ"ר של שטחים לתעסוקה.

תמהיל המגורים המוצע בשכונה שואף ליצור איכויות מקומיות בשכונה החדשה ולתת מענה גם לצרכים המשתנים של האוכלוסיה הקיימת והעתידית בעיר ולמתן פתרונות דיור רב דוריים על ידי שילוב יחידות דיור בתמהיל גדלים משתנה ועל ידי התרת בניה של דיוריות כחלק מיחידות דיור גדולות בשכונה.

נחל הקיבוצים המהווה את גבולה המזרחי של השכונה, יחד עם נחל חרוד - גן לאומי התוחם את השכונה מצפון ונוף הגלבע ממערב מקנים לאזור ערכים נופיים גבוהים. התכנון המוצע מייצר שכונת מגורים השלובה במערכת ירוקה ופיתוח נחל הקיבוצים כמחולל המרקם העירוני המתוכנן. כל זאת תוך התווית כלים תכנוניים שיבטיחו את צמצום הפגיעה בשטחים הערכיים.

צפיפות ברוטו: כ- 15,147 נפש לקמ"ר.

צפיפות נטו: 10.4 יח"ד לדונם נטו.

פריסה מרחבית: כ- 48.5% משטח התוכנית מיועד למגורים.

צפיפות צמתים (כולל מפגשי שביל): 150 צמתים לקמ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית שאן מערב
1.1	מספר התכנית	תמל/ 1125
1.2	שטח התכנית	755.300 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן



ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
לפי סעיף בחוק	
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	כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
בית שאן
קואורדינאטה X 246069
קואורדינאטה Y 711840

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לבית שאן בין נחל חרוד מצפון ושכונת האקליפטוס מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

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
20959	מוסדר	חלק	9-12	5-8
20960	מוסדר	חלק	21-23	12, 24
20966	מוסדר	חלק		17
22864	מוסדר	חלק		14-15
22890	מוסדר	חלק	180, 182, 190, 224, 227, 229, 232-233, 250	222, 251, 255, 258
22912	מוסדר	חלק	16, 140, 229	97, 141, 173
22913	מוסדר	חלק		97, 105, 155
22916	מוסדר	חלק		48-49
22919	מוסדר	חלק		2, 79
22926	מוסדר	חלק	29, 62, 68, 158	217, 219
23009	מוסדר	חלק		58
23010	מוסדר	חלק	46-47	67, 71

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 9 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 9 /2 ממשיכות לחול.	5696	3711		30/07/2007

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לילך הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			לילך הראל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	25/09/2024	לילך הראל	18: 32 26/09/2024	נספח בינוי- תכנית גגות. הנספח מחייב חלקית, לנושא מספר המבנים במגרש ולנושא מספר הקומות במבנים	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	רקע	1: 1250	1	12/09/2024	לילך הראל	17: 18 15/09/2024	נספח תלת מימד	לא
בינוי	רקע	1: 500	9	02/09/2024	לילך הראל	20: 49 05/09/2024	חוברת טיפוסי בינוי	לא
אדריכלות	רקע	1: 1250	1	02/09/2024	לילך הראל	20: 50 05/09/2024	בינוי - חתכים הגדלות ומבטים	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	10/09/2024	לילך הראל	17: 05 15/09/2024	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 500	2	09/09/2024	מרואן זיבק	15: 48 16/09/2024	תשריט אנליטי- מצב יוצא ומצב נכנס למתחם איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	18/09/2024	מוטי זייד	13: 45 18/09/2024	טבלת הקצאה ואיזון בהגדלה בית שאן	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		35	18/09/2024	מוטי זייד	13: 45 18/09/2024	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1000	1	25/08/2024	לימור ליאור	18: 42 26/09/2024	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
סקר עצים	רקע		119	25/08/2024	לימור ליאור	19: 10 25/08/2024	סקר עצים בוגרים - אלבום תמונות	לא
סקר עצים	מחייב		35	25/08/2024	לימור ליאור	18: 43 26/09/2024	סקר עצים	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		6	26/09/2024	צביקה מינץ	18: 40 26/09/2024	נספח פרוגרמה כלכלית לשטחי מסחר ותעסוקה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		16	29/09/2024	טובי אלפנדרי	13: 48 29/09/2024	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		117	04/08/2024	יוליה רובינשטיין	19: 11 25/08/2024	בהת- תחזיות תנועה לשנת היעד	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1: 1250	1	26/09/2024	ירדן שפירא	18: 40 26/09/2024	נספח תנועה. מחייב חלקית לעניין רוחב מינימלי של המדרכות ורצועות ההליכה ולעניין היקף מעברי החציה ושבילי האופניים.	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1250	1	30/08/2024	יגאל פצ'רסקי	12: 06 01/09/2024	תכנון פיסי כבישים-גיליון 1	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1250	1	30/08/2024	יגאל פצ'רסקי	12: 07 01/09/2024	תכנון פיסי כבישים - גיליון 2	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1250	1	30/08/2024	יגאל פצ'רסקי	12: 08 01/09/2024	תכנון פיסי כבישים- גיליון 3	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1250	1	30/08/2024	יגאל פצ'רסקי	12: 08 01/09/2024	תכנון פיסי כבישים- גיליון 4	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1250	1	30/08/2024	יגאל פצ'רסקי	12: 09 01/09/2024	תכנון פיסי כבישים- גיליון 5	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 100	1	30/08/2024	יגאל פצ'רסקי	12: 09 01/09/2024	נספח דרכים- חתכים טיפוסיים לתיאום תשתיות	לא
חשמל	רקע	1: 1000	1	16/09/2024	ליובוב מרגולין	10: 09 16/09/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	28/08/2024	חוי ליבנה	12: 23 28/08/2024	נספח נופי מקטע צפוני	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		28/08/2024	חוי ליבנה	12: 23 28/08/2024	נספח נופי מקטע דרומי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 200	1	28/08/2024	חוי ליבנה	12: 37 28/08/2024	חתכים - חציות הנחל	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	28/08/2024	חוי ליבנה	12: 39 28/08/2024	הגדלות- חיבור לנחל חרוד	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 200	1	28/08/2024	חוי ליבנה	12: 37 28/08/2024	חתכים - רחובות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 200	1	26/09/2024	חוי ליבנה	18: 31 26/09/2024	נספח מבני דרך	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		39	11/08/2024	סרגיי שטיין	19: 00 25/08/2024	פרשה טכנית - מים וביוב	לא
מים	רקע	1: 1250		11/08/2024	סרגיי שטיין	19: 22 25/08/2024	נספח מים	לא
ביוב	רקע	1: 1250	3	11/08/2024	סרגיי שטיין	19: 12 25/08/2024	נספח ביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		53	05/09/2024	ריאן עז אל דן	12: 11 11/09/2024	מסמך ניהול נגר- פרשה טכנית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	מחייב חלקית	1: 2500	1	17/08/2024	ריאן עז אל דן	19: 22 25/08/2024	מסמך ניהול נגר. מחייב חלקית לעניין היקף נגר לניהול	לא
דוח סביבה	רקע		221	11/08/2024	עזר פישלר	19: 06 25/08/2024	נספח סביבה	לא
סקר גיאולוגי	רקע		62	21/07/2024	רם בן דוד	19: 09 25/08/2024	סקר גיאולוגי/סייסמי/גיאוטכני	לא
נספח חברתי	רקע		30	18/12/2023	דפנה שטרנברג בן ברוך	04: 00 21/04/2024	דוח קבוצת מיקוד 2023 דצמבר	לא
נספח חברתי	רקע		7	14/04/2024	דפנה שטרנברג בן ברוך	04: 01 21/04/2024	מתווה שיתוף ציבור ובעלי עניין	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון (1)		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל			04-6088234		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קרית הממשלה 2 בניין B, קומה 5, נוף הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)		04-6088234		

(1) כתובת: רחוב קרית הממשלה 2 בניין B, קומה 5, נוף הגליל.

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	לילך הראל	17031452	ReThink Architects .Ltd	תל אביב-יפו	חובבי ציון	55	03-6499890		lilach@rethink-arch.com
פרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	טובי אלפנדרי		טובי אלפנדרי מתכנן ערים ומרחבים	רמת ישי	(1)				toalfandari@gmail.com
	גיאולוג	רם בן דוד		רבד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)	128	02-9991959	02-9991950	asdgeology@gmail.com
	מודד	מרואן זיבק	563	זיבק סירווי בע"מ	נצרת	(3)		04-6579022		mzisrv@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545		moty@motyzaid.co.il
	אגרונום	לימור ליאור		מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר גלעדי	(4)		04-6020604	04-6020603	office@middot.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חוי ליבנה		1to1 landscape	תל אביב-יפו	תושיה	10	03-5467266		havi@1to1landscape.com
כלכלן - פרוגרמטור	יועץ כלכלי	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10			z.mintz@gmail.com
חשמל ורשתות	יועץ	לויבוב מרגולין		לויבוב מרגולין יועץ חשמל ורשתות	נצרת	(5)	9	04-6568520	04-6576425	kesherziv@gmail.com
הידרולוגיה	יועץ	ריאן עז אל דן		הידרומאפ בע"מ	כאבול	(6)		04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	עזר פישלר		עזר פישלר - יעוץ, תכנון וניחול משאבי סביבה	נווה זיו	(7)			072-2486070	ezer@fischler.co.il
יועץ כבישים	מהנדס	יגאל פצ'רסקי	57390	טליסמן הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	חרוץ	9	04-6691669	04-6451006	igal.st.eng@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוליה רובינשטיין		ENMOTION CONSULTANTS LTD	אום אל-פחם	דרך ואדי אלנסור	20	04-6241328		yulia@enmotion.co.il
ביסוס	יועץ	יובל רימון		אגסי רימון מהנדסים	משמר השבעה	קורדובה יצחק	59	077-2007672		Noam@agasi-rimon.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	סרגיי שטינין		אל. אס. תכנון ומיפוי	תל אביב-יפו	ש מחל	51			sprojec@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שיתוף ציבור	יועץ	דפנה שטרנברג בן ברוך		ד"ר דפנה בן ברוך - כיוון ודרך	יובלים	(8)				dafna.benbar uch@gmail.c om
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	ירדן שפירא		ירדן שפירא - הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	רמת ישי	(9)				yarden@ys- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 945.

(2) כתובת: ת.ד. 9982500 128.

(3) כתובת: ת.ד. 81.

(4) כתובת: ת.ד. 377.

(5) כתובת: נוף הגליל רח' לולב 9.

(6) כתובת: מיקוד 24963.

(7) כתובת: ת.ד. 2321.

(8) כתובת: ת.ד. 245.

