

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס' תמל/ 1016

שכונת הרקפות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

A

מינהל

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014
הועדה למתחמים מועדפים לדיור והוראת שעה

לאשר את התוכנית

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

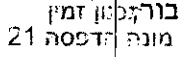
הוועדה ל
7017-01-1
2017

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר מס' 172/102/02/5 יצרה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בשטח בסיס מרת"ח באר-שבע שהתפנה. תכנית המתאר לרובע ראתה בו "מקטע עירוני שיהיה פרויקט הדגל של באר שבע החדשה"



התפיסה התכנונית כיום, המוצאת ביטוי בתכנית המתאר החדשה לבאר-שבע (בהכנה), שואפת לצופף ולעבות את הבינוי ברקמה העירונית הקיימת של באר-שבע, לצד בנייה בצפיפות נמוכה יותר בפאתי העיר.



תכנית מס' 172/102/02/5

תכנית זו שומרת על ערכי ועקרונות התכנון של תכנית מתאר 172/102/02/5, בראש ובראשונה על השאיפה ליצירת סביבת מגורים איכותית, הנוצרת משילוב של איכויות עירוניות כלליות עם מאפייני המקום הספציפיים והיחודיים. עקרונות התכנון כגון: שמירה על גריד מעגלי של באר-שבע; מערך שטחים פתוחים ברמות שונות רציף והמשכי; שמירה על נחל כובשים ונחל עשן; יצירת מוקדים במיקומים מרכזיים המשלבים מוסדות ציבוריים; מסחר, ושצ"פ המקושר למערך השטחים הפתוחים הכללי, נשמרו ופורטו במסגרת התכנית המוצעת. מערך מונח הדפסה 21 השטחים הבנויים והפתוחים דווקא וזוהו סיטואציות ייחודיות באתר אותן יש לחזק ולשלב בתכנון.

התכנית מציעה מגוון טיפוסי מגורים, בהתאם לסיטואציה העירונית והטופוגרפית הקיימת. מגורים מדורגים, בנייה רוויה לאורך שדרות רגר, מתחמי מגורים בשיפועים בינוניים, מתחמי מגורים לאורך רחובות ראשיים, מתחמי מגורים צמודי קרקע סביב חניה פנימית ומגורים צמודי קרקע במגרשים בודדים.

סה"כ מוצעות בתכנית 4,150 יח"ד.



תכנית מס' 172/102/02/5



תכנית מס' 172/102/02/5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1: זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שכונת הרקפות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 1016

מספר התכנית

4,525 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת ארצית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע**

קואורדינטה X 178180

קואורדינטה Y 576413

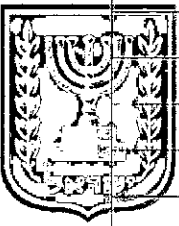
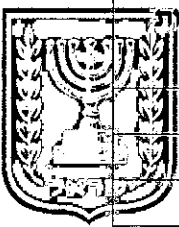
1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

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
38610	לא מוסדר	חלק		9999
38611	לא מוסדר	חלק		9999
38612	לא מוסדר	חלק		9999
38613	לא מוסדר	חלק		9999
38616	לא מוסדר	חלק		9999
38617	לא מוסדר	חלק		9999
38618	לא מוסדר	חלק		9999
38619	לא מוסדר	חלק		9999
38621	לא מוסדר	חלק		9999
38622	לא מוסדר	חלק		9999
38623	לא מוסדר	חלק		9999
38082	מוסדר	חלק		70
38091	מוסדר	חלק		79, 85, 93
38162	מוסדר	חלק		9
38166	מוסדר	חלק		56
100215/1	מוסדר	חלק	105-111	104, 112
100612	מוסדר	חלק		187-188
100613	מוסדר	חלק		169, 428
100614	מוסדר	חלק		130
100616	מוסדר	חלק		100, 217
38609	לא מוסדר	כל הגוש	9999	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/22, הוראות תכנית תמא/22 ממשיכות לחול על תכנית זו	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
68 /102 /02 /5	ללא שינוי	יעוד על פי תכנית מאושרת	4146	32	23/09/1993
172 /102 /02 /5	שינוי	תוכנית זו מפרטת את תוכנית המתאר 172/102/02/5 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו.	6098	3456	21/06/2010
222 /03 /5	שינוי	על שטח תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר 222/03/05. במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 222/03/05 תקבענה הוראות תכנית זו.	6496	871	14/11/2012

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6	כן
תשריט התכנית	רקע	1:2500	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	מפתח לתשריט מצב מוצע	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1:2500	1	15/03/2016	מתניה ז"ק	19/12/2016	נספח חפירה ומילוי	לא
איכות הסביבה	מנחה		113	01/12/2016	רון לשם	27/12/2016	חוות דעת סביבתית פרק ה' - נספח 1-5	לא
איכות הסביבה	מנחה		22	01/12/2016	רון לשם	27/12/2016	חוות דעת סביבתית פרק ה' - נספח 6	לא
איכות הסביבה	מנחה		87	01/11/2016	רון לשם	27/12/2016	חוות דעת סביבתית פרקים א-ד	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		3	01/12/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה ליעוד מגורים א טיפוס A	כן
בינוי ופיתוח	מנחה		8	01/12/2016	נעמה מליס	19/12/2016	הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית	כן
תנועה	רקע		114	16/11/2015	אלדד לבל	19/12/2016	בהת	לא
בינוי	מנחה	1:750	1	20/11/2016	נעמה מליס	27/12/2016	נספח טיפוסי בנייה	לא
בינוי	מנחה	1:2500	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח פריסת טיפוסי בנייה	לא
ניקוז	מנחה	1:2500	1	23/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	ניקוז מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1:2500	1	20/11/2016	אלדד לבל	27/12/2016	היררכית כבישים	לא
תנועה	מנחה	1:2500	1	20/11/2016	אלדד לבל	27/12/2016	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1:2500	1	27/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016		לא
סקר סייסמי	רקע		12	01/11/2015	אורי דור	27/12/2016		לא
ביוב	מנחה	1:50000	1	03/04/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	גליון 1 - תרשים סביבה כללי ביוב ומים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	23/11/2016	תמי מעוז	19/12/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	08/11/2016	תמי מעוז	19/12/2016		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	27/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	גיליון 2 - מצב מוצע ביוב ומים	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	23/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	מצב קיים ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		35	20/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
ביוב	מנחה		14	14/12/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	נספח הנחיות מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	27/11/2016	מתניה ז"ק	19/12/2016	נספח נוף	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/11/2016	אלדב נטוביץ	19/12/2016		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 1. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 2. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 3. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 4. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 5. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 6. מחייב לעניין קווי הבניין	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il



ת"ת זמין
מונה הדפסה 21

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	(2)		08-6463666		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת: התקווה 4.

(2) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון
21



מנהל תכנון
21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		einat@malis.co.il
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecology.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב-יפו	(1)				matanya@sackandreich.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	עומר	(2)		08-6460914		nimrod@afik-eng.com
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון יועץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	(3)	68	03-5353603	03-5347029	hassone@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	(4)		02-6726992	02-6726995	eldad@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	(5)		02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
אקולוג	סוקר עצים	תמי מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה-כרכור	(6)				maozni@gmail.com
	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	(7)		04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(2) כתובת: הגורן 6 אזה"ת עומר.

(3) כתובת: קרית אונו, מנחם בגין.

(4) כתובת: יד החרוצים 4, ירושלים.

(1) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(5) כתובת: הנטקה 34, ירושלים 91035.

(6) כתובת: הבוטנים 10 פרדס חנה כרכור.

(7) כתובת: הסדנה 3, פארק התעשיה, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011
טיפוסי בניה	המגורים בתחום התכנית מחולקים לשש קבוצות בעלות מאפיינים משותפים, כל קבוצה מהווה טיפוס מסוים ומוגדרת באמצעות אות לועזית F-A, כמופיע בנספח טיפוסי בניה: טיפוס בנייה A: טיפוס הבנייה בתאי שטח 4000-4658, 4695-4806, 4808-5403. טיפוס בנייה B: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6000-6036. טיפוס בנייה C: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6200-6246. טיפוס בנייה D: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6500-6516. טיפוס בנייה E: טיפוס הבנייה בתאי שטח 7000-7029. טיפוס בנייה F: טיפוס הבנייה בתאי שטח 7500-7508.
מרווח קדמי, צדי או אחורי	השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, הצדי או האחורי בהתאמה.
מרפסות מקורות פתוחות	מרפסות המקורות אחת מעל השנייה, ושחזיתן פתוחה. בממוצע 12 מ"ר ליחיד, שיבוא בנוסף למניין השטחים העיקריים ויוגדר לטובת מרפסות מקורות פתוחות בלבד.
קו בניין מחייב	בתא שטח בו מוגדר קו בניין מחייב תוצמד חזית המבנה או חלק ממנה בדיוק לקו הבניין.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט של שכונת מגורים בתחום המיועד על פי תכנית מתאר מס' 172/102/02/5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- פרוט היעודים המתאריים בתכנית מתאר מס' 172/102/02/5
- שינוי ייעוד קרקע מיעוד מגורים ברמה מתארית למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור,

- דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, שצי"פ, ככר עירונית, מסחר, שביל, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, יער, נחל, מתקנים הנדסיים, טיילת וחניון.
3. קביעת זכויות בניה, תכליות ושימושים מותרים
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
5. התווית דרכים
6. קביעת הוראות לפיתוח



משרד התכנון
משרד הפנים



משרד התכנון
משרד הפנים



משרד התכנון
משרד הפנים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4,525

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 56,895 מ"ר עיקרי מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 717 ביעוד משולב מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.		207,354	+207,354		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		4,150	+4,150		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		676,017	+676,017		מ"ר	מגורים (מ"ר)
כולל 18,965 מ"ר עיקרי מסחר מתא שטח 717 ביעוד משולב מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		24,505	+24,505		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	951, 950
דרך מאושרת	53 - 1
דרך מוצעת	100 - 105, 108, 110, 111, 113, 133, 136, 140, 150 - 152, 154, 156, 158, 160, 161, 163 - 171, 175, 176, 178, 184 - 189
דרך משולבת	200 - 224, 226 - 242, 244 - 250
חניון	706
טיילת	952 - 957
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	541, 707, 712
יער	900 - 904
ככר עירונית	708
מבנים ומוסדות ציבור	600 - 611
מגורים א'	4000 - 4658, 4695 - 4806, 4808 - 5403, 6000 - 6036, 6200 - 6246, 6500 - 6516
מגורים ב'	7000 - 7020
מגורים ג' - - -	7021 - 7029, 7500 - 7508
מסחר	700 - 703
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
מרכז תחבורה	710
מתקנים הנדסיים	750

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
נחל/ תעלה/מאגר מים	1004 - 1000
ספורט ונופש	709
שביל	455 ,454 ,449 - 382 ,380 - 300
שטח ציבורי פתוח	544 - 542 ,540 - 500
שטחים פתוחים	821 - 800



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1, 4, 5, 10, 11, 14, 16, 19, 21 - 24, 27 - 30, 32, 43, 47, 53
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	103, 108, 111, 113, 114, 118, 120, 126, 127, 129, 131, 136, 141, 143, 147 - 150, 153, 154, 156, 158, 163, 164, 166 - 168, 170, 171, 175, 178, 184 - 186, 188
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	204, 205, 213 - 215, 217 - 219, 222, 228, 232, 237, 238, 244 - 246, 249, 250
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	706
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	952, 953, 956, 957
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	900 - 902, 904
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	708
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	601, 602, 605 - 607, 610



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	- 4095 ,4093 - 4085 ,4036 - 4033 ,4153 ,4146 ,4139 - 4137 ,4117 ,4202 ,4168 - 4163 ,4161 - 4159 ,4218 ,4217 ,4210 ,4209 ,4204 ,4249 ,4240 ,4234 - 4232 ,4225 ,4382 - 4375 ,4372 - 4365 ,4250 ,4470 - 4465 ,4463 ,4400 - 4384 ,4505 ,4498 - 4481 ,4477 - 4474 ,4530 - 4524 ,4522 - 4515 ,4509 - 4605 ,4590 ,4589 ,4581 ,4580 - 4645 ,4632 ,4622 - 4620 ,4607 ,4698 ,4695 ,4658 - 4653 ,4647 - 4728 ,4724 ,4718 - 4702 ,4699 ,4763 ,4762 ,4754 - 4732 ,4730 - 4784 ,4782 - 4779 ,4776 - 4770 ,4913 - 4909 ,4903 - 4901 ,4806 ,4929 - 4926 ,4921 - 4919 ,4917 ,4962 ,4960 - 4957 ,4948 - 4944 ,5032 ,5030 ,5004 - 5002 ,4965 ,5052 ,5047 ,5041 - 5036 ,5034 ,5078 ,5077 ,5068 ,5067 ,5053 - 5092 ,5088 ,5086 - 5084 ,5081 ,5302 - 5295 ,5101 - 5098 ,5094 ,5334 ,5333 ,5313 ,5311 - 5306 - 5372 ,5367 ,5358 - 5351 ,5349 - 6024 ,6011 ,6007 - 6005 ,5403 ,6207 ,6033 ,6031 ,6029 ,6026 ,6229 ,6217 - 6215 ,6212 ,6208 ,6509 ,6506 ,6244 - 6240 ,6237 6514
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	- 7018 ,7013 ,7012 ,7010 ,7004 7020
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	7500 ,7026 ,7025
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	703 ,702 ,700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	750
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1004 - 1002 ,1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	709