(9) כתובת: ת.ד. 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו תכנון זמין מונה הדפסה 30 בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת לעניין ממ"ד וחניה. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, חדרי כושר, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה מאד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ"ד).
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב או מרחב ציבורי.
רצועת עזר	רצועה ברוחב מינימלי של 1.3 מ' אשר תיועד לנטיעת עצים וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב. כגון: תאורה, ריהוט רחוב וכיו"ב
שצ"פ חצי מצנן	שטח פתוח מוצל ללא בינוי, התומך במעבר רוחות מקומיות והגברתן ומהווה אי קריר יחסית במרחב המקרין על סביבתו, במטרה לשפר את הנוחות האקלימית בשטחים הציבוריים בשכונה, ואשר בו ניתן לשלב בו שימושים תפעוליים ושימושים של שצ"פ סף הבית.
שצ"פ מצנן	שטח פתוח מוצל, ללא בינוי, התומך במעבר רוחות מקומיות והגברתן ומהווה אי קריר יחסית במרחב המקרין על סביבתו, במטרה לשפר את הנוחות האקלימית בשטחים הציבוריים בשכונה.

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**

מטרת התוכנית היא קביעת מסגרת סטטוטורית להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 2,871 יח"ד בחלק המערבי של בית שאן, שיקום נחל הקיבוצים ופיתוח פארק עירוני המשרת את תושבי העיר לאורכו ולהקמת מרכז ספורט פנאי ונופש עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מקרקע חקלאית למגורים, תעסוקה, מסחר, דרכים, שבילים, מוסדות ציבור, פארק/ גן ציבורי, שצ"פ ומתקן הנדסי.
2. קביעת הוראות הבניה.
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (כ- 2,871 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.
5. קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת מספר הקומות.
7. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 ולמתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות לשמירה ולטיפול עצים וערכי טבע.
9. קביעת הוראות לשימור אתרי עתיקות.
10. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה/ הפקעה.
11. קביעת זכות למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים/ רכב במגרשים לבינוי.
12. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10 - 13, 2 - 9
מגורים ב'	23 - 37, 39 - 49, 52, 54, 56, 59 - 62, 65 - 67, 69 - 71, 73, 75, 77 - 81
מגורים ג'	10001, 101 - 115, 118 - 122, 124 - 133
מגורים ד'	202, 203
דיור מיוחד	150
מתקנים הנדסיים	999
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 411
שטחים פתוחים	660, 661
שטח ציבורי פתוח	607 - 612, 616 - 618, 619, 6600, 6601, 815, 816
ספורט ונופש	621
פארק / גן ציבורי	600 - 606
דרך מאושרת	800 - 804, 819, 822, 823
דרך מוצעת	805 - 814, 817, 820, 821, 824
שביל	620, 622 - 659, 662, 663
שביל רב קיבולת	1600 - 1607
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7110 - 7113
מגורים ומסחר	10002
מגורים מסחר ותעסוקה	1000 - 1009

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	150
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	800 - 804, 819, 822, 823
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	805 - 814, 817, 820, 821, 824
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7110 - 7113
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 411
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1, 10 - 13, 2 - 9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	23 - 29, 32 - 37, 39 - 49, 52, 54, 56, 59 - 62, 65, 67, 69 - 71, 73, 75, 77 - 81
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	10001, 101 - 105, 108 - 115, 118 - 122, 124 - 133
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	202, 203
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	10002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	1000 - 1009
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	999
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	621
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	600 - 606
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	620, 622 - 626, 633 - 636, 659, 662, 663

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל רב קיבולת	1600 - 1604, 1606, 1607
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	607 - 610, 612 - 616, 618, 619, 816, 815, 6601, 6600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	660, 661
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	150
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	800, 819
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	807, 820
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1, 10 - 13, 7, 9
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1000, 1004
בלוק עץ/עצים לכריתה	פארק / גן ציבורי	600 - 602, 606
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	608
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800 - 802, 819, 823
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	821
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7111
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	600 - 602, 606
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	607, 608, 815
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	150
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	800, 803, 822
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	805 - 814, 817
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7110 - 7113
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 411
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1 - 6
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	23 - 37, 39 - 49, 52, 54, 56, 59 - 62, 65 - 69, 71 - 73, 75, 77 - 81
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	10001, 101 - 115, 118 - 122, 124 - 133
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	202, 203
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	10002
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	1000 - 1009
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	999
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	621
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	600 - 606
גבול מגבלות בניה	שביל	620, 622 - 626, 663
גבול מגבלות בניה	שביל רב קיבולת	1600 - 1607
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	607, 608, 610, 612 - 616, 618, 619, 6600, 6601
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	660, 661
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	805, 806
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ב'	65, 70, 77
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ג'	101, 113
גבול מתחם תלת מימדי	פארק / גן ציבורי	601
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	630 - 637, 639 - 641, 643 - 645 - 653, 656, 663

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גבול מתחם תלת מימדי	שביל רב קיבולת	1607 - 1602 ,1600
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	803 ,800
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	812 ,811 ,807 ,806
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	606 - 601
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	822 ,800
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7113
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1007 ,1006 ,1002 - 1000
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	603 ,602
דרך / מסילה לביטול	שביל	622
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	614
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	806 ,805
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7112
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	411 ,403
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	75 ,24 ,23
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	127 ,104 ,102
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	601
הנחיות מיוחדות	שביל	663 ,644 ,640 ,623 ,620
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	619 ,618
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	800
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	817 ,812 ,811 ,806 ,805
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1009 - 1000
זכות מעבר למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	603 ,602
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל	622 ,620
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל רב קיבולת	1603 ,1602
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	614
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	814 - 809 ,806 ,805
חורשה לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7113 ,7112
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	409 - 406 ,402 - 400
חורשה לכריתה	מגורים ב'	79 ,62 - 59 ,56 ,54 ,49 ,39 ,37 - 33 81
חורשה לכריתה	מגורים ג'	110 - 114 ,119 ,121 ,122 ,130 ,132 ,133
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1006 - 1003 ,1001 ,1000
חורשה לכריתה	פארק / גן ציבורי	605 - 602
חורשה לכריתה	שביל	638 - 636 ,631 ,628 ,627 ,622 ,620
חורשה לכריתה		658 ,656 - 650
חורשה לכריתה	שביל רב קיבולת	1604 ,1602 ,1601
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	613 ,612 ,608 ,607
חזית פעילה	דיור מיוחד	150
חזית פעילה	דרך מוצעת	812
חזית פעילה	מגורים ג'	121 ,118 ,115 ,114 ,112 ,106 ,105 128
חזית פעילה	מגורים ד'	203 ,202
חזית פעילה	מגורים ומסחר	10002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית פעילה	מגורים מסחר ותעסוקה	1009 - 1000
חזית פעילה	פארק / גן ציבורי	606
חזית פעילה	שביל	642
חזית פעילה	שטח ציבורי פתוח	612
טיילת	דרך מאושרת	800
טיילת	דרך מוצעת	812 ,811 ,806
טיילת	פארק / גן ציבורי	606 - 601
להריסה	דרך מאושרת	804
להריסה	דרך מוצעת	807
להריסה	מגורים א'	13 - 11
להריסה	פארק / גן ציבורי	602 ,601
להריסה	שביל	659
להריסה	שטח ציבורי פתוח	609 - 607
ציר מיוחד	דרך מוצעת	807 - 805
ציר מיוחד	פארק / גן ציבורי	605 ,604 ,602 ,601
ציר מיוחד	שביל	662 ,658 ,655 ,654 ,640
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	619 ,618 ,616 ,615 ,613 ,612
ציר נחל	דרך מאושרת	800
ציר נחל	דרך מוצעת	812 ,811 ,807 ,806
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7111 ,7110
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	606 - 600
קו חשמל מתח גבוה	דיוור מיוחד	150
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	822 ,800
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	817 ,814 ,812 ,807 ,806
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7112
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ג'	130
קו חשמל מתח גבוה	מגורים מסחר ותעסוקה	1008 ,1005 - 1003 ,1000
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	999
קו חשמל מתח גבוה	פארק / גן ציבורי	606 ,602 - 600
קו חשמל מתח גבוה	שביל	654 ,620
קו חשמל מתח גבוה	שביל רב קיבולת	1602
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	608 ,607
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	822 ,800
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	812 ,806
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מגורים ג'	102
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	פארק / גן ציבורי	606
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שביל	663
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	6601
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטחים פתוחים	660
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	807 ,806
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	128 ,10001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	10002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	601 ,600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	659 ,630
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	812 ,811
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	606 ,600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	657
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	614 ,610
תחום השפעה	דרך מאושרת	801
תחום השפעה	דרך מוצעת	824 ,807 ,806
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7112 - 7110
תחום השפעה	ספורט ונופש	621
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	601 ,600
תחום השפעה	שביל	659 ,620
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	6601
תחום השפעה	שטחים פתוחים	661 ,660

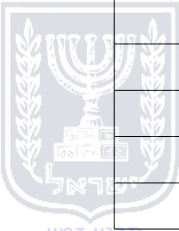
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	14,616	2.03
חקלאי	568,930	79.05
יער	3,518	0.49
מגורים	895	0.12
שביל	145	0.02
שטח ללא ייעוד מפורט	102,003.52	14.17
שטח למבני ציבור	2,020	0.28
שטח ציבורי פתוח	27,607	3.84
סה"כ	719,734.52	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,684.47	0.75
דרך מאושרת	30,931.64	4.10
דרך מוצעת	122,232.37	16.18
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,059.16	2.13
מבנים ומוסדות ציבור	53,131.49	7.03
מגורים א'	9,537.38	1.26
מגורים ב'	99,274.9	13.14
מגורים ג'	111,535.55	14.77
מגורים ד'	9,100.88	1.20
מגורים ומסחר	1,471.6	0.19
מגורים מסחר ותעסוקה	33,347.62	4.41
מתקנים הנדסיים	1,184.96	0.16
ספורט ונופש	13,740.97	1.82

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	146,788.69	19.43
שביל	43,746.56	5.79
שביל רב קיבולת	6,599.23	0.87
שטח ציבורי פתוח	46,487.32	6.15
שטחים פתוחים	4,482.34	0.59
סה"כ	755,337.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. דיוריות - בכל יחידת דיור מותרת יותר שילוב דיורית אחת.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת
4.2.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. לא תותרנה דירות גן במבנים הפונים לשביל רב קיבולת ובמבנים הפונים לרחובות מזרח-מערב. 2. דיוריות: יותר שילוב דיוריות בדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר. 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת 4. 2. דיוריות: יותר שילוב דיוריות בדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה.
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9





תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מגורים ד'	4.4
הוראות	4.4.2
הוראות כלליות א 1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 2. דיוריות: יותר שילוב דיוריות בדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר.	
מגורים ומסחר	4.5
שימושים	4.5.1
1. מגורים 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת	
הוראות	4.5.2
הוראות כלליות א 1. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה.	
מגורים מסחר ותעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
1. מגורים 2. תעסוקה לסוגיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. 3. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9	
הוראות	4.6.2
הוראות כלליות א 1. בחזיתות המסומנות כחזית פעילה בתשריט: 1.1. חובה להקים חזית פעילה. 1.2. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות בפרק 6. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 1.3. הבינוי יוצמד לקו הבניין המסומן, לאורך 80% ממנו לכל הפחות. 1.4. המרווח הקדמי יפותח בהמשך למרחב הציבורי הסמוך, והוא יוגדר ויירשם כזכות מעבר, בהתאם להוראות פרק 6. 2. מבנים שיוקמו כלפי חזיתות המגרש שאינן מסומנות בתשריט כחזית פעילה יהיו מבני מגורים, ללא שימושים נלווים. המרווח הקדמי יפותח בהמשך למרחב הציבורי הגובל הסמוך, כולל נטיעת עצים להצללה. לא תותר הצמדת שטחים אלו או מקצתם לדירות. 3. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר, תתאפשר ברחוב. פתרון לאמור ייקבע במסגרת תוכנית בינוי 500:1 כמפורט בפרק 6. 4. חצר משק - חצר המשק (ובכלל זה חניה תפעולית) תהא תת קרקעית או תמוקם בחזית האחורית של המבנה (במקרה שבו זו תמוקם בחזית האחורית של המבנה, היא תהא מבונה ומקורה ותחשב כחלק ממנין השטחים המיועדים לבינוי). 5. בתאי שטח 1002, 1003, 1004 ו-1006, בחזית הפונה לכביש מס' 3, על אף סימון קו הבניין הצידי בתשריט, תותר בניה בקו צידי אפס בהסכמת הבעלים שיגישו את הבקשה להיתר.	

4.6

מגורים מסחר ותעסוקה

4.7

דיור מיוחד

4.7.1

שימושים

1. דיור מיוחד כגון: דיור מוגן בהתאם לדין, מעונות סטודנטים וכדומה וכל השימושים הנלווים המשרתים את שימושים אלו ונדרשים לתפקודם.
2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. שטחה של יחיד לא יעלה על כ- 75 מ"ר ממוצע עיקרי כולל השטחים המשותפים.
2. עבור מעונות סטודנטים: תרשמה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה הדיור המיוחד, ובהתייחס לבעלות אחודה.

4.8

מבנים ומוסדות ציבור

4.8.1

שימושים

1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מוסדות סיעוד, דיור ציבורי לקשישים, מעון לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים.
2. מגרשים 400-403 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים קהילתיים כשימוש משני.
3. מסחר נלווה.
4. מצללות
5. תשתיות תת קרקעיות

4.8.2

הוראות

א

הוראות כלליות

1. מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
2. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף, ללא חסימות וגדרות.
3. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא תחולנה מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
4. מסחר נלווה:
- 4.1 מימוש הזכויות למסחר ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא.
- 4.2 המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.
- 4.3 המסחר ישולב בחזית המבנה הפונה לאחד מהיעודים הבאים: דרך (מוצעת או מאושרת), שביל, שביל רב קיבולת, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי.
5. כניסות לשימושים סחירים שאינם משרתים את המוסד בשטחו הם מצויים, תהיינה מאחד מהיעודים הבאים: דרך (מוצעת או מאושרת), שביל, שביל רב קיבולת, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי.
7. כניסות לשימושים סחירים המשרתים את המוסד בשטחו הם מצויים, יהיו משטח המוסד בלבד.

4.9

ספורט ונופש

4.9.1

שימושים

1. מרכז ספורט ונופש לרבות מגרשי ומתקני ספורט
2. אולם ספורט רב תכליתי ושטחים נלווים: שטחי בילוי, פנאי, בידור, תרבות, תצוגה, משרדים, חדרי חוגים וטיפולאים, מסחר והסעדה וכל הדרוש לתפעולם
3. בריכת שחייה
4. שימושים ציבוריים: מבנים לצרכי חינוך, מרכזי תרבות וספורט, קהילה, בריאות ורווחה.
5. נטיעות, גינון
6. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים
7. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.
8. מתקנים הנדסיים
9. הצללות
10. דרכי גישה וחניונים.

4.9.2

הוראות

א

הוראות כלליות

1. התגברות על הפרשי גובה בשטחים הפתוחים במגרש, לכיוון נחל חרוד, תיעשה באמצעות פיתוח השטח בדירוג באופן שאינו דורש הצבת מעקות ובאופן המאפשר הצבת שימושים בכל מפלס.
2. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. על מצללות ויריעות הצללה, לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
3. לפחות 30% מהשטח הפתוח בתא השטח יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, וזאת במטרה לאפשר התפתחות בתי גידול לצמחיה ובע"ח. גם ביתרת השטחים, שיהיו בפיתוח אינטנסיבי, תינתן העדפה לשימוש במיני צומח מקומי לטובת מטרה זאת.
4. לצורך יצירת חיץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי, במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח יתוכננו קירות נמוכים או מסלעות בגמר המשתלב עם המרחב.
5. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף.
6. תכנון החניה במגרש ישלב עצים מצלים.

4.10

שטח ציבורי פתוח

4.10.1

שימושים

1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.
2. אתרים ארכיאולוגיים
3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.
4. מעבר לרכב תחזוקה וחירום בלבד.
5. תשתיות תת קרקעיות
6. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה.
7. קיוסק, מסעדה, בית קפה וכד'
8. בריכות נוי וקירור, מזרקות
9. מצללות

4.10.2

הוראות

א

אזורים מיוחדים

שטחים ציבוריים פתוחים בתחום השכונה מחולקים לשלושה סיווגים ראשיים בהתאם לנספח הנופי ולפי ההנחיות הבאות:

1. שצ"פ מצנן- תאי שטח מספר- 612, 616, 619. בפיתוח תאי שטח אלה יחולו ההוראות הבאות:
 - 1.1. נטיעה של עצים המותאמים לאקלים המקומי על פני לפחות 60% מהשטח בכיוון המותאם לזרימת הרוח.
 - 1.2. תכסית מגוננת גדולה ככל הניתן, ללא שילוב מדשאות.
 - 1.3. אלמנט מים מצנן על פני לפחות 20% מהשטח.
 - 1.4. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין מערך השצ"פים ליצירת רשת הליכה מוצלת ומונגשת לטובת הולכי הרגל.
 - 1.5. הקמת מערכות תשתית תת קרקעיות תעשה בשולי השטח בלבד על מנת לאפשר נטיעת עצים מקסימלית בשטח זה.
 - 1.6. תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות וביטחון אישי ובפיזור מוגבל.
 - 1.7. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. מצללות ישמשו להצללת מתקני משחק.
2. שצ"פ חצי מצנן- תאי שטח מספר- 613, 615, 618. בפיתוח תאי שטח אלה יחולו ההוראות הבאות:
 - 2.1. נטיעה של עצים המותאמים לאקלים המקומי על פני לפחות 30% מהשטח בכיוון המותאם לזרימת הרוח.
 - 2.2. תכסית מגוננת גדולה ככל הניתן בשילוב מדשאות.
 - 2.3. אלמנט מים מצנן על פני לפחות 20% מהשטח.
 - 2.4. תותר הקמת מערכות תשתית תת קרקעיות בלבד. המערכות יעברו רק באזורים המכילים שימושים של שצ"פ שכונתי.
 - 2.5. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. מצללות ישמשו להצללת מתקני משחק.
3. שצ"פ בשילוב ארכיאולוגיה - תאי שטח מספר- 614, 610. בפיתוח תאי שטח אלה יחולו ההוראות הבאות:
 - 3.1. נטיעה של עצים המותאמים לאקלים המקומי.
 - 3.2. תכסית מגוננת גדולה ככל הניתן בשילוב מדשאות.
 - 3.3. תכנון השטח יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.
 - 3.4. תכנון השטח יעשה על בסיס תיעוד ממצאים ארכיאולוגיים בתחומו והגשת תכנית שימור ופיתוח בקני"מ 1:100 בתיאום ובאישור רשות העתיקות, שתכלול את אופן שילוב האלמנטים הארכיאולוגיים בפיתוח המוצע ואת האמצעים להגנה עליהם ולשימורם.
 - 3.5. הצבת אלמנטי ריהוט ונטיעת עצים, תעשה באופן שמאפשר שימור העתיקות בשטח ובאישור הגורם המוסמך.
 - 3.6. לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, מעל או מתחת לקרקע.

הוראות כלליות

ב

1. תכנון תאי שטח בייעוד זה יבטיח יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש
2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.
3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.





שטח ציבורי פתוח	4.10
4. על מצללות ויריעות הצללה ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 5. מתקנים הנדסיים ומבני עזר הנדרשים לתפקוד השצ"פ (ובכלל זאת חדרי שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת) ישולבו בפיתוח הנופי באופן שיצמצם את נוכחותם באתר ככל הניתן, וימוקמו כך שלא תופרע רציפות המעבר בשטח. בכל מקרה, לא יותר מיקום מבנה עזר ו/או תשתית בגבול תא השטח עם זכות דרך. 6. שטחי השצ"פ ובפרט משטחי הפעילות יתוכננו להיות מוצללים באמצעים שונים.	
פארק / גן ציבורי	4.11
שימושים	4.11.1
1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. מעבר של נחל / ערוץ ניקוז ראשי לפי תמ"א 1 3. מתקנים לפעילות פנאי, ספורט ונופש 4. אתרים ארכיאולוגיים 5. שטחים לניהול, ויסות והשהיה של מי נגר עילי 6. חניה למשתמשי הפארק בלבד. 7. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 8. תשתיות תת קרקעיות בלבד. 9. מתקנים טכניים המשרתים את הפארק בלבד. 10. קיוסק, מסעדה, בית קפה 11. שירותים ציבוריים	
הוראות	4.11.2
אזורים מיוחדים 3. פארק בשילוב ארכיאולוגיה תא שטח 600. בפיתוח תא שטח זה יחולו ההוראות הבאות בנוסף להוראות הכלליות לעיל: 3.1. תכנון השטח יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש. תכנון השטח ייעשה על בסיס תיעוד ממצאים ארכיאולוגיים בתחומו והגשת תכנית שימור ופיתוח בקני"מ 1:100 בתיאום ובאישור רשות העתיקות, שתכלול את אופן שילוב האלמנטים הארכיאולוגיים בפיתוח המוצע ואת האמצעים להגנה עליהם ולשימורם. 3.2. הצבת אלמנטי ריהוט ונטיעת עצים, תעשה באופן שמאפשר שימור העתיקות בשטח ובאישור הגורם המוסמך. 3.3. לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, מעל או מתחת לקרקע.	א
הוראות כלליות פארק הנחל מורכב ממספר תאי שטח המייצרים רצף של פארק רובעי איכותי, לפיכך ההוראות בפרק זה יוחלו על תכנון מפורט של כל אחד מתאי השטח ביעוד זה, בין אם יתוכנן כחלק מתכנון מפורט של כלל הפארק הכולל מס' תאי שטח, גם במצב שזה יתוכנן בפני עצמו: 1. בתכנון מפורט תובטח יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש, אשר ערוץ הזרימה הוא המחולל שלו ואשר מחבר בין השכונות הוותיקות והשכונה החדשה. 2. יובטח רצף הליכה לאורך תא השטח משני עברי ערוץ הזרימה. בכל חציית הפארק על ידי זכות דרך ייעשה מאמץ ליצירת פתרון חציה הן תחתי והן במפלס הרחוב. 3. השטח יפותח באופן מדורג לצורך טיוב וצמצום הפרשי הגובה בין ערוץ הזרימה לפארק. בתוך	ב