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300, 306, 307, 312, 315, 319, 321, 322, 325, 326, 334 - 336, 347, 349, 354, 359, 360, 362, 368 - 372, 374, 380 - 382, 383, 385 - 389, 391, 393, 396, 400, 413, 415, 421, 428, 434, 444, 445, 455, 501, 503 - 506, 508, 515, 518, 519, 521, 522, 524, 526, 528 - 531, 537, 539
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	501, 503 - 506, 508, 515, 518, 519, 521, 522, 524, 526, 528 - 531, 537, 539
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	801, 807 - 809, 811 - 814, 816 - 819, 901
בלוק מצפה/מצפור	יער	901
בלוק מצפה/מצפור	שטחים פתוחים	812
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1, 30
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	4174, 4193, 4507
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	7006, 7012
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	336, 421
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	803, 805
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1, 30, 32
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	4700, 4704, 6024, 6026, 6027, 6224
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	7504
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	346, 441, 445
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	529 - 531
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1, 33
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	900, 901, 903
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	603
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1003
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	360
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	504, 505, 509
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	802, 817 - 819
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	33
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	184
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	5245, 5254, 5265, 5272
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	7507
גבול מגבלות בניה	שביל	416
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	540
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	950, 951
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1, 20, 30
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	100, 102, 104, 125
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גשר/מעבר עילי	שביל	359,301
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	820,812,809,808,805,804
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	950
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	51 - 34,32 - 24,22 - 12,9 - 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	160,153,148,147,132,114,103
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	189,187,185,178,171,167,165
דרך /מסילה לביטול	טיילת	228,227,213,210,207,202,201
דרך /מסילה לביטול	יער	249,240,234,231
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	956 - 953
דרך /מסילה לביטול		904,903,901
דרך /מסילה לביטול		611,610,603



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנית זמין
מונה תדפסה 21



תכנית זמין
מונה תדפסה 21



תכנית זמין
מונה תדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	4007 - 4012, 4017 - 4024, 4026 4045 - 4050, 4062 - 4064, 4105 4107 - 4113, 4133 - 4136 4147 - 4154, 4157 - 4178, 4200 4208 - 4221, 4236 - 4253 4278 - 4279, 4312 - 4313 4318 - 4375, 4376 - 4383, 4386 4393 - 4410, 4447 - 4448, 4454 4455 - 4481, 4541 - 4568 4569 - 4606, 4607 - 4616, 4621 4623 - 4631, 4695 - 4699, 4702 4704 - 4731, 4786 - 4792 4899 - 4900, 4908 - 4918, 4925 4927 - 4933, 4938 - 4955 4962 - 4967, 4969 - 4971, 4975 4978 - 4980, 4998 - 5001, 5003 5007 - 5017, 5026 - 5027, 5042 5044 - 5049, 5051 - 5054, 5065 5096 - 5103, 5105 - 5112 5145 - 5147, 5151 - 5154, 5156 5159 - 5174, 5177 5184 - 5188, 5195 - 5197, 5203 5237 - 5243, 5244 - 5252, 5253 5264 - 5265, 5271 - 5272, 5312 5314 - 5324, 5325 - 5330, 5331 5334 - 5338, 5343 - 5348, 5375 5377 - 5384, 5389 - 5396, 5397 5401 - 5403, 5404 - 5407, 5431 5434 - 5435, 5436 - 5437, 5438 5439 - 5440, 5441 - 5442, 5443 5444 - 5445, 5446 - 5447, 5448 5449 - 5450, 5451 - 5452, 5453 5454 - 5455, 5456 - 5457, 5458 5459 - 5460, 5461 - 5462, 5463 5464 - 5465, 5466 - 5467, 5468 5469 - 5470, 5471 - 5472, 5473 5474 - 5475, 5476 - 5477, 5478 5479 - 5480, 5481 - 5482, 5483 5484 - 5485, 5486 - 5487, 5488 5489 - 5490, 5491 - 5492, 5493 5494 - 5495, 5496 - 5497, 5498 5499 - 5500, 5501 - 5502, 5503 5504 - 5505, 5506 - 5507, 5508 5509 - 5510, 5511 - 5512, 5513 5514 - 5515, 5516 - 5517, 5518 5519 - 5520, 5521 - 5522, 5523 5524 - 5525, 5526 - 5527, 5528 5529 - 5530, 5531 - 5532, 5533 5534 - 5535, 5536 - 5537, 5538 5539 - 5540, 5541 - 5542, 5543 5544 - 5545, 5546 - 5547, 5548 5549 - 5550, 5551 - 5552, 5553 5554 - 5555, 5556 - 5557, 5558 5559 - 5560, 5561 - 5562, 5563 5564 - 5565, 5566 - 5567, 5568 5569 - 5570, 5571 - 5572, 5573 5574 - 5575, 5576 - 5577, 5578 5579 - 5580, 5581 - 5582, 5583 5584 - 5585, 5586 - 5587, 5588 5589 - 5590, 5591 - 5592, 5593 5594 - 5595, 5596 - 5597, 5598 5599 - 5600, 5601 - 5602, 5603 5604 - 5605, 5606 - 5607, 5608 5609 - 5610, 5611 - 5612, 5613 5614 - 5615, 5616 - 5617, 5618 5619 - 5620, 5621 - 5622, 5623 5624 - 5625, 5626 - 5627, 5628 5629 - 5630, 5631 - 5632, 5633 5634 - 5635, 5636 - 5637, 5638 5639 - 5640, 5641 - 5642, 5643 5644 - 5645, 5646 - 5647, 5648 5649 - 5650, 5651 - 5652, 5653 5654 - 5655, 5656 - 5657, 5658 5659 - 5660, 5661 - 5662, 5663 5664 - 5665, 5666 - 5667, 5668 5669 - 5670, 5671 - 5672, 5673 5674 - 5675, 5676 - 5677, 5678 5679 - 5680, 5681 - 5682, 5683 5684 - 5685, 5686 - 5687, 5688 5689 - 5690, 5691 - 5692, 5693 5694 - 5695, 5696 - 5697, 5698 5699 - 5700, 5701 - 5702, 5703 5704 - 5705, 5706 - 5707, 5708 5709 - 5710, 5711 - 5712, 5713 5714 - 5715, 5716 - 5717, 5718 5719 - 5720, 5721 - 5722, 5723 5724 - 5725, 5726 - 5727, 5728 5729 - 5730, 5731 - 5732, 5733 5734 - 5735, 5736 - 5737, 5738 5739 - 5740, 5741 - 5742, 5743 5744 - 5745, 5746 - 5747, 5748 5749 - 5750, 5751 - 5752, 5753 5754 - 5755, 5756 - 5757, 5758 5759 - 5760, 5761 - 5762, 5763 5764 - 5765, 5766 - 5767, 5768 5769 - 5770, 5771 - 5772, 5773 5774 - 5775, 5776 - 5777, 5778 5779 - 5780, 5781 - 5782, 5783 5784 - 5785, 5786 - 5787, 5788 5789 - 5790, 5791 - 5792, 5793 5794 - 5795, 5796 - 5797, 5798 5799 - 5800, 5801 - 5802, 5803 5804 - 5805, 5806 - 5807, 5808 5809 - 5810, 5811 - 5812, 5813 5814 - 5815, 5816 - 5817, 5818 5819 - 5820, 5821 - 5822, 5823 5824 - 5825, 5826 - 5827, 5828 5829 - 5830, 5831 - 5832, 5833 5834 - 5835, 5836 - 5837, 5838 5839 - 5840, 5841 - 5842, 5843 5844 - 5845, 5846 - 5847, 5848 5849 - 5850, 5851 - 5852, 5853 5854 - 5855, 5856 - 5857, 5858 5859 - 5860, 5861 - 5862, 5863 5864 - 5865, 5866 - 5867, 5868 5869 - 5870, 5871 - 5872, 5873 5874 - 5875, 5876 - 5877, 5878 5879 - 5880, 5881 - 5882, 5883 5884 - 5885, 5886 - 5887, 5888 5889 - 5890, 5891 - 5892, 5893 5894 - 5895, 5896 - 5897, 5898 5899 - 5900, 5901 - 5902, 5903 5904 - 5905, 5906 - 5907, 5908 5909 - 5910, 5911 - 5912, 5913 5914 - 5915, 5916 - 5917, 5918 5919 - 5920, 5921 - 5922, 5923 5924 - 5925, 5926 - 5927, 5928 5929 - 5930, 5931 - 5932, 5933 5934 - 5935, 5936 - 5937, 5938 5939 - 5940, 5941 - 5942, 5943 5944 - 5945, 5946 - 5947, 5948 5949 - 5950, 5951 - 5952, 5953 5954 - 5955, 5956 - 5957, 5958 5959 - 5960, 5961 - 5962, 5963 5964 - 5965, 5966 - 5967, 5968 5969 - 5970, 5971 - 5972, 5973 5974 - 5975, 5976 - 5977, 5978 5979 - 5980, 5981 - 5982, 5983 5984 - 5985, 5986 - 5987, 5988 5989 - 5990, 5991 - 5992, 5993 5994 - 5995, 5996 - 5997, 5998 5999 - 6000, 6001 - 6002, 6003 6004 - 6005, 6006 - 6007, 6008 6009 - 6010, 6011 - 6012, 6013 6014 - 6015, 6016 - 6017, 6018 6019 - 6020, 6021 - 6022, 6023 6024 - 6025, 6026 - 6027, 6028 6029 - 6030, 6031 - 6032, 6033 6034 - 6035, 6036 - 6037, 6038 6039 - 6040, 6041 - 6042, 6043 6044 - 6045, 6046 - 6047, 6048 6049 - 6050, 6051 - 6052, 6053 6054 - 6055, 6056 - 6057, 6058 6059 - 6060, 6061 - 6062, 6063 6064 - 6065, 6066 - 6067, 6068 6069 - 6070, 6071 - 6072, 6073 6074 - 6075, 6076 - 6077, 6078 6079 - 6080, 6081 - 6082, 6083 6084 - 6085, 6086 - 6087, 6088 6089 - 6090, 6091 - 6092, 6093 6094 - 6095, 6096 - 6097, 6098 6099 - 6100, 6101 - 6102, 6103 6104 - 6105, 6106 - 6107, 6108 6109 - 6110, 6111 - 6112, 6113 6114 - 6115, 6116 - 6117, 6118 6119 - 6120, 6121 - 6122, 6123 6124 - 6125, 6126 - 6127, 6128 6129 - 6130, 6131 - 6132, 6133 6134 - 6135, 6136 - 6137, 6138 6139 - 6140, 6141 - 6142, 6143 6144 - 6145, 6146 - 6147, 6148 6149 - 6150, 6151 - 6152, 6153 6154 - 6155, 6156 - 6157, 6158 6159 - 6160, 6161 - 6162, 6163 6164 - 6165, 6166 - 6167, 6168 6169 - 6170, 6171 - 6172, 6173 6174 - 6175, 6176 - 6177, 6178 6179 - 6180, 6181 - 6182, 6183 6184 - 6185, 6186 - 6187, 6188 6189 - 6190, 6191 - 6192, 6193 6194 - 6195, 6196 - 6197, 6198 6199 - 6200, 6201 - 6202, 6203 6204 - 6205, 6206 - 6207, 6208 6209 - 6210, 6211 - 6212, 6213 6214 - 6215, 6216 - 6217, 6218 6219 - 6220, 6221 - 6222, 6223 6224 - 6225, 6226 - 6227, 6228 6229 - 6230, 6231 - 6232, 6233 6234 - 6235, 6236 - 6237, 6238 6239 - 6240, 6241 - 6242, 6243 6244 - 6245, 6246 - 6247, 6248 6249 - 6250, 6251 - 6252, 6253 6254 - 6255, 6256 - 6257, 6258 6259 - 6260, 6261 - 6262, 6263 6264 - 6265, 6266 - 6267, 6268 6269 - 6270, 6271 - 6272, 6273 6274 - 6275, 6276 - 6277, 6278 6279 - 6280, 6281 - 6282, 6283 6284 - 6285, 6286 - 6287, 6288 6289 - 6290, 6291 - 6292, 6293 6294 - 6295, 6296 - 6297, 6298 6299 - 6300, 6301 - 6302, 6303 6304 - 6305, 6306 - 6307, 6308 6309 - 6310, 6311 - 6312, 6313 6314 - 6315, 6316 - 6317, 6318 6319 - 6320, 6321 - 6322, 6323 6324 - 6325, 6326 - 6327, 6328 6329 - 6330, 6331 - 6332, 6333 6334 - 6335, 6336 - 6337, 6338 6339 - 6340, 6341 - 6342, 6343 6344 - 6345, 6346 - 6347, 6348 6349 - 6350, 6351 - 6352, 6353 6354 - 6355, 6356 - 6357, 6358 6359 - 6360, 6361 - 6362, 6363 6364 - 6365, 6366 - 6367, 6368 6369 - 6370, 6371 - 6372, 6373 6374 - 6375, 6376 - 6377, 6378 6379 - 6380, 6381 - 6382, 6383 6384 - 6385, 6386 - 6387, 6388 6389 - 6390, 6391 - 6392, 6393 6394 - 6395, 6396 - 6397, 6398 6399 - 6400, 6401 - 6402, 6403 6404 - 6405, 6406 - 6407, 6408 6409 - 6410, 6411 - 6412, 6413 6414 - 6415, 6416 - 6417, 6418 6419 - 6420, 6421 - 6422, 6423 6424 - 6425, 6426 - 6427, 6428 6429 - 6430, 6431 - 6432, 6433 6434 - 6435, 6436 - 6437, 6438 6439 - 6440, 6441 - 6442, 6443 6444 - 6445, 6446 - 6447, 6448 6449 - 6450, 6451 - 6452, 6453 6454 - 6455, 6456 - 6457, 6458 6459 - 6460, 6461 - 6462, 6463 6464 - 6465, 6466 - 6467, 6468 6469 - 6470, 6471 - 6472, 6473 6474 - 6475, 6476 - 6477, 6478 6479 - 6480, 6481 - 6482, 6483 6484 - 6485, 6486 - 6487, 6488 6489 - 6490, 6491 - 6492, 6493 6494 - 6495, 6496 - 6497, 6498 6499 - 6500, 6501 - 6502, 6503 6504 - 6505, 6506 - 6507, 6508 6509 - 6510, 6511 - 6512, 6513 6514 - 6515, 6516 - 6517, 6518 6519 - 6520, 6521 - 6522, 6523 6524 - 6525, 6526 - 6527, 6528 6529 - 6530, 6531 - 6532, 6533 6534 - 6535, 6536 - 6537, 6538 6539 - 6540, 6541 - 6542, 6543 6544 - 6545, 6546 - 6547, 6548 6549 - 6550, 6551 - 6552, 6553 6554 - 6555, 6556 - 6557, 6558 6559 - 6560, 6561 - 6562, 6563 6564 - 6565, 6566 - 6567, 6568 6569 - 6570, 6571 - 6572, 6573 6574 - 6575, 6576 - 6577, 6578 6579 - 6580, 6581 - 6582, 6583 6584 - 6585, 6586 - 6587, 6588 6589 - 6590, 6591 - 6592, 6593 6594 - 6595, 6596 - 6597, 6598 6599 - 6600, 6601 - 6602, 6603 6604 - 6605, 6606 - 6607, 6608 6609 - 6610, 6611 - 6612, 6613 6614 - 6615, 6616 - 6617, 6618 6619 - 6620, 6621 - 6622, 6623 6624 - 6625, 6626 - 6627, 6628 6629 - 6630, 6631 - 6632, 6633 6634 - 6635, 6636 - 6637, 6638 6639 - 6640, 6641 - 6642, 6643 6644 - 6645, 6646 - 6647, 6648 6649 - 6650, 6651 - 6652, 6653 6654 - 6655, 6656 - 6657, 6658 6659 - 6660, 6661 - 6662, 6663 6664 - 6665, 6666 - 6667, 6668 6669 - 6670, 6671 - 6672, 6673 6674 - 6675, 6676 - 6677, 6678 6679 - 6680, 6681 - 6682, 6683 6684 - 6685, 6686 - 6687, 6688 6689 - 6690, 6691 - 6692, 6693 6694 - 6695, 6696 - 6697, 6698 6699 - 6700, 6701 - 6702, 6703 6704 - 6705, 6706 - 6707, 6708 6709 - 6710, 6711 - 6712, 6713 6714 - 6715, 6716 - 6717, 6718 6719 - 6720, 6721 - 6722, 6723 6724 - 6725, 6726 - 6727, 6728 6729 - 6730, 6731 - 6732, 6733 6734 - 6735, 6736 - 6737, 6738 6739 - 6740, 6741 - 6742, 6743 6744 - 6745, 6746 - 6747, 6748 6749 - 6750, 6751 - 6752, 6753 6754 - 6755, 6756 - 6757, 6758 6759 - 6760, 6761 - 6762, 6763 6764 - 6765, 6766 - 6767, 6768 6769 - 6770, 6771 - 6772, 6773 6774 - 6775, 6776 - 6777, 6778 6779 - 6780, 6781 - 6782, 6783 6784 - 6785, 6786 - 6787, 6788 6789 - 6790, 6791 - 6792, 6793 6794 - 6795, 6796 - 6797, 6798 6799 - 6800, 6801 - 6802, 6803 6804 - 6805, 6806 - 6807, 6808 6809 - 6810, 6811 - 6812, 6813 6814 - 6815, 6816 - 6817, 6818 6819 - 6820, 6821 - 6822, 6823 6824 - 6825, 6826 - 6827, 6828 6829 - 6830, 6831 - 6832, 6833 6834 - 6835, 6836 - 6837, 6838 6839 - 6840, 6841 - 6842, 6843 6844 - 6845, 6846 - 6847, 6848 6849 - 6850, 6851 - 6852, 6853 6854 - 6855, 6856 - 6857, 6858 6859 - 6860, 6861 - 6862, 6863 6864 - 6865, 6866 - 6867, 6868 6869 - 6870, 6871 - 6872, 6873 6874 - 6875, 6876 - 6877, 6878 6879 - 6880, 6881 - 6882, 6883 6884 - 6885, 6886 - 6887, 6888 6889 - 6890, 6891 - 6892, 6893 6894 - 6895, 6896 - 6897, 6898 6899 - 6900, 6901 - 6902, 6903 6904 - 6905, 6906 - 6907, 6908 6909 - 6910, 6911 - 6912, 6913 6914 - 6915, 6916 - 6917, 6918 6919 - 6920, 6921 - 6922, 6923 6924 - 6925, 6926 - 6927, 6928 6929 - 6930, 6931 - 6932, 6933 6934 - 6935, 6936 - 6937, 6938 6939 - 6940, 6941 - 6942, 6943 6944 - 6945, 6946 - 6947, 6948 6949 - 6950, 6951 - 6952, 6953 6954 - 6955, 6956 - 6957, 6958 6959 - 6960, 6961 - 6962, 6963 6964 - 6965, 6966 - 6967, 6968 6969 - 6970, 6971 - 6972, 6973 6974 - 6975, 6976 - 6977, 6978 6979 - 6980, 6981 - 6982, 6983 6984 - 6985, 6986 - 6987, 6988 6989 - 6990, 6991 - 6992, 6993 6994 - 6995, 6996 - 6997, 6998 6999 - 7000, 7001 - 7002, 7003 7004 - 7005, 7006 - 7007, 7008 7009 - 7010, 7011 - 7012, 7013 7014 - 7015, 7016 - 7017, 7018 7019 - 7020, 7021 - 7022, 7023 7024 - 7025, 7026 - 7027, 7028 7029 - 7030, 7031 - 7032, 7033 7034 - 7035, 7036 - 7037, 7038 7039 - 7040, 7041 - 7042, 7043 7044 - 7045, 7046 - 7047, 7048 7049 - 7050, 7051 - 7052, 7053 7054 - 7055, 7056 - 7057, 7058 7059 - 7060, 7061 - 7062, 7063 7064 - 7065, 7066 - 7067, 7068 7069 - 7070, 7071 - 7072, 7073 7074 - 7075, 7076 - 7077, 7078 7079 - 7080, 7081 - 7082, 7083 7084 - 7085, 7086 - 7087, 7088 7089 - 7090, 7091 - 7092, 7093 7094 - 7095, 7096 - 7097, 7098 7099 - 7100, 7101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שביל	300, 305 - 312, 307 - 319, 314, 319, 320, 323, 325, 327, 331, 338, 342, 346, 353, 355 - 357, 362, 363, 372, 376, 378, 384, 388 - 390, 394, 396, 400, 401, 403, 404, 406, 410, 411, 426 - 436, 503, 504, 506, 511, 518 - 520, 527, 530 - 544
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	800 - 802, 807 - 809, 812, 816, 817, 819 - 821
הנחיות מיוחדות	יער	901
הנחיות מיוחדות	יער	900
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002 - 1004
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	807 - 810, 812, 817
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	1
חורשה לעקירה	מגורים ג'	7503
חורשה לעקירה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003
חורשה לעקירה	שביל	362, 431
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	819
חורשה לשימור	דרך מאושרת	33
חורשה לשימור	דרך מוצעת	166
חורשה לשימור	יער	901
חורשה לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003, 1004
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	532
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	817, 819
מבנה להריסה	מגורים א'	4543 - 4546
מבנה להריסה	מגורים ב'	7015
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	950, 951
ציר נחל	דרך מאושרת	1, 20, 30
ציר נחל	דרך מוצעת	104, 125
ציר נחל	יער	900
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1004
ציר נחל	שביל	301
ציר נחל	שטחים פתוחים	817
קו בנין עילי	דרך מאושרת	53
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	600 - 611
קו בנין עילי	מגורים א'	6000 - 6036, 6200 - 6246, 6500 - 6516
קו בנין עילי	מגורים ב'	7000 - 7020
קו בנין עילי	מגורים ג'	7021 - 7029, 7500 - 7508
קו בנין עילי	מסחר	700 - 703
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	750
קו בנין עילי	ספורט ונופש	709



תכנון זמין
הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

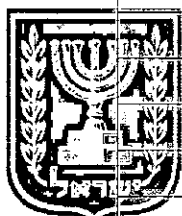
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	219	0.01
דרך מאושרת	615,581	13.60
חניון	3,879	0.09
יער נטע אדם מוצע	565,388	12.49
יער פארק מוצע - נחל עשן	13,879	0.31
מבנים ומוסדות ציבור	235,471	5.20
מגורים	2,129,727	47.06
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,003	0.18
מסחר	425	0.01
מתקנים הנדסיים	19,178	0.42
נחל	71,646	1.58
ספורט ונופש	33,252	0.74
פארק נחל כובשים	380,246	8.40
קרקע חקלאית	2,566	0.06
רצועת תשתיות	16,765	0.37
שטח לא לבניה	9,425	0.21
שטח לשרותי הדרך	5,343	0.12
שטח ציבורי פתוח	294,228	6.50
שטחים פתוחים	120,719	2.67
סה"כ	4,525,940	100



תכנון זמין
הדפסה 21

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	27,224.57	0.60
דרך מאושרת	475,677.59	10.51
דרך מוצעת	369,884.5	8.17
דרך משולבת	106,062.26	2.34
חניון	610.02	0.01
טיילת	37,223.95	0.82
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	56,190.51	1.24
יער	566,282.31	12.51
ככר עירונית	727.67	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	83,588.42	1.85
מגורים א'	1,256,075.66	27.75
מגורים ב'	99,133.19	2.19
מגורים ג'	109,342.15	2.42
מסחר	11,066.28	0.24



תכנון זמין
הדפסה 21

מצב מוצע

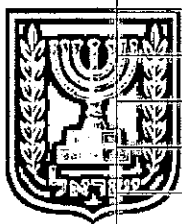
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	75,906.65	1.68
מרכז תחבורה	5,127.64	0.11
מתקנים הנדסיים	6,051.51	0.13
נחל/ תעלה/מאגר מים	347,225.99	7.67
ספורט ונופש	14,633.93	0.32
שביל	182,494.1	4.03
שטח ציבורי פתוח	173,785.43	3.84
שטחים פתוחים	522,185.04	11.54
סה"כ	4,526,499.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	1,633,272.17
גבול מגבלות בניה	20,102.72
גשר/מעבר עילי	18,815.01
דרך/מסילה לביטול	151,135.08
הנחיות מיוחדות	252,399.16
הנחיות מיוחדות	18,756.22
חורשה לעקירה	774.84
חורשה לשימור	22,096.50
מבנה להריסה	289.23



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים צמודי קרקע וגן-גג. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד. ג. בטיפוס A - לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת בהתאם להגדרות התכנית (סעיף, 1.9).	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
טיפוס A: כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מבנה חד משפחתי אחד בגובה עד 2 קומות. החזיתות הראשיות יפנו לרחובות או לשבילים הגובלים בתא השטח. בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה. חניה: תותר חניה תת קרקעית או חניה עילית. חניה עילית תותר במבנה, אשר ישולב כחלק אינטגרלי מעיצוב יחידת הדיור. לא תותר בניית מבנה חנייה בתחום המרווח הקדמי. שטח החנייה העילית הבנויה יהיה עד 30 מ"ר. ככל הניתן לא יוצמדו כניסות לחניה של מגרשים סמוכים. קווי בניין: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם קווי בניין מחייבים לפחות ב 50% מאורך חזית המגרש. חזית מבנה החנייה בקו הבניין הקדמי נכללת בחישוב אחוז זה. במגרש פינתי קו הבניין בחזית אחת בלבד הינו קו בניין מחייב וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה. קו בניין קידמי הינו 3 מ'. קו בניין צידי הינו 3 מ' פרט למבנה חניה אותו ניתן לבנות בקו בניין צידי 0. בניה אחרת, ממבנה תכנון זמין חניה תדפסה 21 החניה, בקו בנין צידי 0 תותר בתנאי של הגשת היתר משותף לשני המגרשים משני צידי קו המגרש אליו מוצגו המבנה. לא יהיו פתחים בקיר בנוי בקו בניין צידי 0. קו בניין אחורי הינו 5 מ'. מפלס הכניסה הקובעת: מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הפיתוח המתוכנן של האזור הציבורי אשר ממנו נכנסים למבנה. התאמה לטופוגרפיה: בתאי שטח בהם קיים הפרש טופוגרפי הגדול מ 2.5 מ' בין קצה אחד של המגרש לקצהו השני, ייבנה המבנה בשני מפלסים והחצר תפוצל גם היא לשני מפלסים בהתאמה. בתאי שטח בהם החצר האחורית גובלת בשביל, טיילת או שצ"פ, מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ 1.5 מ'. תותר פתיחת שער בגדר הפונה לטיילת ויצירת כניסה משנית למגרש. במידה וישנם הפרשי מפלסים בין השטח הפרטי לטיילת, הם יגושרו בתחום המגרש הפרטי והפיתוח עד השער יותאם לפיתוח הטיילת.	
הוראות בינוי	ב
טיפוס B: כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ מבנים חד משפחתיים בגובה עד 2 קומות. החזיתות הראשיות יפנו לרחובות או שבילים הגובלים בתא השטח. החצרות הפרטיות יופנו פנימה, לכיוון החנייה. חניה: תותר חניה תת קרקעית או חניה עילית מקורה. הגבולות המדויקים של תחום החניה העילית ייקבעו לעת הוצאת היתר בנייה, בלבד שפרט לנתיב גישה לחניה ברוחב 6 מ', גבולות תחום זה יורחקו לפחות 10 מ' מגבולות המגרש. קווי בניין: קו הבניין יהיה מחייב עבור 4 מ' לפחות מאורך חזית כל יחידת דיור. ביחידת דיור	