4.11

פארק / גן ציבורי

- כך, לא יוצבו מעקות ותתאפשר הצבת שימושים בכל מפלס.
4. לפחות מחצית מהשטח המתוכנן יוצלל באמצעות נטיעות עצים.
5. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. על מצללות ויריעות הצללה ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
6. לפחות 30% מהשטח יהיה בפיתוח אקסטנסיבי וזאת במטרה לאפשר התפתחות בתי גידול לצמחיה ובע"ח. גם ביתרת השטחים, שיהיו בפיתוח אינטנסיבי, תינתן העדפה לשימוש במיני צומח מקומי לטובת מטרה זאת.
7. לצורך יצירת חיץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח יתוכננו קירות נמוכים או מסלעות בגמר המשתלב עם המרחב.
8. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף.
9. כל אזורי החניה בפארק יתוכננו לשימוש המבקרים בפארק בלבד. תכנון החניה ישלב עצים מצלים ויבוצע ובתכסית המשתלבת מבחינה חומרית עם יתרת שטח הפארק. אזורי חניה יותרו בתאי שטח 601, 606, ו-608 בלבד וימוקמו בשולי תאי השטח.

4.12

שטחים פתוחים

4.12.1

שימושים

1. שטח פתוח ללא בינוי.
2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות והשהיה למי נגר
3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום בלבד
4. תשתיות תת קרקעיות
5. גינון ונטיעות

4.12.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. לצורך יצירת חיץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח יתוכננו קירות נמוכים או מסלעות בגמר המשתלב עם המרחב.
2. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף.
3. תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות וביטחון אישי בלבד.
4. בשטחים הפתוחים יוקמו שבילי הליכה ושבילי אופניים ויוסדרו הגישות אליהם.

4.13

דרך מאושרת

4.13.1

שימושים

1. דרך למעט מסילות ברזל
2. קווי תשתית ומתקני תשתית
3. חניה
4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי

4.13

דרך מאושרת

5. מתקנים לנוחות המשתמשים.

6. רצועת עזר

4.13.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.

2. ביצוע ופיתוח בדרך על פי תוכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות

3. במידה וידרשו קירות תומכים לדרך, הם יהיו על חשבון שטח המגרש הגובל ולא בתחום הדרך.

4.14

דרך מוצעת

4.14.1

שימושים

1. דרך למעט מסילות ברזל

2. קווי תשתית ומתקני תשתית

3. חניה

4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי

5. מתקנים לנוחות המשתמשים.

6. רצועת עזר

4.14.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.

2. ביצוע ופיתוח בדרך על פי תוכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות

3. במידה וידרשו קירות תומכים לדרך, הם יהיו על חשבון שטח המגרש הגובל ולא בתחום הדרך.

4.15

שביל

4.15.1

שימושים

1. שבילי הולכי רגל

2. שבילים לרכיבה בכלים כגון אופניים וקלנועיות

3. קווי תשתית תת קרקעיים

4. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.

5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.

6. גינון ונטיעות

7. מעבר לכלי רכב וחניה בתת הקרקע, בהתאם לנספח תלת ממד

4.15.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. המרחב הציבורי הכלול בתחום השביל יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולרוכבי אופניים ולצרכיהם בהיבטי נגישות ובטיחות. תכנון מפורט של השביל יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי, חניית אופניים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.

2. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל.

3. רוחב השביל לטובת הולכי הרגל לא יקטן מזה המיועד לאופניים והם יופרדו באופן ברור על ידי רצועה עם נטיעות עצים לטובת בטיחות משתמשים מהירים אל מול איטיים.



4.15	שביל
ב	תלת מימד הוראות תלת מימד - בכל השבילים בתאי השטח המסומנים והמפורטים בנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף כחלק ממסמכי התוכנית, ייקבע מגרש תלת ממדי. המגרש התלת ממדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות וכיו"ב. - מפלס הקרקע של השבילים בתאי שטח אלו יירשם על שם הרשות המקומית. - על תאי שטח אלו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבעו לגביהם בתוכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי. - לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תוכנית זו, יירשמו המגרשים התלת ממדיים כחלקות תלת ממדיות באמצעות רישום תוכנית מרחבית לצרכי רישום. - אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת ממדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית. - על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים. - תחום החניונים יתוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתוכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת ממדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.
4.16	שביל רב קיבולת
4.16.1	שימושים - שבילי הולכי רגל - שבילים לרכיבה בכלים כגון אופניים וקלנועיות - קווי תשתית תת קרקעיים - מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד. - שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. - גינון ונטיעות - מעבר לכלי רכב וחניה בתת הקרקע, בהתאם לנספח תלת ממד
4.16.2	הוראות הוראות פיתוח - המרחב הציבורי הכלול בתחום השביל יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולרכבי אופניים ולצרכיהם בהיבטי נגישות ובטיחות. תכנון מפורט של השביל יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי, חניית אופניים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי. - יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל. - רוחב השביל לטובת הולכי הרגל לא יקטן מזה המיועד לאופניים והם יופרדו באופן ברור על ידי רצועה עם נטיעות עצים לטובת בטיחות משתמשים מהירים אל מול איטיים.



שביל רב קיבולת	4.16
תלת מימד הוראות תלת מימד 1. בכל השבילים רבי הקיבולת בתאי השטח המסומנים והמפורטים בנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף כחלק ממסמכי התוכנית, ייקבע מגרש תלת ממדי. המגרש התלת ממדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות וכיו"ב. 2. מפלס הקרקע של השבילים בתאי שטח אלו יירשם על שם הרשות המקומית. 3. על תאי שטח אלו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבעו לגביהם בתוכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי. 4. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תוכנית זו, יירשמו המגרשים התלת ממדיים כחלקות תלת ממדיות באמצעות רישום תוכנית מרחבית לצרכי רישום. 5. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת ממדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית. 6. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים. תחום החניונים יתוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתוכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת ממדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.	ב
מתקנים הנדסיים	4.17
שימושים	4.17.1
מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות התכנית זו	
הוראות	4.17.2
הוראות כלליות א. מתקן הנדסי יהיה מגודר. הגדר תהיה היקפית ותוצב במרחק 3 מ' פנימה מגבול המגרש. ב. בכל היקף המגרש, בין הגדר לגבול המגרש, תגונן רצועת שטח ברוחב 3 מ' לפחות. ג. ברצועה המגוננת הפונה לזכות דרך תחויב נטיעת עצים, במרחקים שלא יעלו על 8 מ' בין עץ לעץ.	א
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.18
שימושים	4.18.1
הוראות	4.18.2
אזורים מיוחדים בתאי שטח 7110, 7111 יותרו פעולות לניהול וטיפול בנגר, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. בתכנון	א

4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	המפורט יושם דגש על שימור אופי היער ושימוש בחומרים מתאימים, מניעת פגיעה בעצים, מניעת פגיעה בערכי טבע ותשתיות קליטת קהל ודרכים. תכנון מפורט וביצוע העבודות יתואם עם קק"ל ורשות הניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מזערי	מפל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות			מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
מגורים א'	מגורים א'	1	396	440	440		45	2	3		(1)	(1)	(1)	50
מגורים א'	מגורים א'	2	391	436	436		45	2	3		(1)	(1)	(1)	50
מגורים א'	מגורים א'	3	397	442	442		45	2	3		(1)	(1)	(1)	50
מגורים א'	מגורים א'	4	392	436	436		45	2	3		(1)	(1)	(1)	50
מגורים א'	מגורים א'	5	395	440	440		45	2	3		(1)	(1)	(1)	50
מגורים א'	מגורים א'	6	389	434	434		45	2	3		(1)	(1)	(1)	50
מגורים א'	מגורים א'	7	889	988	988		45	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים א'	מגורים א'	8	922	1024	1024		40	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים א'	מגורים א'	9	871	968	968		40	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים א'	מגורים א'	10	879	976	976		40	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים א'	מגורים א'	11	891	992	992		40	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים א'	מגורים א'	12	882	980	980		40	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים א'	מגורים א'	13	883	984	984		40	4	3		(1)	(1)	(1)	100
מגורים ב'	מגורים ב'	23	928	954	(2) 954		40	6	4		(1)	(1)	(1)	150
מגורים ב'	מגורים ב'	24	1183	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	25	1177	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	26	1135	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	27	1139	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	28	1143	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	29	1131	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	30	1673	1749	(2) 1749		40	11	4		(1)	(1)	(1)	275
מגורים ב'	מגורים ב'	31	1683	1749	(2) 1749		40	11	4		(1)	(1)	(1)	275
מגורים ב'	מגורים ב'	32	1454	1590	(2) 1590		40	10	4		(1)	(1)	(1)	250
מגורים ב'	מגורים ב'	33	1468	1590	(2) 1590		40	10	4		(1)	(1)	(1)	250
מגורים ב'	מגורים ב'	34	1690	1749	(2) 1749		40	11	4		(1)	(1)	(1)	275
מגורים ב'	מגורים ב'	35	1691	1749	(2) 1749		40	11	4		(1)	(1)	(1)	275
מגורים ב'	מגורים ב'	36	1978	2067	(2) 2067		40	13	4		(1)	(1)	(1)	325
מגורים ב'	מגורים ב'	37	2217	2385	(2) 2385		40	15	4		(1)	(1)	(1)	375
מגורים ב'	מגורים ב'	39	1815	1908	(2) 1908		40	12	4		(1)	(1)	(1)	300
מגורים ב'	מגורים ב'	40	1121	1113	(2) 1113		40	7	4		(1)	(1)	(1)	175
מגורים ב'	מגורים ב'	41	1132	1272	(2) 1272		40	8	4		(1)	(1)	(1)	200
מגורים ב'	מגורים ב'	42	945	954	(2) 954		40	6	4		(1)	(1)	(1)	150