4.1	מגורים א'
	במגרש פינתי יש להצמיד את יחידת הדיור לקו הבניין בחזית אחת בלבד. חזית זו תקבע לעת הוצאת היתר בנייה.
ג	הוראות בינוי טיפוס C כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ של מבנים בני עד שתי קומות. המבנים ימוקמו לאורך חזית אחת בלבד. הרחובות הראשיים (דרכים מס' 40, 50, 8, 60, דרך שמשון). חניה: תותר הקמת חניה תת קרקעית או עילית. חניה עילית תרוכז בתחום קווי הבניין ותוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרה. עד 30% מאורך החזית יותר לחנייה עילית. קווי בניין: קו הבנין יהיה מחייב עבור 30% מאורך חזית הבנינים ברחובות הראשיים (דרכים מס' 40, 50, 8, 60, דרך שמשון) קו הבנין יהיה מחייב עבור 15% לפחות מאורך חזית הבנינים ברחובות המקבילים אליהם (14-16, 110, 150, 130, 210, 840, 850, 800, 900).
ד	הוראות בינוי טיפוס D כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ של מבנים בני שתיים ו/או שלוש קומות. לכל יחידת דיור תהיה גינה או מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 20 מ"ר. חזית המבנים הראשית הגובלת ברחוב תהיה עד 2 קומות. חניה: תותר הקמת חניה תת קרקעית או עילית. חניה עילית תרוכז בתחום קו הבניין, ותוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. עד 30% מאורך החזית יותר לחנייה עילית. מגרשי החנייה יתוכננו בניצב לרחוב. קווי בניין: קו הבנין יהיה מחייב עבור 4 מ' לפחות מאורך חזית כל יחידת דיור תוצמד לקו בניין. שכלפי הרחובות או השבילים. במגרש פינתי יש להצמיד את יחידת הדיור לקו הבנין בחזית אחת בלבד. חזית זו תקבע לעת הוצאת היתר בנייה.
ה	הוראות בינוי עבור טיפוסים A-D 1. גדר: א. גובה הגדר לא יעלה על 1.60 מ' ממפלס המגרש. ב. סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בנין או בקו מגרש (ללא או עד 1.60 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית. ג. הנחיות לחומרי גמר לגדר ייקבעו בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 500:1. 2. חנייה: לא תתאפשר חניה במרווח הקידמי
ו	הנחיות מיוחדות שימושים למקצועות חופשיים: 1. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 4224, 4200-4208, 4239, 4256, 4531, 4582, 4695-4699, 4702-4704, 4725-4736, 4773, 4775, 4776, 4781, 4783, 4784, 4785, 4786-4792, 5373-5378, 5384-5389, 6015, 6017, 6019, 6021, 6200-6246, 6512, 6514.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים א' 2. יחידת העבודה תפנה לרחוב וחזיתה תהיה בקו הבניין. 3. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, היחידה תיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי
2	היקף אחסון בכל יחידת דיור ניתן לבנות מחסן אחד, בשטח של עד 8 מ"ר. המחסן יבנה בצמוד למבנה ומחסן המבנה הגמר של המבנה העיקרי.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי טיפוס E כללי: 1. בכל תא שטח מטיפוס זה יוקמו מבנה מדורג אחד או יותר. 2. לפחות ל- 85% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה שטח חוץ משמעותי בדמות מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 16 מ"ר, או חצר בשטח מינימאלי של 20 מ"ר. 3. דרוג המבנה ייעשה בהתאם לטווח הדרוג המחייב לאותו מבנה, כפי שמפורט בהנחיות הבאות ומודגם בחתך בנספח הבינוי: א. שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר שני רחובות מקבילים (או רחוב ושביל מקבילים). השיפוע ימדד במרכז כל מבנה. ב. שיפוע הדירוג יוסט מעלה בגובה 7 מ'. ג. גובה הבניה המירבי מתקבל על ידי תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדירוג. 4. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 5. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט בין המבנים באזורי כניסה לחניונים, במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה. חניה: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית. קווי בניין:



תכנון זמין
תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21

4.2	מגורים ב'
	קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב 30% מאורך החזית. רחבת הכניסה החיצונית למבנה תהיה בשטח של לפחות 30 מ"ר.
ב	הוראות בינוי מצללה: תותר בניית מצללה במרפסות. פרט, גוון וחומר המצללה יהיה אחיד לכל יחידות המגורים בבניין. ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.
ג	הנחיות מיוחדות 1. שטחים משותפים: במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 120 מ"ר לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד. 2. שימושים למקצועות חופשיים: א. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 7005, 7006, 7011-7019 ב. יחידת העבודה תפנה לרחוב, תמוקם בקומת הקרקע בלבד וחזיתה תהיה בקו הבניין. ג. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, שתיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
ד	היקף אחסון מחסנים: המחסנים ייבנו במרכז בקומת קרקע ו/או במרתף. שטח מחסן יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ 6 מ"ר ליחידת דיור. תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש וריח כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי טיפוס F: כללי: 1. בכל תא שטח מטיפוס זה יוקם מבנה אחד או יותר סביב חצר פנימית. 2. בחזיתות כלפי שדרות רגר וכבישים מס' 840 ו 930 יהיה דרוג בקומה העליונה על ידי נסיגה של לפחות 2 מ', באורך שלא יפחת משני שליש אורך החזית. מרפסות: 1. תותר בניית מרפסות מקורות פתוחות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. 2. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים, בין המבנים. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית

4.3	מגורים ג'
	הבניין ובהתאמה אליה.
ב	הוראות בינוי טיפוס E כללי: - בכל תא שטח מטיפוס זה יוקמו מבנה מדורג אחד או יותר. - לפחות ל- 85% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה שטח חוץ משמעותי בדמות מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 16 מ"ר, או חצר בשטח מינימאלי של 20 מ"ר. - דרוג המבנה ייעשה בהתאם לטווח הדרוג המחייב לאותו מבנה, כפי שמפורט בהנחיות הבאות ומודגם בחתך בנספח הבינוי: א. שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר שני רחובות מקבילים (או רחוב ושביל מקבילים). השיפוע ימדד במרכז כל מבנה. ב. שיפוע הדירוג יוסט מעלה בגובה 7 מ'. ג. גובה הבניה המירבי מתקבל על ידי תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדירוג. 4. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 5. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט בין המבנים באזורי כניסה לחניונים, במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה. חניה: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית. קווי בניין: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב 30% מאורך החזית. רחבת הכניסה החיצונית למבנה תהיה בשטח של לפחות 30 מ"ר
ג	חניה תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.
ד	קווי בנין קו הבניין לשדרות רגר הינו מחייב לפחות ב 60% מאורך חזית המבנה. קו הבניין לדרך מס' 840 ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.3	מגורים ג'
	930 מחייב לפחות ב 50% מאורך חזית המבנה.
ה	הנחיות מיוחדות 1. שטחים משותפים: במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 120 מ"ר לבניין המיועדים לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת וכו'. 2. שימושים למקצועות חופשיים: א. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 7500-7509, 7021-7024, 7028-7029. ב. יחידת העבודה תפנה לרחוב, תמוקם בקומת הקרקע בלבד, וחזיתה תהיה בקו הבניין. ג. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, שתיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 3. השטח הממוצע ליחידת דיור יהיה 110 מ"ר עיקרי, ו- 35 מ"ר שטח שירות. יחידות דיור קטנות: לפחות 20% מיחידות הדיור ביעוד זה יהיו קטנות. גודל הדירות לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
ו	היקף אחסון מחסנים: המחסנים ייבנו במרכז בקומת קרקע ו/או במרתף. שטח מחסן יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ 6 מ"ר ליחידת דיור. תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	מסחר קמעונאי, שירותים, חניה ותשתיות
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום המגרש המסחרי יוקצה שטח מוצנע ומופרד לחצר פריקה, באישור מהנדס העיר. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית לרחוב או שצ"פ יותר לשימושי חנייה עילית.
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	בריכות מים
4.5.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. מתחם הבריכות יוגן ויגודר בהתאם לכל הדרישות של משרד הבריאות ותאגיד מי שבע. 2. בריכות המים ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.5	מתקנים הנדסיים
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	1. בתאי שטחי 600-602, 604-611 יותרו שימושים: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 2. בתא שטח 603 יותרו שימושי חינוך וקהילה שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל עירוניים ומקומיים. 3. יותר מעבר קווי תשתית.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הועדה המקומית תהיה רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים בהתאם לצרכי השכונה והיישוב. 2. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. במידה וקו הבניין אינו 0, לא תותר גדר במרווח הקידמי. 3. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. 4. מבני הציבור יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר. 5. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב-שימושיים, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. 6. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים. 7. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות. 8. עד לזמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	1. השטח מיועד לשמש כחיץ בין השטחים המיועדים לפיתוח ולבינוי לבין הנחל והאזורים הרגישים. בהתאם לכך: יותר פיתוח מינימלי לצרכי נגישות, תשתיות, הצללה, ניקוז ושימור, יעשה בליווי אקולוג. 2. בתאי שטח 819-821, יותרו שימושי ספורט, סככות ומצללות. בכפוף למגבלות הניקוז של נחל כובשים.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שילוב מתחמי פעילות כגון ספורט ומשחק בשטחים אקסטנסיביים יעשה באופן ובהיקף המשתלב בנוף ובסביבה הטבעית בצורה מיטבית. בכפוף למגבלות הניקוז של הנחל העובר בתחום
ב	סביבה ונוף

4.7	שטחים פתוחים
	סימון מהתשריט: בלוק מצפה/מצפור מצפור: בתא שטח מס' 812, נמצא ראש גבעה המסומן במצפור. פיתוח שטח זה יכלול לפחות נקודת תצפית אחת
ג	סביבה ונוף 1. תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיות החי הנמצאות בשטחים אלו 2. צמחיה: א. יותר עיבוי הצמחיה המקומית ונטיעות תוך דגש על מינים מקומיים. ב. תותר פעילות למניעת התבססות צמחיה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג
ד	הנחיות מיוחדות 1. האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה. 2. באזורים אלו תותר התערבות מינימלית- תיחום, שילוט והכוונה בלבד. 3. בשטחים אלו תותר העברת קווי תשתית בליווי אקולוג. 4. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותר עבודות עפר. 5. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו. 6. במהלך הבניה באזורים קרובים לאזורים אלו יש לבצע גידור זמני של השטח, כולל רצועת מגן ברוחב 20 מ', במהלך העבודות. על הגידור להיות מאושר על ידי אקולוג להבטחת מעבר בעלי חיים במקומות שהדבר נחוץ. 7. לא תותר תאורת לילה באזורים אלו. תאורה בשטחים צמודים תהיה ממוקדת, לצמצום ההשפעה על אזורים אלו. 8. לא יותר נטיעות חדשות באזורים אלו 9. תותר פעילות למניעת התבססות צמחיה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, גינות ציבוריות וכל השימושים הנדרשים לתפקודם. מזנון בשטח בנוי כולל של עד 20 מ"ר. ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, שנאים, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל הניתן ומבני עזר תת-קרקעיים, מרחב מוגן ומבנה שומר. ג. יותר מעבר קווי תשתית ומתקנים להחדרה וחלחול מי נגר, הסדרה וניקוז. ד. מתקני ספורט.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. פיתוח השטח יכלול אלמנטים לניקוז והחדרה כולל התייחסות למגרשים הסמוכים. ב. מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים ותאי ההכלרה יהיו נסתרים ככל הניתן ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ב	סביבה ונוף 1. אתרי טבע לפעילות קהילתית:



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 21



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21

4.8	שטח ציבורי פתוח
	א. בתאי שטח 500-540, 542-544 כחלק מפיתוח השצ"פ ישולבו אתרי טבע לפעילות קהילתית שיכללו שחזור ועיבוי הצמחייה המקומית. ב. תאי שטח אלו יפותחו בליווי אקולוג. ג. באזורים אלו יסומנו שטחים ייעודיים להעתקת צמחים נדירים ומיוחדים הקיימים באזור התכנית. ד. יושם דגש על תאורה שלא תפריע לתפקוד המערכת הטבעית. ה. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג. 2. בתכנון השצ"פים, ובמיוחד השצ"פים בראשי הגבעות, יש לשים דגש ככל הניתן על שמירה על צירי מבט לכיוון הנוף הפתוח
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	שטחי ספורט ונופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, בריכות שחייה, מלתחות, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילות, אולמות ספורט, בית קפה, חנות למוצרי ספורט וכדו'.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הכניסה למתחם תהיה בהמשך רציף לפיתוח הרחוב. ההיתר יכלול פתרונות למשאבות, אכסון חומ"ס ולחניה הנלווים למתקני הספורט. 2. המבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה
ב	פיתוח סביבתי פיתוח השטח והגינות יהיו עפ"י תכנית בינוי פיתוח ועיצוב בהתאם לסעיף 6.1
4.10	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.10.1	שימושים
	א. בתחום הנחל יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו. בהתאם לתכנית ניקוז נחל כובשים (5/105), ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. ב. יותרו שטחים לשימור נופי ואקולוגי ג. יותר גינון, נטיעות ופיתוח נופי בפיקוח אקולוג ד. יותר גשרים, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים
4.10.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ותוך שימור מופעו הטבעי בתיאום עם רשות הניקוז ובכפוף למותר ע"פ תמ"א 34/ב/3. 2. בשטח נחל כובשים יתוכננו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקשרו בין השכונה החדשה לבינוי הקיים. השבילים יתוכננו בליווי אקולוג למזעור הפגיעה בשטחים הטבעיים. עיצוב השבילים יהיה מינימלי והם ישתלבו בשטח הפתוח. לא תותר תוספת שבילים באזורים הבלתי מופרים, כפי שהם מסומנים בתשריט כשטחי "הנחיות מיוחדות".

4.10	נחל/ תעלה/מאגר מים
	3. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג. 4. בשולי רצועת הנחל יותר פיתוח אקסטנסיבי בשילוב אזורים אינטנסיביים - שבילי הליכה, פינות ישיבה, מתקני ספורט ומשחק, עיבוי הצמחייה נטיעות, תוך שימוש במינים מקומיים
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה. 2. באזורים אלו תותר התערבות מינימלית- תיחום, שילוט והכוונה בלבד. 3. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותר עבודות עפר. 4. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו. 5. במהלך הבניה באזורים קרובים לאזורים אלו יש לבצע גידור זמני של השטח, כולל רצועת מגן ברוחב 20 מ', במהלך העבודות. על הגידור להיות מאושר על ידי אקולוג להבטחת מעבר בעלי חיים במקומות שהדבר נחוץ. 6. לא תותר תאורה לילה באזורים אלו. תאורה בשטחים צמודים תהיה ממוקדת, לצמצום ההשפעה על אזורים אלו. 7. לא יותר נטיעות חדשות באזורים אלו 8. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.
ג	ניקוז 1. אין להכניס את הנחלים למובל סגור או לבצע דיפון גדות מלאכותי (קירות בטון, גביונים). ככל שצריך לייצב את גדות הנחל, הדבר ייעשה באמצעים טבעיים בלבד ובפיקוח אקולוג. 2. הזרמת המים בנחלים תהיה עונתית בלבד. ככול שיוחלט על הזרמה קבועה יש לקבל חוות"ד אקולוגית
ד	פיתוח סביבתי תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו

4.11	טיילת
4.11.1	שימושים מעבר להולכי רגל ובמידת הצורך רכב שרות וחרום בלבד. מעבר קווי תשתית על ותת קרקעי וטיפול נופי
4.11.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח 1. לא תאושר בנייה כלשהי בתחום הטיילת למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות. 2: לאורך הטיילות חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים. 3. שטחי הטיילות הצמודים יתוכננו ויבוצעו כחטיבה אחת עם הדרך הסמוכה להם. 4. כל חומרי הריצוף כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בפיתוח הטיילות, פרטי התאורה והריהוט לאורך הטיילות כגון ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לפי הנחיות עיריית באר-שבע

4.12	ככר עירונית
4.12.1	שימושים
	שטח פתוח המיועד לפעילות ציבורית וכל השימושים הנדרשים לתפקודו.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בכיכר העירונית חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים
ב	בינוי ו/או פיתוח השטח המיועד לכיכר עירונית יתוכנן עם השטח המסחרי הצמוד אליו מצפון (תא שטח 702) מונר תדפסה 21
4.13	מרכז תחבורה
4.13.1	שימושים
	1. מסוף אוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים ציבוריים וחניון. 2. השימוש במסוף התחבורה הינו זמני עד להקמת מסוף קבוע ממזרח לשדרות רגר.
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. אסורה חניית לילה במקום. 2. אסורות פעולות אחזקה וניקיון של אוטובוסים במקום. 3. מסוף אוטובוסים יתוכנן באופן המשתלב בסביבה, בשיתוף אדריכל נוף. יושם דגש מיוחד על המפגש עם השטח הפתוח הטבעי שמצפון. 4. תתאפשר כניסה להולכי רגל למסוף דרך הטיילת הגובלת.
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.14.2	הוראות
א	דרכים 1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט 2. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.3 הוראות פיתוח. 3. בדרכים בעלות זכות דרך של 29 מ' לא יותר מ 18.5 מ' מזכות הדרך ישמשו עבור מיסעות ומפרדה. שאר החתך ישמש עבור הולכי רגל ואופניים כגון: מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות עצים. 4. בדרכים החוצות שטחים פתוחים יש לשלב מעברים לבע"ח. מעברים אלו ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת. 5. מעברי הכבישים מעל נחל כובשים ומעל נחל עשן יהיו ככל הניתן בגשר. בכל מקרה, יש להבטיח מעבר נוח להולכי רגל ולבעלי חיים מתחת לכביש, גם כאשר הנחל מוצף במים
4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.15.2	הוראות
א	דרכים



תכנון זמין
תדפסה 21

4.15	דרך מוצעת
	1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט 2. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.3 הוראות פיתוח. 3. בדרכים בעלות זכות דרך של 29 מ' לא יותר מ 18.5 מ' מזכות הדרך ישמשו עבור מיסעות ומפרדה. שאר החתך ישמש עבור הולכי רגל ואופניים כגון: מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות עצים. 4. בדרכים החוצות שטחים פתוחים יש לשלב מעברים לבע"ח. מעברים אלו ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת. 5. מעברי הכבישים מעל נחל כובשים ומעל נחל עשן יהיו ככל הניתן בגשר. בכל מקרה, יש להבטיח מעבר נוח להולכי רגל ולבעלי חיים מתחת לכביש, גם כאשר הנחל מוצף במים



תכנון זמין
תדפסה 21

4.16	דרך משולבת
4.16.1	שימושים
	דרכים משולבות ישמשו בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית.
4.16.2	הוראות
א	דרכים
	לאורך הדרכים המשולבות חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים



תכנון זמין
תדפסה 21

4.17	דרך ו/או טיפול נופי
4.17.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל, בשילוב עם טיפול נופי
4.17.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	השימוש באלמנטים ובחומרים לצורכי ריצוף, ריהוט רחוב, צמחייה, תאורה וכיו"ב יהיה זהה לשפה התכנונית והעיצובית שנקבעה לרחוב ראשי.

4.18	שביל
4.18.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ובמידת הצורך רכב שרות וחרום בלבד.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. לא תאושר בנייה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות. 2. לאורך השבילים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים. 3. כל חומרי הריצוף כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בפיתוח השבילים, פרטי התאורה והריהוט לאורך השבילים כגון ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לפי הנחיות עיריית באר-שבע

4.19	חניון
4.19.1	שימושים
	חנייה
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.19	חניון
	בחניון חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.
4.20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20.1	שימושים
	1. תא שטח 5000 ע"פ תוכנית 222/03/05. 2. תא שטח 10 ע"פ תכנית 68/102/02/5.
4.20.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתא שטח 712 שבתכנית זו יחולו הוראות תכנית 222/03/05 לגבי תא שטח 5000 שבתחומה. 2. בתא שטח 541,707 שבתכנית זו יחולו הוראות תכנית 68/102/02/5 לגבי תא שטח 10 שבתחומה
4.21	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.21.1	שימושים
	1. יותרו שימושי חינוך, קהילה ותרבות. 2. מסחר קמעונאי ושירותים, חניה ותשתיות. 3. גינה ציבורית וכל השימושים הנדרשים לתפקודה, פיתוח תשתיות ובריכות לניהול מי נגר ופני 4. יותר מעבר קווי תשתית. 5. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. 2. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. 3. יותר שילוב שימושים ציבוריים 4. מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב-שימושיים, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. 5. עד לזמן בניית המבנים יפותחו השטחים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.
ב	הנחיות מיוחדות 1. לתא שטח זה תוכן תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 500: 1. בנוסף תוצג תפיסה כוללת של המשך עתידי צפונה של ייעוד זה לתחום שנקבע בתכנית 172/102/02/5. 2. יוקצה שטח מוצנע ומופרד לחצר/ות פריקה, באישור מהנדס העיר. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יגור לרחוב או שצ"פ יותר לשימושי חנייה עילית.
4.22	יער
4.22.1	שימושים
א.	שטחי יער נטע אדם מוצע בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית ליער וייעור (תמ"א 22),

4.22	יער ב. יותרו השימושים והפעולות עפ"י תמ"א 22, תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במידת הניתן. ג. יותר הקמת סככות ומצללות לפי הצורך.
4.22.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. יותר פיתוח מינימאלי בלבד להנגשת השטח לקהל, תוך התחשבות באזורים הרגישים בו. 2. הנטיעות בשטחי היער תהיינה ממינים מקומיים בלבד. 3. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג. 4. יש לבצע פינוי של גדרות ומבנים ישנים הנמצאים בשטח טרם הנגשתו לקהל. 5. תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו
ב	סביבה ונוף סימון מהתשריט: בלוק מצפה/מצפור מצפור: בתא שטח מס' 901 נמצאת גבעה ייחודית המסומנת במצפור. בגבעה זו תותר פעילות פנאי ובלוי בחיק הטבע כגון נק' תצפית, נקודה לפעילות חינוכית בנושאי טבע, שולחנות פיקניק מוצלים, אזור למדורות וכדומה.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות ב" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה. 1. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותרו עבודות עפר. 2. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו. 3. בשטח זה ניתן לבצע נטיעות בהתאם לתמ"א 22, אבל תוך שמירה על יכולת הולכה של העורק זרימה באופן שימנע הצפות של השטחים הסמוכים 4. כל שינוי יעוד של שטח בסימון זה יידרש התייחסות של רשות הניקוז



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% כתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'		- 4000 4499	(1) 257764	(2)	(3)	(4)	(5)	500 (6)	2	1	(7)	(7)	5	3		
מגורים א'		- 4500 4658 - 4695 4806	(1) 132216	(2)	(3)	(4)	(5)	271 (6)	2	1	(7)	(7)	5	3		
מגורים א'		- 4808 5403	(1) 304685	(2)	(3)	(4)	(5)	596 (6)	2	1	(7)	(7)	5	3		
מגורים א'		6000	5257	2627	(8) 682	880	4189	55	11	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6001	5683	2843	(8) 744	960	4547	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6002	5607	2805	(8) 682	880	4367	55	11	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6003	3357	1679	(8) 600	560	2839	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6004	5523	3313	(8) 806	1040	5159	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6005	6877	3438	(8) 868	1050	5356	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6006	7751	3875	(8) 1054	1360	6289	55	17	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6007	6965	3483	(8) 868	1120	5471	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6008	4675	2338	(8) 682	880	3900	55	11	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6009	5635	2818	(8) 744	960	4522	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6010	5959	2980	(8) 806	1040	4826	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6011	5735	3441	(8) 868	1120	5429	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6012	8226	4113	(8) 744	960	5817	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6013	3713	1856	(8) 496	640	2992	55	8	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6014	4246	2123	(8) 558	720	3401	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6015	6883	3441	(8) 682	880	5003	55	11	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6016	7261	3630	(8) 868	1120	5618	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6017	7641	3822	(8) 868	1120	5810	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6018	8287	4143	(8) 930	1200	6273	55	15	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6019	6482	3242	(8) 744	960	4946	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6020	6793	3396	(8) 806	1040	5242	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6021	3867	1934	(8) 558	720	3212	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6022	3133	1566	(8) 434	560	2560	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6023	7964	3982	(8) 1054	1360	6396	55	17	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6024	7742	3873	(8) 960	1200	6003	55	15	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6025	7492	3746	(8) 992	1280	6018	55	16	2	(9)	(9)	(9)	(9)		
מגורים א'		6026	8745	4372	(8) 1054	1360	6786	55	17	2	(9)	(9)	(9)	(9)		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מתא % שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות								
מגורים א'		6027	5803	2901	(8) 744	960	4605	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6028	5847	2924	(8) 682	880	4486	55	11	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6029	5304	2652	(8) 744	960	4356	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6030	4434	2217	(8) 558	720	3495	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6031	5102	2551	(8) 620	800	3971	55	10	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6032	3787	2272	(8) 558	720	3550	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6033	6732	3366	(8) 868	1120	5354	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6034	7208	3604	(8) 868	1120	5592	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6035	6052	3026	(8) 744	960	4730	55	12	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6036	7186	3588	(8) 806	1040	5434	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6200	2832	1699	(8) 434	560	2693	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6201	2745	1642	(8) 434	560	2636	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6202	2722	1633	(8) 434	560	2627	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6203	6002	3048	(8) 806	1040	4894	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6204	4915	2957	(8) 868	1120	4945	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6205	4823	2901	(8) 806	1040	4747	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6206	3465	1733	(8) 434	560	2727	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6207	4039	2020	(8) 496	640	3156	55	8	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6208	3751	2251	(8) 620	800	3671	55	10	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6209	3167	1900	(8) 558	720	3178	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6210	5892	3536	(8) 992	1280	5808	55	16	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6211	9270	5562	(8) 1612	2080	9254	55	26	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6212	6770	4062	(8) 1178	1520	6760	55	19	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6213	5735	3441	(8) 992	1280	5713	55	16	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6214	4653	2791	(8) 806	1040	4637	55	13	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6215	3273	1964	(8) 558	720	3242	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6216	7055	4235	(8) 1240	1600	7075	55	20	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6217	5846	3508	(8) 992	1280	5780	55	16	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6218	5095	3057	(8) 868	1120	5045	55	14	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6219	3549	2129	(8) 558	720	3407	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6220	3842	1921	(8) 496	640	3057	55	8	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6221	3305	1983	(8) 496	640	3119	55	8	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6222	5654	3393	(8) 930	1200	5523	55	15	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6223	3830	2299	(8) 558	720	3577	55	9	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6224	2914	1456	(8) 372	480	2308	55	6	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6225	3161	1581	(8) 434	560	2575	55	7	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6226	5669	3369	(8) 992	1280	5641	55	16	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים א'		6227	6949	4186	(8) 1178	1520	6884	55	19	2	(9)	(9)	(9)	(9)