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צדי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי			
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	899	43	מגורים ב'	מגורים ב'
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	929	44	מגורים ב'	מגורים ב'
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	923	45	מגורים ב'	מגורים ב'
250	(1)	(1)	(1)		4	10	40	1590	(2)	1590	1473	46	מגורים ב'	מגורים ב'
250	(1)	(1)	(1)		4	10	40	1590	(2)	1590	1471	47	מגורים ב'	מגורים ב'
925	(1)	(1)	(1)		5	37	35	5883	(2)	5883	5483	48	מגורים ב'	מגורים ב'
750	(1)	(1)	(1)		5	30	35	4770	(2)	4770	4440	49	מגורים ב'	מגורים ב'
650	(1)	(1)	(1)		4	26	35	4134	(2)	4134	3900	52	מגורים ב'	מגורים ב'
525	(1)	(1)	(1)		5	21	35	3339	(2)	3339	3080	54	מגורים ב'	מגורים ב'
675	(1)	(1)	(1)	(2)	4	27	40	3339	(2)	3339	3109	56	מגורים ב'	מגורים ב'
350	(1)	(1)	(1)		4	14	35	2226	(2)	2226	2033	59	מגורים ב'	מגורים ב'
400	(1)	(1)	(1)		4	16	35	2544	(2)	2544	2350	60	מגורים ב'	מגורים ב'
375	(1)	(1)	(1)		5	15	35	2385	(2)	2385	2267	61	מגורים ב'	מגורים ב'
525	(1)	(1)	(1)	(3)	4	21	40	2385	(2)	2385	2255	62	מגורים ב'	מגורים ב'
400	(1)	(1)	(1)		4	16	35	2544	(2)	2544	2350	65	מגורים ב'	מגורים ב'
275	(1)	(1)	(1)	(3)	5	11	35	1749	(2)	1749	1687	66	מגורים ב'	מגורים ב'
375	(1)	(1)	(1)		5	15	35	2385	(2)	2385	2253	67	מגורים ב'	מגורים ב'
275	(1)	(1)	(1)		5	11	35	1749	(3)	1749	1611	69	מגורים ב'	מגורים ב'
350	(1)	(1)	(1)		4	14	35	2226	(2)	2226	2148	70	מגורים ב'	מגורים ב'
500	(1)	(1)	(1)		4	20	35	3180	(2)	3180	3068	71	מגורים ב'	מגורים ב'
525	(1)	(1)	(1)		5	21	35	3339	(2)	3339	3162	73	מגורים ב'	מגורים ב'
700	(1)	(1)	(1)	(3)	4	28	40	3498	(2)	3498	3291	75	מגורים ב'	מגורים ב'
350	(1)	(1)	(1)		4	14	35	2226	(2)	2226	2025	77	מגורים ב'	מגורים ב'
375	(1)	(1)	(1)		4	15	35	2385	(2)	2385	2202	78	מגורים ב'	מגורים ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	35	1272	(2)	1272	1126	79	מגורים ב'	מגורים ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	35	1272	(2)	1272	1230	80	מגורים ב'	מגורים ב'
300	(1)	(1)	(1)		4	12	35	1908	(2)	1908	1858	81	מגורים ב'	מגורים ב'
510	(1)	(1)	(1)	1	6	34	45	6718	2060	4658	2317	101	מגורים ג'	מגורים ג'
615	(1)	(1)	(1)	1	6	41	45	8127	2510	5617	2824	102	מגורים ג'	מגורים ג'
600	(1)	(1)	(1)	1	6	40	45	7664	2184	5480	2457	103	מגורים ג'	מגורים ג'
555	(1)	(1)	(1)	1	6	37	45	7343	2274	5069	2557	104	מגורים ג'	מגורים ג'
375	(1)	(1)	(1)	1	6	25	45	5127	1513	3614	1702	105	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							189		105	מסחר	מגורים ג'
285	(1)	(1)	(1)	1	6	19	45	3652	1049	2603	1179	106	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							131		106	מסחר	מגורים ג'
300	(1)	(1)	(1)	1	6	20	45	3842	1102	2740	1240	107	מגורים ג'	מגורים ג'
465	(1)	(1)	(1)	1	6	31	45	6109	1862	4247	2095	108	מגורים ג'	מגורים ג'
435	(1)	(1)	(1)	1	6	29	45	5746	1773	3973	1994	109	מגורים ג'	מגורים ג'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
מגורים ג'	מגורים	110	2123	4247	1888	6135	45	31	6	1	(1)	(1)	(1)	465
מגורים ג'	מגורים	111	2988	6028	2656	8684	45	44	6	1	(1)	(1)	(1)	660
מגורים ג'	מגורים	112	2600	5495	2311	7806	45	38	6	1	(1)	(1)	(1)	570
מגורים ג'	מסחר	112		289							(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים	113	2649	5343	2355	7698	45	39	6	1	(1)	(1)	(1)	585
מגורים ג'	מגורים	114	4386	9666	3899	13565	45	67	6	1	(1)	(1)	(1)	1005
מגורים ג'	מסחר	114		487							(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים	115	7578	13920	6736	22848	45	113	6	1	(1)	(1)	(1)	1695
מגורים ג'	מסחר	115		631							(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים	118	3099	6235	2775	8990	45	43	6	1	(1)	(1)	(1)	645
מגורים ג'	מסחר	118		344							(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים	119	4580	8768	4071	12839	45	64	6	1	(1)	(1)	(1)	960
מגורים ג'	מגורים	120	4848	9727	4310	14037	45	71	6	1	(1)	(1)	(1)	1065
מגורים ג'	מגורים	121	5679	12002	5048	17050	45	83	6	1	(1)	(1)	(1)	1245
מגורים ג'	מסחר	121		631							(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים	122	4355	8768	3871	12639	45	64	6	1	(1)	(1)	(1)	960
מגורים ג'	מגורים	124	4401	8494	3912	12406	45	62	6	1	(1)	(1)	(1)	930
מגורים ג'	מגורים	125	4184	8083	3719	11802	45	59	6	1	(1)	(1)	(1)	885
מגורים ג'	מגורים	126	4111	7946	3654	11600	45	58	6	1	(1)	(1)	(1)	870
מגורים ג'	מגורים	127	5689	11097	5058	16155	45	81	6	1	(1)	(1)	(1)	1215
מגורים ג'	מגורים	128	2923	6998	2599	9597	45	48	6	1	(1)	(1)	(1)	720
מגורים ג'	מסחר	128		422							(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים	129	3861	7398	3432	10830	45	54	6	1	(1)	(1)	(1)	810
מגורים ג'	מגורים	130	2811	5617	2499	8116	45	41	6	1	(1)	(1)	(1)	615
מגורים ג'	מגורים	131	2124	4247	1889	6136	45	31	6	1	(1)	(1)	(1)	465
מגורים ג'	מגורים	132	2164	4384	1924	6308	45	32	6	1	(1)	(1)	(1)	480
מגורים ג'	מגורים	133	2092	4247	1860	6107	45	31	6	1	(1)	(1)	(1)	775
מגורים ג'	מגורים ג'	10001	2763	6380	2456	8836	45	44	6	1	(1)	(1)	(1)	660
מגורים ד'	מגורים	202	4646	10412	4130	14542	45	76	7	1	(1)	(1)	(1)	1140
מגורים ד'	מסחר	202		516							(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	מגורים	203	3544	7946	3150	11096	45	58	7	1	(1)	(1)	(1)	870
מגורים ד'	מסחר	203		394							(1)	(1)	(1)	
מגורים ומסחר	מגורים	10002	1324	1750	1177	2927	50	8	6	1	(1)	(1)	(1)	120
מגורים ומסחר	מסחר	10002		420		420					(1)	(1)	(1)	
דיר מיוחד	דיר מיוחד	150	5115	11997	4547	16544	45	164	7	1	(1)	(1)	(1)	2460
דיר מיוחד	מסחר	150		284							(1)	(1)	(1)	
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	1000	4754	9453	4225	13678	40	69	9	1	(1)	(1)	(1)	1035



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
	(1)	(1)	(1)							792		1000	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							1056		1000	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1035	(1)	(1)	(1)	1	9	69	40	13675	4222	9453	4750	1001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							792		1001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							1056		1001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600	(1)	(1)	(1)	1	9	40	45	7924	2444	5480	2750	1002	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							458		1002	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							611		1002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600	(1)	(1)	(1)	1	9	40	45	7937	2457	5480	2764	1003	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							461		1003	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							614		1003	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
660	(1)	(1)	(1)	1	9	44	45	8751	2723	6028	3036	1004	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							511		1004	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							681		1004	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
630	(1)	(1)	(1)	1	9	42	45	8341	2587	5754	2910	1005	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							485		1005	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							647		1005	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
630	(1)	(1)	(1)	1	9	42	45	8342	2588	5754	2911	1006	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							485		1006	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							647		1006	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
480	(1)	(1)	(1)	1	9	32	45	6376	1992	4384	2241	1007	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							374		1007	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							498		1007	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
435	(1)	(1)	(1)	1	9	29	45	5745	1772	3973	1993	1008	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							332		1008	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							443		1008	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
405	(1)	(1)	(1)	1	9	27	45	5374	1675	3699	1884	1009	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							314		1009	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מגדל מגרש	מגדל הכניסה עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות			מגדל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1009			419						(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	400	14994		13833		35		5		(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	401	4640		3658		35		5		(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	402	7933		8141		35		5		(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	403	5688		3716		35		5		(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	404	1868		1500		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	405	1346		1100		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	406	1872		1500		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	407	1746		1500		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	408	1443		1100		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	409	1891		1500		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	410	3003		1975		40		3		(1)	(1)	(1)	100
מבנים ומוסדות מוסדות	מבנים ומוסדות מוסדות	411	1387		1300		40		3		(1)	(1)	(1)	100
ספורט ונופש	ספורט ונופש	621	12359		8900	(3)	25		5		(1)	(1)	(1)	
ספורט ונופש	מסחר	621			1100						(1)	(1)	(1)	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	999	1066		250	250	20		1 (4)	1	(1)	(1)	(1)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי			
	(5)	(5)	(5)					433		433	7797	600	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					1798		1798	44498	601	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					674		674		601	מסחר	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					1059		1059	27235	602	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					454		454		602	מסחר	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					171		171	3079	603	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					386		386	6942	604	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					541		541	9735	605	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					1219		1219	31345	606	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)					522		522		606	מסחר	פארק / גן ציבורי
	(5)	(5)	(5)		1			98		98	1756	607	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			343		343	6181	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			176		176	3170	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			399		399	7185	610	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			210		210	3786	612	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			210		210	3776	613	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			82		82	1475	614	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			149		149	2690	615	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			91		91	1638	616	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			186		186	3339	618	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(5)	(5)	(5)		1			205		205	3689	619	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי			
	(5)	(5)	(5)					51		51	923	6600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מספר הדיוריות המקסימלי לכלל התכנית הוא 431.

ב. השטחים המפורטים בעמודת השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות. בייעודי מגורים מלבד ייעוד מגורים א', במבנים בהם ישנן מעל 4 יח"ד, תותר תוספת של שטחים משותפים בקומת הקרקע בלבד, בהיקף של עד 270 מ"ר למבנה, לטובת: לובי (בשטח לא יקטן מ 2 מ"ר ליח"ד במבנה), קומת עמודים מפולשת (בשטח שלא יקטן מ 30% מהקומה שמעל קומת הקרקע), מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ג. במידה ולעת התכנון לביצוע הבנייה תמומש כדור בהישג יד / להשכרה, תתאפשר לכל בנין תוספת שטח עיקרי בהיקף של 100 מ"ר לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה. האמור בהערה זו חל על הייעודים הבאים: מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה.

ד. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

ו. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

ז. בכל מגרשי המגורים תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 לכל הכיוונים, תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעניין ניהול מי הנגר ולעניין נטיעות.

ט. שטחה הממוצע המקסימלי של יח"ד (כולל ממ"ד), בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיה על פי הפירוט להלן: בייעוד "מגורים ב" 145 מ"ר; בייעוד "מגורים ג" 117 מ"ר, לבד מת.ש 10001 בו ממוצע ליח"ד הינו 125 מ"ר; בייעוד "מגורים ד" 117 מ"ר; בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" 117 מ"ר, בייעוד "מגורים ומסחר" 125 מ"ר, בייעוד "דירור מיוחד" 55 מ"ר.

י. אחוזי יחידות הדירור הקטנות והקטנות מאד, ממספר יחידות הדירור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיה על פי הפירוט להלן: בייעוד "מגורים ב" 11% תהיינה יחידות קטנות, בייעוד "מגורים ג" 2% תהיינה יחידות קטנות מאד ו 20% תהיינה יחידות קטנות, בייעוד "מגורים ד" 5% יחידות קטנות מאד ו 20% יחידות קטנות, בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" 8% יחידות קטנות מאד ו 20% יחידות קטנות, בייעוד "מגורים ומסחר" 13% יחידות קטנות מאד ו 25% יהיו יחידות קטנות, בייעוד "דירור מיוחד" 40% יחידות קטנות מאד ו 50% דירות קטנות. האמור לא יחול על מגרשים בייעוד "מגורים א".

יא. בתאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ששטחם עולה על 4 ד' יותר שילוב של מסחר נלווה בהיקף של עד 5% מזכויות הבניה באותו מגרש.

יב. גובה הבניה המרבי הוא 67 מטר מעפ"י. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תוכנית זו תינתן רק באישור מעהב"ט.

יג. יעוד דירור מיוחד - ככל שהשטח ישמש עבור מעונות סטודנטים בלבד, תותר תוספת עד 77 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבנייה

יד. בתאי שטח בייעוד 'שבילי ו'שביל רב קיבולת', בהם מסומן גבול מתחם תלת מימדי, תותר תוספת של זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת, בסך 80% משטח המגרש לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) תותר בניה של קומה תת קרקעית לצרכי חניה ומחסנים בלבד, בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

(3) תותר בניה של קומה תת קרקעית לצרכי חניה בלבד, בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

(4) עד גובה 7 מ'.

(5) לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. העמדה ויחס המבנים במגרש :

- א. על מנת להבטיח תכסית בינוי גבוהה ויצירת דופן חיונית לרחובות ולשבילים, מספר המבנים המינימלי במגרש יהיה בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה.
- ב. המרחק המינימלי בין מבנים נפרדים באותו תא השטח לא יקטן מ-8 מ'.

2. קומת הקרקע :

- א. לשם תרומה להצללה ומעבר רוחות נוחות, במגרשי מגורים תכסית קומת הקרקע לא תעלה מעל 70% מתכסית הקומה הטיפוסית שמעליה. הנחיה זו אינה תקפה למגרשים בייעוד מגורים א'.
- ב. במגרשי מגורים, ככל שישולבו שימושים לרווחת הדיירים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, ימוקמו שימושים אלה בקומת הקרקע בלבד, בתחומי מבני המגורים ובחזיתות הפונות לתאי שטח בייעוד ציבורי.
- ג. חדרי שירות וחדרים טכניים בקומת הקרקע יופנו אל עורף המגרש, לרבות פתח כניסה לחדרים אלה.

3. גינון ופיתוח במגרש :

1. בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון. מתוך שטחים אלו יוקצו שטחי גינון לפי ההנחיות הבאות :

1.1 רצועת גינון כלפי זכות דרך :

- א. במגרשים המרווח הקדמי גדול מ- 4.0 מ', רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים, נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק נטו לכל עץ.
- ב. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי גדול מאפס אך קטן מ- 4.0 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.
- 1.2. נטיעות מעל מרתפי חנייה/ שימושים בתת הקרקע (במגרשים שאינם ציבוריים) :
מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, גינון ונטיעת עצים ולחלחול. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

4. ממשק הבינוי עם הרחוב, לשם תרומה להצללה ומעבר רוחות נוחות :

- א. קומת הקרקע במבנים למגורים ובמבנים עם חזית פעילה, תהיה בנסיגה מקו החזית הפונה לרחוב בקומה מעליה. הנחיה זו אינה תקפה למגרשים בייעוד מגורים א', וכן אינה תקפה למגרשים בייעוד מגורים ב' בתאי שטח 37-23, 39, 47-41.
- ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת במבנים הגובלים בזכות דרך לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.
- ג. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל, כולל נטיעת עצים להצללה. לא תותר הצמדת שטחים אלו או מקצתם לדירות, למעט במיקומים בהם הותרו דירות גן.
- ד. ככל שלא קיימת גינה משויכת לדירה, הקירות בגבול בין המגרש למרחב הציבורי יהיו קירות נמוכים בגובה ישיבה.
- ה. פתחי מתקנים, חדרים טכניים ופתחי חדרי אצירת אשפה יוצנעו, ישלבו כחלק אינטגרלי



6.1	בינוי
מחזית הבינוי, וככל הניתן, לא יופנו לעבר המרחב הציבורי. 5. מחסנים: א. לכל יח"ד שיוך מחסן דירתי אחד. ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. ג. לא תותר גישה ישירה למחסן מתוך דירה אלא מתוך שטח משותף בלבד. 6. ממשק תאי שטח הגובלים בייעוד שביל ו/או בייעוד שביל רב קיבולת: א. תחויב כניסה להולכי רגל מתחום השביל. ב. תיאסר הקמת חומות או גדרות. ג. תתקיים הפניית כניסות מהמגרשים אל מפלס השביל. 7. ממשק הבינוי עם שטח ציבורי פתוח: א. כניסה להולכי רגל תופנה לשטח ציבורי פתוח במבנים במגרשי מגורים הגובלים עם שטח זה. ב. חניות עיליות במגרשי מגורים הגובלים עם שטח ציבורי פתוח תתוכננה כך שתישמר רצועה מגוננת ברוחב שלא יקטן מ 2.0 מ' מגבול המגרש עם השטח הציבורי הפתוח. ג. במגרשים בהם הותר שיוך גינה לדירת מגורים, גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימם, כלפי השטח הציבורי, יאפשר מבט חופשי מהשטח הציבורי אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך, כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס השטח הציבורי. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי. ד. במגרשים בייעודי מגורים המפנים דופן כלפי פארק הנחל או זכות הדרך המשיקה לו, הבינוי יוצמד לקו הבניין המסומן, לאורך 60% ממנו לכל הפחות. 8. הנחיות לפיתוח במגרשים המשיקים לייעוד פארק/ גן ציבורי או לזכות דרך החוצצת בין ייעוד פארק/גן ציבורי לבין מגרש לבינוי: א. תובטח דופן בנויה לכיוון פארק הנחל או לזכות הדרך המשיקה לו. המרווח הקדמי בין החזית הבנויה בדופן זו יהיה המשכי למפלס הסמוך בפארק או בזכות הדרך בהתאמה. ב. פיתוח השטח במגרש יגשר בין הפרשי המפלסים במרחב פארק הנחל והדרך המשיקה לו למול שאר דפנות המגרש. התכנון יציג פתרון למעבר נגיש בשטחים המשותפים במגרש מדפנותיו אל הדופן המשיקה לפארק הנחל.	
6.2	בינוי
1. מרפסות: א. לשם תרומה לסכמת ההצללה, בחזיתות מבנים בהם מוגדר קו בנין אפס, תהיה חובה להבלט מרפסת למרחק 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המהווה קו רחוב. אורך המרפסת לא יקטן מ 60% מאורך חזית המבנה. ב. במגרש בו מותרת הקמה של מספר מבנים, בתחום המרווח הקדמי, תותר בניית מרפסות המשכיות בין שני מבנים נפרדים. ג. אלמנטים קונסטרוקטיביים למרפסות יותרו בגבולות קווי הבניין בלבד. 2. גגות: א. גובה המעקה הבנוי בגג לא יעלה על 1.1 מ'. ב. תותר הצבת מתקנים טכניים בגג המבנה. ככל שיותקנו מתקנים שגובהם עולה מעל לגובה	