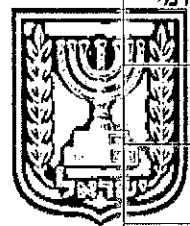


קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי
9	9	9	9	1	2	14	55	5009	1120		868 (8)	3021	4988	6228	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	14	55	5108	1120		868 (8)	3120	5212	6229	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	15	55	5458	1200		930 (8)	3328	5545	6230	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	7	55	2642	560		434 (8)	1648	2746	6231	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	14	55	5061	1120		868 (8)	3073	5130	6232	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	15	55	5469	1200		930 (8)	3339	5567	6233	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	13	55	4657	1040		806 (8)	2811	4684	6234	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	8	55	2930	640		496 (8)	1794	2989	6235	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	13	55	4718	1040		806 (8)	2872	4786	6236	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	14	55	4997	1120		868 (8)	3009	5015	6237	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	6	55	2297	480		372 (8)	1445	2409	6238	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	6	55	2119	480		372 (8)	1267	2109	6239	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	8	55	2770	640		496 (8)	1634	2720	6240	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	15	55	5453	1200		930 (8)	3323	5532	6241	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	7	55	2514	560		434 (8)	1520	2533	6242	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	16	55	5804	1280		992 (8)	3532	5886	6243	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	15	55	5410	1200		930 (8)	3280	5470	6244	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	13	55	4581	1040		806 (8)	2735	4555	6245	מגורים א'
9	9	9	9	1	2	21	55	7422	1680		1302 (8)	4440	7400	6246	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	9	55	3967	720		558 (8)	2689	5376	6500	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	11	55	5187	880		682 (8)	3625	7244	6501	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	8	55	3634	640		496 (8)	2498	4997	6502	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	6	55	2556	480		372 (8)	1704	3407	6503	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	10	55	3755	800		620 (8)	2335	4671	6504	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	8	55	3343	640		496 (8)	2207	4413	6505	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	12	55	5553	960		744 (8)	3849	7692	6506	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	18	55	7857	1440		1116 (8)	5301	10601	6507	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	12	55	5593	960		744 (8)	3889	7771	6508	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	13	55	4875	1040		806 (8)	3029	6057	6509	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	6	55	2193	480		372 (8)	1341	2676	6510	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	10	55	4163	800		620 (8)	2743	5475	6511	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	22	55	9479	1760		1364 (8)	6355	12731	6512	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	24	55	11226	1920		1488 (8)	7818	15636	6513	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	18	55	8250	1440		1116 (8)	5694	11491	6514	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	9	55	3769	720		558 (8)	2491	4986	6515	מגורים א'
9	9	9	9	1	3	9	55	3799	720		558 (8)	2521	5040	6516	מגורים א'
						2601				494978			1256095		מגורים א'
9	9	9	9	1	4	10	50	3918	2468		350	1100	3088	7000	מגורים ב'

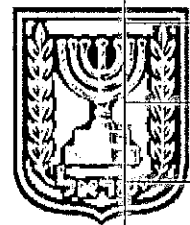
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'		7001	5228	2090	665		4177	6932	50	19	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7002	4456	2310	735		3562	6607	50	21	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7003	4193	1870	595		3354	5819	50	17	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7004	3377	1320	420		2700	4440	50	12	3	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7005	4375	1540	805	(10) 990	(10) 3848	7183	50	23	2	(11) 5	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7006	3263	880	490	(10) 660	(10) 2841	4871	50	14	2	(11) 5	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7007	1254	550	175		1002	1727	50	5	4	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7008	8497	2860	1470	(10) 1760	(10) 7420	13510	50	42	6	(11) 5	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7009	5495	1320	700	(10) 880	(10) 4702	7602	50	20	2	(12) 3	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7010	5605	1320	840	(10) 1320	(10) 4956	8436	50	24	2	(13) 4	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7011	4580	3080	980		3665	7725	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7012	7253	2750	875		5802	9427	50	25	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7013	4782	3080	980		3825	7885	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7014	3288	2310	735		2630	5675	50	21	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7015	5880	3080	980		4704	8764	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7016	4599	3080	980		3678	7738	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7017	3294	1650	525		2635	4810	50	15	4	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7018	5353	2200	700		4282	7182	50	20	4	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7019	3448	990	315		2761	4066	50	9	3	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'		7020	7829	2860	1540	(14) 1980	(10) 6262	12642	50	44	2	(11) 5	(9)	(9)	(9)
מגורים ב'			98408				49830			453					
מגורים ג'		7021	5780	4730	1505		4618	10853	50	43	7	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7022	3255	990	1155	(10) 2640	(10) 2602	4747	50	33	2	(15) 6	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7023	3097	3630	1155		2478	7263	50	33	7	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7024	5883	4510	1435		4706	10651	50	41	6	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7025	4985	2750	875		3987	7612	50	25	4	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7026	4969	3080	980		3972	8032	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7027	5215	3080	980		4163	8223	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7028	4405	3080	980		3526	7586	50	28	5	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7029	4815	3960	1260		3853	9073	50	36	6	1	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7500	9631	(16) 14360	4085		7782	26228	50	117	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7501	3525	(16) 5281	1481		2820	9582	50	42	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7502	10694	(16) 15777	4492		8556	28825	50	128	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7503	10871	(16) 16036	4566		8697	29299	50	130	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7504	5278	(16) 7836	2213		4216	14265	50	63	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7505	5497	(16) 8171	2310		4400	14880	50	66	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7506	9269	(16) 13696	3895		7418	25009	50	111	6	2	(9)	(9)	(9)
מגורים ג'		7507	7613	(16) 11259	3196		6087	20542	50	91	6	2	(9)	(9)	(9)

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי									שרות
מגורים ג'		7508	4561	5342 (16)	1785		3648	11775	50	51	6	2	(9)	(9)	(9)	
מגורים ג'			109345							1096						
מסחר		700	3980	1989	795		6366	9151	60		2	2	(9)	(9)	(9)	
מסחר		701	2453	1233	493		3947	5674	60		2	2	(9)	(9)	(9)	
מסחר		702	3123	1561	624		4996	7182	60		2	2	(9)	(9)	(9)	
מסחר		703	1510	756	302		2420	3479	60		2	2	(9)	(9)	(9)	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	717	75861	56895	11379		60688	128964			3	2	(9)	(9)	(9)	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	717	75861	18965	7586		60688	87240			3	2	(9)	(9)	(9)	
מרכז תחבורה		710	5128	500				500			1		(9)	(9)	(9)	
מתקנים הנדסיים		750	6162	2000				2000					(9)	(9)	(9)	
ספורט ונופש		709	14639	5855	585		11711	18153			3		(9)	(9)	(9)	
שטח ציבורי פתוח		500	1412	141				141								
שטח ציבורי פתוח		501	986	99				99								
שטח ציבורי פתוח		502	499	45				45								
שטח ציבורי פתוח		503	3133	313				313								
שטח ציבורי פתוח		504	12268	1226				1226								
שטח ציבורי פתוח		505	869	87				87								
שטח ציבורי פתוח		506	15319	1531				1531								
שטח ציבורי פתוח		507	769	77				77								



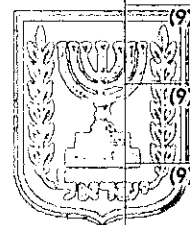
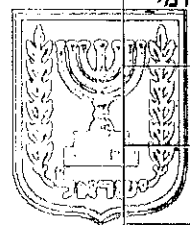
תכנית זמין
מונה תדפיסה: 21



תכנית זמין
מונה תדפיסה: 21

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי									שרות
שטח ציבורי פתוח		508	1808	181												
שטח ציבורי פתוח		509	1080	108												
שטח ציבורי פתוח		510	2976	297											תכ מונה	
שטח ציבורי פתוח		511	1268	127												
שטח ציבורי פתוח		512	567	57												
שטח ציבורי פתוח		513	1496	150												
שטח ציבורי פתוח		514	3645	365												
שטח ציבורי פתוח		515	9961	996												
שטח ציבורי פתוח		516	404	41												
שטח ציבורי פתוח		517	9742	974												
שטח ציבורי פתוח		518	13572	1358											תכ מונה	
שטח ציבורי פתוח		519	1488	149												
שטח ציבורי פתוח		520	860	86												
שטח ציבורי פתוח		521	7147	717												
שטח ציבורי פתוח		522	572	58												

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
שטח ציבורי פתוח		523	1850	185			185										
שטח ציבורי פתוח		524	795	79			79										
שטח ציבורי פתוח		525	1561	157			157										
שטח ציבורי פתוח		526	10872	1087			1087										
שטח ציבורי פתוח		527	3322	332			332										
שטח ציבורי פתוח		528	2995	300			300										
שטח ציבורי פתוח		529	14009	1401			1401										
שטח ציבורי פתוח		530	24506	2451			2451										
שטח ציבורי פתוח		531	2502	250			250										
שטח ציבורי פתוח		532	4870	487			487										
שטח ציבורי פתוח		533	1449	145			145										
שטח ציבורי פתוח		534	271	27			27										
שטח ציבורי פתוח		535	467	47			47										
שטח ציבורי פתוח		536	776	77			77										
שטח ציבורי פתוח		537	3811	381			381										



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי									שרות
שטח ציבורי פתוח		538	1286	129												
שטח ציבורי פתוח		539	772	77												
שטח ציבורי פתוח		540	7755	775												
שטח ציבורי פתוח		542	346	34												
שטח ציבורי פתוח		543	304	30												
שטח ציבורי פתוח		544	408	40												
שטחים פתוחים		818 - 800	512178	2561												
שטחים פתוחים		821 - 819	(17) 55246	7928												
יער		901	418565	250												
מבנים ומוסדות ציבור		600	1393	2508	279		2230	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	
מבנים ומוסדות ציבור		601	3259	5867	652		5215	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	
מבנים ומוסדות ציבור		602	10218	18384	2043		16341	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	
מבנים ומוסדות ציבור		603	39157	70659	7851		62808	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	
מבנים ומוסדות ציבור		604	2035	3669	408		3261	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	
מבנים ומוסדות ציבור		605	1459	2620	291		2329	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	
מבנים ומוסדות ציבור		606	7347	13035	1448		11587	80		3	2	(9)	(9)	(9)	(9)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	6094	2700		337	3037	1687	607		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	6571	2911		364	3275	1821	608		מבנים ומוסדות ציבור
(9) תנ מונה	(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	9178	4070		509	4579	2541	609		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	32525	14447		1806	16253	9019	610		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	13166	5843		730	6573	3651	611		מבנים ומוסדות ציבור
					3			80	1464		1464			610	706		חניון
													(18) 350	727	708		ככר עירונית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) פירוט גדלי זכויות מגרשים טיפוס A מופיעים בנספח "הנחיות מיוחדות לתאי שטח".
- (2) במגרשים בין 350-425 מ"ר: שטח בנייה עיקרי 60% משטח המגרש. ובכל מקרה בין 210-250 מ"ר.
- (3) במגרשים מעל 425 מ"ר: שטח בנייה עיקרי 50% משטח המגרש, ובכל מקרה בין 250-350 מ"ר.
- (4) בכל המגרשים שטח השירות לא יעלה על 62 מ"ר למגרש.
- (5) במגרשים בין 350-425 מ"ר: שטח שירות לא יעלה על 80 מ"ר למגרש.
- (6) במגרשים מעל 425 מ"ר: שטח שירות לא יעלה על 100 מ"ר למגרש.
- (7) בטיפוס A במגרשים בין 350-425 מ"ר תכסית הבינוי לא תעלה על 60%. ובמגרשים מעל 425 מ"ר תכסית הבינוי לא תעלה על 55%.
- (8) יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- (9) לפי סעיף 4.1.2 א.
- (10) לכל יחיד זכויות למטרת שירות מעל הכניסה הקובעת: חנייה 42 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.
- (11) לפי המסומן בתשריט.
- (12) ניתן לנייד זכויות ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 220 מ"ר עיקרי ו-70 מ"ר שירות ועד קומה אחת.

(11) מתחת לכניסה הקובעת 4 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(12) מתחת לכניסה הקובעת 2 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(13) מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(14) ניתן לנייד זכויות ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 220 מ"ר עיקרי ו-70 מ"ר שירות ועד קומה אחת.

(15) מתחת לכניסה הקובעת 5 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(16) מתוך השטח העיקרי:

א. 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גוזזטרא-הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.3.2 ב. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח

עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

ב. ניתן לבנות עד 120 מ"ר המיועדים לשטחים משותפים לפי המפורט בסעיף 4.3.2 ה..

(17) שטח מיוחד לספורט.

(18) לטובת הצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור והתשתיות הנדרשים עבורם. מהעיר יקבע ביחס לכל מתחם את צרכי הציבור הנדרשים (מבני ציבור, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, פתרונות תחבורה, שבילי אופניים וכד') לרבות שלביות פיתוח ושיווק כתנאי להגשת היתרי בניה.

2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או למתחמים משמעותיים ממנה ע"י הועדה המקומית. העברת הודעה לנציג שר הביטחון תיערך עם הגשת תכניות הבינוי והפיתוח.

התכנית תכלול: מפלסי קרקע במגרשים יחסית לרחוב, מפלסי כניסה קובעת של המבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים, חלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן, העמדת המבנים וגודלם המשוער במסגרת קווי הבניין, גדרות ושערים, מפלסי הדרכים, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, כניסות למגרשים ופריסת החניות במגרשים, הנחיות לגינון לרבות גינון חניות, תכנית הצללה לשטחים הציבוריים, תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים כולל נחלים, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילרים מתקני פינוי פסולת, חומרי בניין וחומרי גמר, פרטי בניין אופייניים, חזיתות, מבני חניה ואופן אוורורם, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, שבילי הולכי רגל ואופניים ורכיבים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר ובהתייחס לנספח הבינוי המנחה של תכנית זו. תכנון שבילי אופניים יעשה בשלב בינוי לביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) הכולל את רכיב ההגברה ואת מקדם ההתנזלות על בסיס סווג הקרקע באתר לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.

4. סיכוני רעידות אדמה:

א. מענה לעמידות מבנים, מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סיסמיים יינתן בשלב היתר הבניה, כנדרש בתקן י.ת. 413 כפי שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת היתר.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע שימש לקביעת מקדם תנאי הקרקע, בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.

ג. תנאי למתן היתרי הבניה יהא בחינת קיומם של תנאי סף להתנזלות (שילוב חתך קרקע גריגרי ומפלס מי תהום בעומק שפחות מ 20 מ'). במידה ומתקיימים תנאי סף יש לבצע בחינה כמותית של פוטנציאל ההתנזלות ולקבוע הנחיות לביסוס בהתאם.

ד. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהא סקר 'תגובה אתר' על פי ההנחיות שבנספח ה' של ת"י 413 שבתוקף.

ה. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון.

5. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח הפונים לנחל עשן הינו ייצוב גדת נחל עשן לאורך הטיילת.

6. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לפי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תנאים למתן היתרי בניה

6.1

המדיניות העירונית שתהיה בתוקף באותה העת, כגון:

- א. הצללת חזיתות
- ב. שימור אנרגיה
- ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית
- ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית
- ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים
- ו. אמצעים לחסכון במים שפירים
- ז. שימוש בצמחיה חסכונית במים
- ח. שימוש בתאורה טבעית
- ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי
- י. מחזור פסולת

7. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות הקיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. תנאי להיתר בנייה וחפירה יהיה ביצוע סקר גז פאסיבי (סג"פ) בהתאם לתכנית המוצעת בסקר הקרקע ההיסטורי שאושרה על יד המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לעת ביצוע הסקר.

9. תנאי להיתר בניה במגרשים תחום חשיפה לרעש מטוסים הינו הגשת דו"ח אקוסטי כחלק מההיתר ואשר יכלול הפתרונות למיגון הנדרש.

10. טרם אישור היתר הבניה למבנים לאורך שדרות רגר יוכן נספח אקוסטי אשר יוגש ויאשר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש ייקבע בהתאם לנספח ויכלול במסמכי ההיתר.

הוראות בינוי

6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. בקומת קרקע אסורה קומת עמודים מפולשת.
2. הגגות יהיו שטוחים
3. לא תותר הקמת מחסנים בשטחי מרפסות דירות הגג.
4. בניה בשלבים:

בכל מקרה של בנייה בשלבים, או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה, תצורף תכנית בינוי המראה את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת

הוראות פיתוח

6.3

1. מימקום שבילי הולכי הרגל והאופניים, בנספח הבינוי, הינו מנחה ויפורט בתכנית הבינוי עיצוב ופיתוח.

2. קירות תמך:
יש להימנע ככל הניתן משימוש בקירות תמך ולשאוף לפיתוח השטח במראה טבעי ככל הניתן. בכל מקרה לא יעלו קירות התמך לעבר השטחים הפתוחים על 2 מ' (מעל גובה זה יפוצלו) והם

הוראות פיתוח	6.3
ישולבו בפיתוח הנופי בשטח. 3. גינון ונטיעת עצים: יעשו בהתאם לנספח המצורף לתכנית 'הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית', סעיף 2.ה. טרם נטיעת עצים וכחלק מתכנית הבנייה יש להגיש תכנית הצללה המציעה מילוי הנחיות סעיף זה	
חניה	6.4
מספר מקומות החניה המינימאלי ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.	
עתיקות	6.5
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.	
סביבה ונוף	6.6
1. טרם הגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח יש לערוך סקר מפורט לאיתור גיאופיטים וצומח ייחודי. הסקר יערך בעונות המתאימות (לרוב סתיו ואביב) ויגדיר אזורים בהם יש לבצע איסוף והעתקה של צמחים מהמינים המומלצים. 2. עבור המין שום קולמן יערך סקר ייעודי הממפה את אוכלוסיות המין בשטח התכנית ואת-בתג הגידול בהם קיימים תנאים מתאימים לאכלוס המין (לרוב בין האביב לקיץ). הסקר יאתר אזורים מתאימים להעתקת פרטים שיפגעו ע"י הפיתוח תוך בחינת היבטים אקולוגיים תכנוניים וסטטוטוריים. כמו כן תגובש במסגרת הסקר תכנית העתקה מסודרת ותכנית איסוף וריבוי זרעים לצורך שתילה עתידית. הסקר ותכנית העבודה יערכו על ידי איש מקצוע בעל ניסיון וידע מתאימים, בתיאום עם רט"ג. 3. העתקת צמחים ייחודיים תתבצע סמוך ככל האפשר למועד תחילת העבודות ובהתאם לתכנית עבודה מסודרת הכוללת איתור שטחים להעתקה. העתקה וטיפול יבוצעו ע"י איש מקצוע בעל כישורים מתאימים בתיאום עם רט"ג. 4. שטחים ביעוד נחל ויער ישמרו ככל הניתן במופע טבעי הכולל את בתי הגידול, תצורות צומח ומורפולוגיה. נטיעות ככל שיידרשו יתבססו על מינים מקומיים המצויים במרחב כגון: שיטה סלילנית, שיזף מצוי, פיקוס השיקמה, אשל הפרקים. 5. מעברים מתחת לכבישים ותשתיות באזורי הנחלים יהיו בגודל של 2X2 מ' לפחות. לצורך מעבר בשעת הצפות, מומלץ כי תוכשר מדרגת בטון ברוחב של 0.5 מ' מעל קו ההצפה. בשלב התכנון המפורט יוצג תכנון המעברים ועיצובם למתן היתר בנייה. 6. פיתוח של שטחים אקסטנסיביים הגובלים בשטחים פתוחים ייעשה תוך תמיכה במערכות אקולוגיות ובכלל זה שימור תצורות צומח טבעי, תכסית קרקע וטופוגרפיה. בשטחים אלו תבוצע האפשרות להעתקת צומח ייחודי וגיאופיטים מאזורים שיפגעו ע"י הפיתוח. מגרשים בעלי פוטנציאל הנם: 504, 506, 517, 518, 529, 530, 532, 814, 821, 819-902 בשטחים אלו ייעשה שימוש במיני בר מקומיים. 7. באזורים הגובלים בשטחים פתוחים לא ימוקמו תשתיות בעלות פוטנציאל יצירת זיהום אור ומפלסי רעש גבוהים. במידת הצורך תתוכנן התאורה בהתאם לעקרונות אקולוגיים מקובלים תוך צמצום פיזור האור ועוצמת התאורה. 8. טרם הפיתוח יתבצע טיפול במינים פולשים בתחום התכנית. הטיפול יתבצע בהתאם למתודה המקובלת ע"י רט"ג וכוללת הסרה של המינים הפולשים והקרקע סביבם ופינויים לאתר מוסדר או קבירה בעומק הקרקע.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.7

ניהול מי נגר

ניקוז - פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):

1. בשטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ועוד, אשר יאפשרו גובה חדירה קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר,

ככל הניתן, אל עבר שטחים פתוחים, מעברים ציבוריים וגניות, לעידוד חילחול מי הנגר למי תהום. במקרי הצפה ישמשו השצ"פים כאגני ניקוז למגרשים הגובלים.

3. תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

השטחים הירוקים יהיו, ככל הניתן, במפלס נמוך מהרחובות והשבילים, כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו ייעשה על ידי אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

4. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים

6.8

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. בתאים הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר קיום העץ.

6.9

סטיה ניכרת

סגירת מרפסות או גג אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.10

פיתוח תשתית

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל

6.10	פיתוח תשתית
	העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 4. הקמת בריכת מים תלווה בתכנית נוף. 5. תכניות מפורטות לבריכת מים יועברו לאישור משרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה תדפוסה 21

6.11	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה



תכנון זמין
מונה תדפוסה 21

6.12	תנאי להפעלה
	תנאים לשלב הקמת מבנים: 1. כל בנייה באתר תחייב הגשת תכנית המראה האזורים המיועדים לפיתוח, כולל אזורי התארגנות, דרכי גישה וכיו"ב. התכנית תוכן בליווי אקולוג תוך הימנעות מירבית מפגיעה בצמחיה קיימת ו/או בקרום קרקע שאינו מופר. שטחי ההתארגנות לכל מתחם ייקבעו בהתייעצות עם אקולוג, ובאישור הוועדה המקומית, לעת: תחילת הבניה. לא יותרו שטחי התארגנות בשטחים ביעודי "נחל", "שטחים פתוחים" ו"יער". 2. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח בהתאם לתכנית הנ"ל. 3. כל עבודות הפיתוח, ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל. 4. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר הנ"ל. 6. לצורך הגנה על מחשופי הסלע הטבעיים בשטחי נחל כובשים יש להימנע מפיתוח סמוך לקצה הצוק על מנת למנוע דירדור אבנים. במידת הצורך, יש להקים טרם תחילת העבודות קירות תמך זמניים להגנה על המצוקים. 7. בתום תקופת ההקמה ישוקמו שטחי ההתארגנות לכל הפחות לרמת הפיתוח שהייתה קיימת ערב תחילת השימוש בו כשטח התארגנות.



תכנון זמין
מונה תדפוסה 21

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	עודפי עפר יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. א. עבודות העפר תתבצענה בבקרה מלאה של מעבדה ובפיקוח צמוד של מהנדסים. ב. פרישת המילוי/ מצעים תבוצע בשכבות של עד 20-25 ס"מ ג. ההידוק יבוצע ע"י מכבשים כבדים. ד. חומרי המילוי יהיו מחומר מקומי גרוס. ה. סתימת ואדיות תיעשה לאחר חפירת 60 ס"מ, ניקוי השתית ויצירת מדרגות שייצרו המשכיות בין הקרקע הטבעית למילוי. סתימת ואדיות תחייב הנחיות ביצוע ואישור יועץ ניקוז על כך

חומרי חפירה ומילוי	6.13
שמים לא יגרמו למיחתור של חומר המילוי. ו. בפיתוח התשתיות תינתן עדיפות לשימוש בחומרים ממוחזרים ומקומיים או בעלי תכולה גבוהה של חומרים ממוחזרים ומקומיים	
הוראות בדבר ביסוס	6.14
מילוי וביסוס: א. המילוי המרבי לא יעלה על עומק 5 מ' בייעוד מגורים ב', ולא יעלה על עומק 4 מ' במגרש במגורים א'. ניתן לחרוג ממגבלה זו, במקרים מיוחדים, באישור מהנדס קרקע. ב. ביסוס קירות תומכים ייעשה על קרקע טבעית בלבד.	
מרתפים	6.15
א. פרט לטיפוס A, ניתן להקים מרתפים עד גבולות המגרש, בקו בניין אפס. בטיפוס A תחום המרתף לא יחרוג מהיטל קומת הקרקע של המבנה. בכפוף לעמידה בהוראות מי נגר לעיל. ב. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביבו לאחר הפיתוח. ג. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומק לא יפחת מ-1 מ'. כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים לאישור מהנדס העיר. ד. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.	
חשמל	6.16
חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מתקנים הנדסיים, מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. במגרשים אלו תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים במבנה או בניה תת קרקעיים בהתאם להנחיות תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח (בקנ"מ 500:1). 2. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים. 3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. 4. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.	
היטל השבחה	6.17
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הריסות ופינויים	6.18
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21