6.2

בינוי

- המעקה הבנוי, המתקנים ימוקמו בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מהחזית הקדמית למבנה. המתקנים ירוכזו באזור גג תפעולי.
- ג. חדר על גג מבנה, המשמש ליציאה מדירה אל חלק גג המשוך אליה, ימוקם בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מחזית מבנה.
- ד. גובה גידור ומחיצות בשטח הגג לא יעלה מעל לגובה המעקה הבנוי בחזיתות המבנה.
- ה. שטח גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים.
3. מרתפים :
- א. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- ב. קו בניין למרתף לא יפחת מ 3 מ' מגבולות המגרש, למעט במקרה בו תאושר קומת מרתף משותפת.
- ג. לא תותר הבלטת קומת מרתף מעל למפלס הכניסה למבנה, פרט לקירוי רמפת ירידה לחניה במרתף. ככל שהקירוי ימוקם מחוץ לקוי הבניין גובה הקירוי לא יעלה מעל לגובה של 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע הסמוכה במגרש.
- ד. מעל תקרת קומת המרתף הבולטת מעבר לתכסית המבנה העילי, יובטח מצע שתילה בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק, שיאפשר פיתוח נופי במגרש, ובפרט שתילה של עצים.
- ה. תותר בניה של קומת מרתף משותפת למגרשים סמוכים, בכפוף להגשת בקשה להיתר משותפת ל-2 המגרשים.
- ו. היה ואושרה קומת מרתף משותפת ל-2 מגרשים, תחול זכות מעבר הדדית לכלי רכב ולהולכי רגל לדיירים ולאורחיהם.
- ז. בתת הקרקע יותרו שימושים לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים, מועדון דיירים, שטחים לרווחת הדיירים, ושטחים נלווים לכלל השימושים העיקריים.
4. במקומות בהם מסומנת 'חזית פעילה' יחולו ההוראות הבאות :
- א. בכלל היעודים למעט 'מגורים, מסחר ותעסוקה', גובה קומת קרקע מסחרית תהיה 5.0 מ', כפי שנמדדת ממפלס המדרכה במרכז קו המגרש הקדמי הסמוך לחזית הפעילה. ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, גובה הקומה המסחרית תהיה 6.0 מ'.
- ב. לאורך המבנים המסומנים עם "חזית מסחרית/פעילה" ייקבע כי לפחות 75% מהחזית תתוכנן בחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.
- ג. השטחים המיועדים לשימושי חזית פעילה ייבנו בקומת הקרקע בחזית המסומנת בתשריט כחזית פעילה, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה וללא מכשול או גידור ביניהם לבין המדרכה.
- ד. ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה בדגש על פתרונות הצללה טבעית באמצעות עצים.
5. תאי שטח בעירוב שימושים :
- א. בתאי שטח הכוללים ייעוד מגורים בשילוב ייעודים או שימושים אחרים, תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ו/או שטחי ציבור.
- ב. במבנים מעורבי שימושים, הכניסות, המעליות, חדרי השירות, החדרים למתקנים הנדסיים והמערכות לכל שימוש, יהיו נפרדים.

6.2

בינוי

6. שטחים משותפים לרווחת הדיירים :
- א. בכל בניין הכולל שימוש מגורים ישולבו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו"ב.
- ב. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.
7. תקינה מקיימת :
- א. המבנים בתאי שטח 1000-1009 וכן מבנים ביעוד מגורים ד' יעמדו בדרישות תקן 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות.
- ב. מבנים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וכן ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" יעמדו בדרישות תקן 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של כוכב אחד לפחות.

6.3

הוראות פיתוח

1. רשת שבילי הולכי רגל ואופניים תתוכנן בדגש על יצירת רציפות, נגישות וקישוריות למרחב הנחל, תוך שילוב באופן מיטבי בסביבתם ובשים לב לחומרי הגמר.
2. בשטחים הפתוחים ייעשה שימוש בצמחייה מקומית, הנשענת על צריכת מים מינימלית.
3. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין מערך השצ"פים ליצירת רשת הליכה מוצלת ומונגשת לטובת הולכי הרגל.
4. בעת מפגש שביל עם רחוב :
- 4.1. תינתן עדיפות לשביל ברמה העיצובית (חומרי גמר) והתפקודית, כך שתישמר הרציפות שלו.
- 4.2. יסומן מעבר חציה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות.
5. פיתוח דרכים (בייעודים "דרך מאושרת", "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי") :
- 5.1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים והרחובות הכוללים שבילי אופניים כמסומן בנספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. תישמר גמישות לעניין מיקום שביל האופניים והתוויית התנוחה בעת התכנון המפורט.
- 5.2. רוחב המדרכות ורוחב רצועות ההליכה לא יפחת מהרוחב המופיע בנספח התנועה, המחייב חלקית לעניין זה.
- 5.3. בפיתוח רחובות תישמר רצועת עזר. בתחום רצועת העזר לא תותר הנחת תשתיות למעט תשתיות חוצות.
6. נטיעות במרחב הציבורי :
- 6.1. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל 9 מ"ק לכל הפחות ובעומק של 1.5 מ'. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
- 6.2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.75 מ', וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 9, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. לאורך זכות דרך מס' 1 תידרש רצועת שתילה כפולה.
- 6.3. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות מרכזיים. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

6.3

הוראות פיתוח

7. הוראות פיתוח לשצ"פים- (ייעוד "שטח ציבורי פתוח" וייעוד "גן / פארק ציבורי"):

7.1. יותרו מתקני תשתית הנדרשים לתפקוד השצ"פ בלבד. מתקנים אלו ישולבו בפיתוח הנופי באופן שיצמצם את נוכחותם באתר ככל הניתן. בכל מקרה, לא יותר מיקום תשתית בגבול תא השטח עם זכות דרך.

7.2. לא תותר הקמת מחסנים בשצ"פ ולא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, שאינם נדרשים לתפקוד השצ"פ עצמו מעל או מתחת לפני הקרקע, למעט העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע.

8. מתקנים הנדסיים:

יישמר מרחק של 50 מ' לפחות בין תחנת השאיבה לביוב לבין מבני מגורים, שימושים ציבוריים וגדת הנחל.

6.4

חניה

1. כלל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן המחייב למגרש, כולל החניה למסחר, יינתנו בתחומי המגרש.

2. בייעודים בהם מותרת הקמת קומה תת קרקעית במגרש, היא תהווה פתרון החניה העיקרי במגרש.

3. במגרשים בייעוד ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" ובמגרשים בייעוד מגורים ג' ומגורים ד' בהם חזית פעילה, לא תותר חניה עילית במגרש ששטחה יעלה מעל 40% משטח המגרש. בשאר המגרשים בייעוד מגורים ב', מגורים ג' ומגורים ד', לא תותר חניה עילית במגרש ששטחה יעלה מעל 25% משטח המגרש.

4. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים עבור כל עמדות החניה.

5. מכל חזית קדמית של מגרש, תותר כניסה אחת בלבד לחניה.

6. על מנת לאפשר מעבר רציף ובלתי מופרע להולכי הרגל בזכות הדרך ובזכות המעבר להולכי רגל, רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ושיפועי הרמפות ימוקמו במרחק מסוים מקו המגרש הפונה לרחוב, באופן שלא יאפשר הפרעה להולכי הרגל על ידי שיפוע רמפה.

7. לא תותר חניה בחזיתות המגרש הפונות לרחוב. הוראה זו לא תחול בייעוד מגורים א'.

8. ככל הניתן יאוחדו הכניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. ביצוע הכניסה לחנייה ייעשה במסגרת הפיתוח של המגרש הראשון שיבוצע. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב הכניסה הכולל לא יעלה על 6 מ'.

9. חניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים.

10. על מנת לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי, יתאפשר מעבר לרכב בין חניונים צמודים בתאי שטח גובלים, במטרה להפחית את כמות הכניסות לחניונים.

11. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי אפס. הכל בכפוף לעמידה בהוראות לנושא מי נגר ונטיעות.

12. מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, ולא יהיה לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.

6.5

עתיקות

היה ותתגלילה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.6

תשתיות

1. העברת תשתיות ציבוריות, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים בלבד.
2. כל קווי התשתית, יהיו תת-קרקעיים.

6.7

ניהול מי נגר

1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.
2. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 יובטח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום ככל הניתן.
3. בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים, במקומות המסומנים בתכנית, ובהתאם לנספח הנופי, יתוכננו מתקנים להשהייה וויסות מי הנגר העילי.
4. היקף הנגר המנוהל באמצעות ויסות, השהייה וחלחול בתחום התכנית לא יפחת מ-10,552 מ"ק.
5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:
 - א. נפחי איגום זמין בתחום מתקני ואמצעי ניהול הנגר יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.
 - ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.
 - ג. ככל הניתן, הנגר מהמגרשים והדרכים יופנה אל מתקנים ואמצעי ניהול נגר אשר ישמשו בין היתר כווסת זמני לזרימות העיליות.
- השטח המיועד להשהיית נגר וויסותו יהיה נמוך מסביבתו, ויהיה ככל הניתן, על מצע חצץ ו/או טוף ו/או אדמת גן ככל האפשר, על מנת שיקלטו מים לתוך השכבה הנושאת.
- ד. שטחים מיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם.
- ה. בתכנית הבינוי והפיתוח, באישור רשות הרישוי, ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי
- לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.
 1. ביצוע מתקני ההשהייה יהיה בשלב פיתוח השטחים הפתוחים והתשתיות לשכונה
 6. תעלות ההגנה המתוכננות בקצה המערבי של תחום התכנית יתוכננו לאירוע זרימה בהסתברות 1% (תקופת חזרה 1: 100 שנה) על מנת להבטיח הגנה מהצפות שמקורן בשטחים הפתוחים ממערב למגרשים הגובלים בתעלת ההגנה.
7. על הדרכים להיות בשיפוע רציף לכיוון מוצאי הניקוז ו/או מתקני ואמצעי ניהול הנגר ללא שקעים מקומיים
8. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח תכנון הרחובות כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש. תכנון מפלסי מבנים יהיה בגובה 30 ס"מ לפחות ממפלסי דרכים מוצעות
9. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, החדרה וויסות של של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח

6.7

ניהול מי נגר

10. מפלס ההצפה המקסימלי במתקן ויסות נגר, יהיה נמוך מגובה רצפת הבניינים הסמוכים בכ- 50 ס"מ לפחות.
- גובה רצפת הבניינים הגובלת בנחל קיבוצים תהיה גבוהה בכ- 1.0 מ' לפחות ממפלס ההצפה המחושב בנחל קיבוצים בהסתברות 1% או בתקופת חזרה 100:1 שנה בחדך המקביל.
11. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.

6.8

בניה ירוקה

- מיקרו אקלים ובניה ירוקה
- א. לא יותרו חיפויי מבנים עשויים לוחות זכוכית. חיפוי מבנים ייעשה על ידי אבן, צבע, שליכט או פאנלים סולאריים לייצור חשמל.
- ב. גוון החיפויים יהיה בהיר.
- ג. יותר שימוש בחזיתות מבנים להתקנת פאנלים סולאריים לייצור חשמל.

6.9

חשמל

- תחנות השנאה
1. תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע.
2. תחנות השנאה תותרנה בייעודים הבאים ועל פי סדר ההדפה הבא:
2. א. מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
2. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים (ייעוד "שטח ציבורי פתוח" וייעוד "גן / פארק ציבורי").
3. אופן מיקום תחנת ההשנאה במגרשים בהם הותרה יהא על פי סדר ההעדפה הבא:
3. א בתת הקרקע, כחלק מהזכויות המותרות במגרש.
3. ב ככל שלא ניתן, תשולבנה תחנות ההשנאה במבנה בקומת הקרקע ולא בחזיתו.
3. ג ככל שלא ניתן לשלב תחנות השנאה במבנה, תותר בניית חדר שנאים כמבנה עצמאי, משוקע, בין קווי הבניין לגבול המגרש, אך לא במרווח הקדמי.
4. קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מוסד תכנון לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק משטחה אשר הבקשה להיתר חלה בו. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
2. תכנית "הבינוי והפיתוח" בקנ"מ 1:500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.
- ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים תיעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.
- ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
- ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. במידה וידרשו קירות תומכים לדרך, הם יהיו על חשבון שטח המגרש הגובל ולא בתחום הדרך.

ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדון תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.

ו. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.

ז. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.

ח. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.

ט. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים

י. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית

עירונית במידה וקיימת או על פי נספח התנועה של תכנית זו, המאפשר רשת מלאה לנסיעת

אופניים בכל הרחובות בשביל ייעודי או ברחובות ממותני תנועה במשולב עם המיסעה.יא.

פרישת תחנות ומסלולי אוטובוסים בהיוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.

יא. כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה. בייעודים

הכוללים שימוש מגורים ייבחר היקף כניסות לחניות במטרה לצמצם את הפגיעה בהולכי הרגל.

יב. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.

יג. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

יד. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.

טו. תכנון פתרון לפינוי, סילוק ומחזור אשפה בכפוף להנחיות הרשות המקומית.

טז. התייחסות לפתרון לעודפי עפר במסגרת הליך הרישוי ובכלל זה אומדן היקף החפירה

והמילוי, דרכי הטיפול במקום והצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, וכן המלצה לאתר סילוק

מועדף ודרכי שינוע במידת הנדרש. יש לתעדף פתרונות לשימוש חוזר/ מיחזור החומר בהתאם

להרכבו. התוכנית תכלול פתרון לשלבויות עירום עודפי עפר, לרבות איתור מגרשים פוטנציאליים

לעירום זמני במידת הצורך.

יז. שימור עצים שנקבעו לשימור בסקר עצים בוגרים.

יח. תאורת רחוב על פי תכנית עירונית, במידה שקיימת.

יט. פרטי שילוט מחייבים לבתי העסק

כ. הנחיות למזעור מטרדים הדדיים בין שימושים מעורבים בהיבטים של רעש, ריח, זיהום

אוויר, פסולת, זיהום אור וחזות.

כא. הנחיות לתכנון מפגשי שביל-רחוב, באופן בו תינתן עדיפות לשביל ברמה העיצובית (חמרי

גמר) והתפקודית כך שתשמר הרציפות שלו.

כב. הנחיות לעניין התייעלות אנרגטית, בהתאם לדוח התייעלות אנרגטית שיתייחס להיבטים של

חיסכון אנרגטי, ייצור אנרגיה מתחדשת וכיו"ב

כג. הנחיות לעניין אופן העמדת מבנים, בהתאם לדוח נוחות אקלימית שיתייחס להיבטים של

הצללה, מעבר רוחות ונוחות אקלימית במפלס הרחוב. תיקבע חובת נסיגה של הבינוי בקומת

הקרקע הפונה לרחוב, יחסית לקו החזית המבונה בקומה שמעל. רוחב הנסיגה ייקבע בהתאמה

לסוג החזית (פעילה, בקו אפס וכד') אך לא יפחת מ-2.0 מ'.

כד. הנחיות לעניין פתרון הצללה או ארקדה לאורך הרחובות הראשיים, באופן שייצר דופן

מוגדרת לרחובות.

כה. תנאי לאישור תוכנית הפיתוח יהיה גיבוש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי

מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע, כפי שייקבעו בסקר קרקע הכולל קידוחים וסקר תגובת

-אתר לפי הנחיות ת"י 413.

3.תנאי להגשת היתר הריסה למבנה בגוש 22912 חלקה 16 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח

בקני"מ 1: 500 לאזור הכולל את תא שטח 10001, והשלמת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות



תכנון זמין
מונה תדפיס 30



תכנון זמין
מונה תדפיס 30



תכנון זמין
מונה תדפיס 30

6.10

תנאים בהליך הרישוי

כאמור בסעיף 7.1 ס"ק 1, מצפון לדרך מס' 6.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

4. תנאי להיתר בנייה בייעודים הכוללים מגורים ובייעוד מבני ומוסדות ציבור, יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש ממערכות אלקטרו מכניות במבנה ובסביבתו.

5. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.

6. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח הגובלים ביער מצפון, יהיה היוועצות עם קק"ל וקבלת הנחיות עבודה מפורטות לעניין הממשק עם היער, מניעת מפגעים, מניעת התפשטות מינים פולשים, ניהול נגר והבטחת מתקני ויסות, טיילות, ממשק יערני וכיבוי שריפות, וכיו"ב.

7. להיתר הבניה הכולל מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח - יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבניה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.

8. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח ורעש עבור פעילות של עסקי מזון באופן שלא יהווה מפגע סביבתי.

9. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים הוא עריכת תכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו.

10. תנאי להיתר בנייה בשטח התוכנית יהיה הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר במסגרת תוכנית הפיתוח (בהתאם לסעיף 1 לעיל), והצגת תכנית ביסוס ובינוי בהתאם, המתייחסת גם לסיכונים הקשורים לקריעת פני השטח והתנזלות. המבנים יתוכננו לעמוד בהסטה של כ-10-13 ס"מ.

11. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.

12. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח מספר: 1 - 5, 130, 400, 1000, 1003 - 1005, 1008, יהיה הטמנה בפועל של קו מתח גבוה קיים שמגבלותיו חלות בתוך קוי הבנין בתא השטח.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגידור קשיח בגובה מינימלי 2.0 מ' וברדיוס מינימלי מגזע העץ של 3.0 מ' ו/או בהתאם להנחיות נספח העצים (הגדול מביניהם) שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.

2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.

3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את קיומם של עצים בוגרים לשימור.

4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

שינוי זה אינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.13

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מטרדי רעש בשלב עבודות פיתוח, הריסה והקמה

א. טרם תחילת עבודות חפירה ו/או הקמה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

ב. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה וכו'.

ג. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

עבודות עפר ופסולת בשלב פיתוח והקמה

א. טרם תחילת עבודות חפירה ו/או הקמה, יוכן נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לאישור

הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יכלול אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים ומקומות עירום ואחסון זמניים. בנוסף, בהתאם לממצאי הסקר האקולוגי, המסמך יכלול

התייחסות לאמצעי מיגון למניעת פגיעה בבתי הגידול הייחודיים הסובבים הנמצאים בסביבת נחל הקיבוצים ונחל חרוד.

מניעת מטרדים משטחי איגום והשהיית נגר

א. ככל שתוקם מערכת איגום והשהייה למי נגר, יוצג פתרון מקובל לשם מניעת היווצרות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכיו"ב, אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

6.14

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

זיהום אור

א. ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או ביטחון, אין להאיר את השטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית באתרים הסמוכים לשטחים הפתוחים, גם בזמן ביצוע העבודות.

ב. במגרשים אשר סמוכים לנחל הקיבוצים ונחל חרוד וכן מגרשים שהוגדרו כבעלי רגישות אקולוגית גבוהה, תועבר תכנית תאורה להתייחסות אקולוג מטעם רט"ג.

ג. תאורת מעברי הולכי רגל מעל הנחל וגשרים לנסיעת כלי רכב, תותאם כך שלא יואר אפיק הנחל אלא הדרך בלבד.

ד. במגרשים בהם שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים, אלא לאחר אישור עוצמת הארה מקסימלית למניעת מטרד או סינוור כפי שיגדיר הגורם הסביבתי המוסמך.

אקולוגיה וטבע עירוני

א. עקירת מינים פולשים בשלב עבודות העפר תהיה בהתאם להנחיות המעודכנות של רט"ג במועד הבקשה להיתר בניה. חל איסור להשתמש בכימיקלים לדיכוי וואו הסרת צמחיה בשטח התכנית ושוליה.

ב. תנאי לפיתוח ציר הנחל יהיה סקר פסולת ומיפוי המערומים לטובת תכנית שיקום שתאושר על ידי רשות הניקוז.

ג. שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.14**

הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר גורם סביבתי מוסמך יקבע שאינה ראויה לשימוש זה, תפונה לאתר מוסדר.

ד. בתאי השטח המשיקים לנחל חרוד, אופן העבודות בתא השטח ושוליו יקבע במסמך מנחה מטעם הגורם הסביבתי המוסמך.

ה. במגרשים המיועדים לבניה אשר סומנו בתשריט תחת הנחיות מיוחדות, תוגש תכנית איסוף מינים ו/או שימורם. התכנית תוכן על ידי אקולוג ותצורף כתנאי למתן היתר הבניה.

ו. תכנית פיתוח נופית לאורך ציר נחל הקיבוצים וכן בשצ"פ הצפוני הסמוך לנחל חרוד תוגש להתייחסות רט"ג.

ז. לא יותרו אתרי התארגנות ואחסנה בתאי השטח הגובלים ביער הסמוך (יער בית שאן). בעת התכנון המפורט וביצוע התוכנית, יושם דגש על מזעור המפגעים הסביבתיים ליער הסמוך, לרבות: מניעת מפגעי אבק, מניעת שפיכת עודפי עפר ביער וגידור אתר העבודות במידת הצורך, מניעת תנועת כלי רכב ביער, צמצום זיהום אור, מניעת התפשטות מינים פולשים (כולל הכנת תכנית למניעת התבססות מינים פולשים בשטחי העבודות ובצמוד להם), מניעת חריגה מתחומי העבודה המאושרים וכיו"ב.

הפקעות ו/או רישום**6.15**

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור 2 ואינם כלולים במתחם האיחוד והחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188 עד 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ואינם כלולים במתחם האיחוד והחלוקה, ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

זכות מעבר**6.16**

1. במקומות בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותיירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.

2. מיקום ומידות סופיים לזיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט, יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שרוחבן לא יפחת מ-2 מ'. מיקומן יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל/ ובאופן שיבטיח רציפות מפלסית וללא הפרעות ככל הניתן לציבור.

3. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך ישיר למרחב הציבורי ובגימור המשכי לשטח המדרכה בזכות הדרך, ללא גידור, הפרעות ומחסומים.

4. בזיקת ההנאה כמסומן בתשריט, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת השכונה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. יזם התכנית רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או לבצעה במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ו/או העתקתן ככל הנדרש. 3. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לתחילת עבודות הפיתוח בתא השטח בו מתקיים העיבוד.

7.2 מימוש התכנית