6.19	מגבלות בניה לגובה
	גובה הבניה המרבי הוא 30מ' מעל פני השטח. כל חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב) תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם יתקבל לכך אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית



תכנון זמין
הדפסה 21

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 1	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

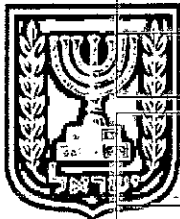


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: רשות מקרקעי ישראל	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: רשות מקרקעי ישראל	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 28.12.16 נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים ח.פ. 512420464



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית

תכנית מס' תמל/ 1016

שכונת הרקפות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור



1.	הוראות בינוי
א.	התאמת מבנים לאתרים 1. הבניינים יתוכננו באופן הממצה את האתר ויוצר תנאים אופטימליים של אקלים ונוף בדירות ובשטחים הפתוחים. 2. יושם דגש על התאמת טיפוס המבנים לאתרים, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, באזורי כניסה ראשיים, בגבולות השכונה, לאורך גנים מרכזיים, במדרונות וכיוצ"ב.
ב.	ממשק עם הרחוב 1. בתכנון המבנה יינקטו אמצעים להבטחת תחושת הפרטיות כגון העלאת מפלס, שתילת צמחייה בחזית, הפניית חלונות, שימוש במשרביות וכדומה (ראה תרשים 1). 2. במגורים א', במקרה שדלת הכניסה פונה לרחוב: דלת הכניסה תהיה שקועה ביחס לקו הבניין הקדמי בלפחות 1.5 מ' (ראה תרשים 1). 3. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח המדרכה ויודגשו ע"י תאורה, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. 4. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין. 5. במוסדות ציבור, יש לשמור על המשכיות תפקודית וחזותית של הפיתוח הנופי בין שטחים פתוחים במגרשים לרחובות הסמוכים.
ג.	מבנים וחזותם 1. הבניה תהיה מחומרי גמר עמידים ורחיצים באישור מהנדס העיר. 2. בכל טיפוס הבינוי, מלבד טיפוס A, לא תתאפשר חזרתיות מבנים: מבני המגורים יעוצבו באופן שונה זה מזה. לא תותר חזרה על אותו מבנה יותר מ-2 פעמים ברצף ומ-6 פעמים בשכונה כולה. 3. המצללות תהינה מחומרים עמידים. 4. בטיפוסים B-F קירוי החניה יהיה אחיד בכל המגרש ומחומרים עמידים.
	קומת הקרקע: 1. מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב (ראה תרשים 2). הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. דירות גן תהיינה באחורי המבנים. 2. לא יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת בקומות הקרקע עבור חניה. 3. השימושים הציבוריים בקומת הקרקע (כגון לובי או מועדון דיירים) יופנו, ככל הניתן, לעבר השטחים הציבוריים הגובלים. 4. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים.
	גדר: פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, בהתאם להנחיות תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500: 1 ויוגש לאישור מהנדס העיר. להלן הנחיות בנוגע למיקום הגדר בקו הבניין או בקו המגרש: (ראה תרשים 3) א. הנחיות לגדר בקו בניין 1. הפיתוח במגרשים במרווח הקדמי, יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעות דומים



לקיים ברחוב.

2. לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל פרגולות או גדרות מכל סוג שהוא.

3. המרווח הקדמי יגוןן בהמשך לרחוב בצמחייה המתאימה לאקלים המקומי. לא יתבצע דשא במרווח הקדמי.

4. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.

5. אסורה בניית מבני עזר במרווח הקדמי, גם באזור המרווח הצדי.



ב. הנחיות לגדר בקו מגרש

1. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך הגדר או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.

2. אסורה בניית מבני עזר במרווח הקדמי, גם באזור המרווח הצדי.

גגות:

1. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בבתים משותפים בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.

3. חדר היציאה לגג והמצללה יהיו מרוחקים לפחות 2 מ' מקצה הגג.

4. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית. לא תותר שפיכה חופשית. במידה ולא מתאפשר חיבור למערכת הניקוז, תתאפשר שפיכה מבוקרת לאזורים מחלחלים באישור מהנדס העיר.

5. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה.

מערכות:

1. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות הרכבת מדחסים או מעבים של מזגנים על קירות חיצוניים.

2. מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין. מכלי וצוברי גז יהיו בשטח הפרטי בהתאם לתקני הבטיחות ויפורטו בהיתר בנייה.

3. מערכות טכניות, לרבות מתקני גז, מזגנים, מסתורי כביסה וכדומה יהיו מוצנעים ו/או יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.



הוראות פיתוח**2.****א. עיצוב קירות תמך:**

א.

1. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בנייה.
2. הפרשי הטופוגרפיה בין המבנים במרווחים הצדיים יעוצבו כטראסות מגוננות וישמשו כגינות צדיות. רוחבן המינימלי לא יקטן מ- 1.2 מ', ועומק הקרקע לנטיעה לא יפחת מ- 1.0 מ' (מפני הקרקע הסופיים).

ב. קצה הבינוי/הטיילת:

ב.

1. מפלס קומה תחתונה הפונה לרחוב או לטיילת ככל הניתן לא יחרוג מעל ל 1.2 מ' מגובה הרחוב או הטיילת. לשם כך ניתן לקבוע את גובה הקומה התחתונה עד 5.5 מ'.
2. גובה הקיר התומך הפונה לטיילת לא יעלה על 1.4 מ' כולל המעקה, למעט גדר חיה.
3. במבנים הגובלים בטיילת יושם דגש על הבטחת חזות נאה כלפי הטיילת ועל אחידות הגדר.

ג. פיתוח שטחים פתוחים:

ג.

1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית שבילי אופניים וכלי הרכב.
2. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.
- התכנון יובאו לאישור מהנדס העיר.

ד. פיתוח שטחים פתוחים:

ד.

1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם לעקרונות הפיתוח המפורטים בנספח פיתוח.
2. תכנון השטחים הפתוחים יעשה מתוך תפישה כוללת של מערך שטחים המקיים בתוכו מערכת טבעיות וממוקם בסמוך לאתרי טבע ונוף קיימים ומקושר אליהם. התכנון יעשה ככל הניתן תוך דגש על שימור ערכי הטבע הקיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים.
3. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי הקיים, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר. יושם דגש על ניצול תנאי הטופוגרפיה ושימוש חוזר של אלמנטים קיימים כגון גאופיטים.
4. פרטי התאורה וריהוט הרחוב כגון ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה וכדומה יהיו מדגם מוסכם ואחידים, לפי הנחיות עיריית באר-שבע.
5. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. יש לאפשר בלפחות 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים. אסור מרתף במרווח הקידמי.
6. יש להימנע משטחים שאינם מגוננים ושאינם מרוצפים, למניעת אבק. חומרי הריצוף יהיו בצבעי חול ואדמה, למניעת התחממות הקרקע (היוצרת אפקט אי-חום עירוני) יחד עם מניעת בזהק מוגזם.

ה. גינון ונטיעת עצים:

ה.

1. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
2. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של אחד עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (כולל מעל מרתפים אם יש). יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. לרשימת עצים מומלצת ראה נספח נופי.



במגרשי המגורים יש לבנות את מערך הצמחייה מתוך שיקולי הצללה ואוורור החצר והבניינים הסמוכים. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב, לשביל ולחצרות משותפות לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.

במרווח הקדמי: עץ על כל 8 מ' של אורך חזית ללא חניה. סוג העץ יהיה זהה לעצי המדרכה לפי הנחיות עירייה לעת קבלת היתר.

חובה לטעת עצים לאורך כל מדרכה או מעבר ברוחב העולה על 2.5 מטר.

3. לאורך כל השבילים המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים יהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעיריית באר-שבע



4. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר

5. בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמר ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.

6. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, הן הפרטיים והן הציבוריים, יינטעו עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.

7. תכנית הצל מעצים בשטח המדרכה יהיה לפחות 80% בתוך 5 שנים. תכנון השצ"פ יבטיח שמחצית משטחו תוצלל בתוך 5 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים, למעט השטחים שייועדו בתוכניות מפורטות ל"אתרי טבע לפעילות קהילתית", בהם לא תחוייב הצללה.



8. טרם נטיעת עצים וכחלק מהיתר הבנייה יש להגיש תכנית הצללה המציגה מילוי הנחיות סעיף זה

9. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. יש לאפשר גישה בלפחות 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים.

1. שמירה על עצים בוגרים:

1. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הינו קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים כפי שיוורה מהנדס העיר.



2. בית גידול לשורשים:

1. יש לשמור על מידות מינימליות של בתי גידול, כמפורט להלן, בכל שטחי המתחם:
בית הגידול לעץ יהיה בעומק של לפחות 1.5 מטר נטו מפני הקרקע לאחר הפיתוח ועד הקצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום או מעל הקצה העליון של שכבת התשתית. שטח פנים מינימלי של בית הגידול יהיה 8 מ"ר, נפח בית הגידול לא יפחת מ-12 מ"ק לעץ. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות, ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה.
בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.



2. סוגי צמחייה לשתילה ונטיעות:
הצמחייה, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים, תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן בהתאם להמלצות "התוכנית האסטרטגית למרחב הציבורי בב"ש", ובתאום עם עיריית ב"ש.

הוראות פיתוח

2.



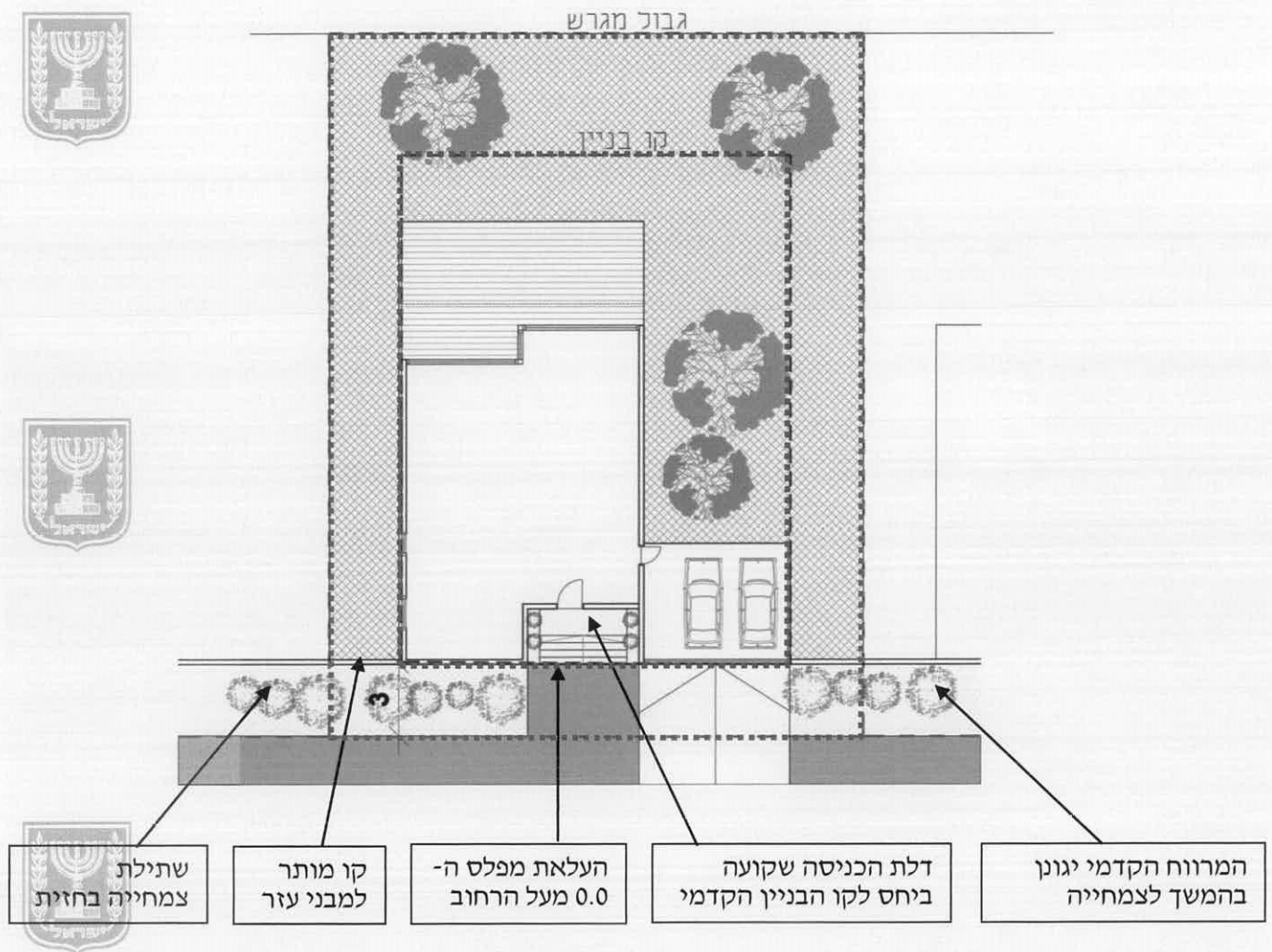
לרשימת עצים מומלצת ראה נספח נופי.

מרבית הצמחייה תחויב לצמחיה מקומית חסכנית במים ובדגש על עצים נותני צל. תכנון הצמחייה

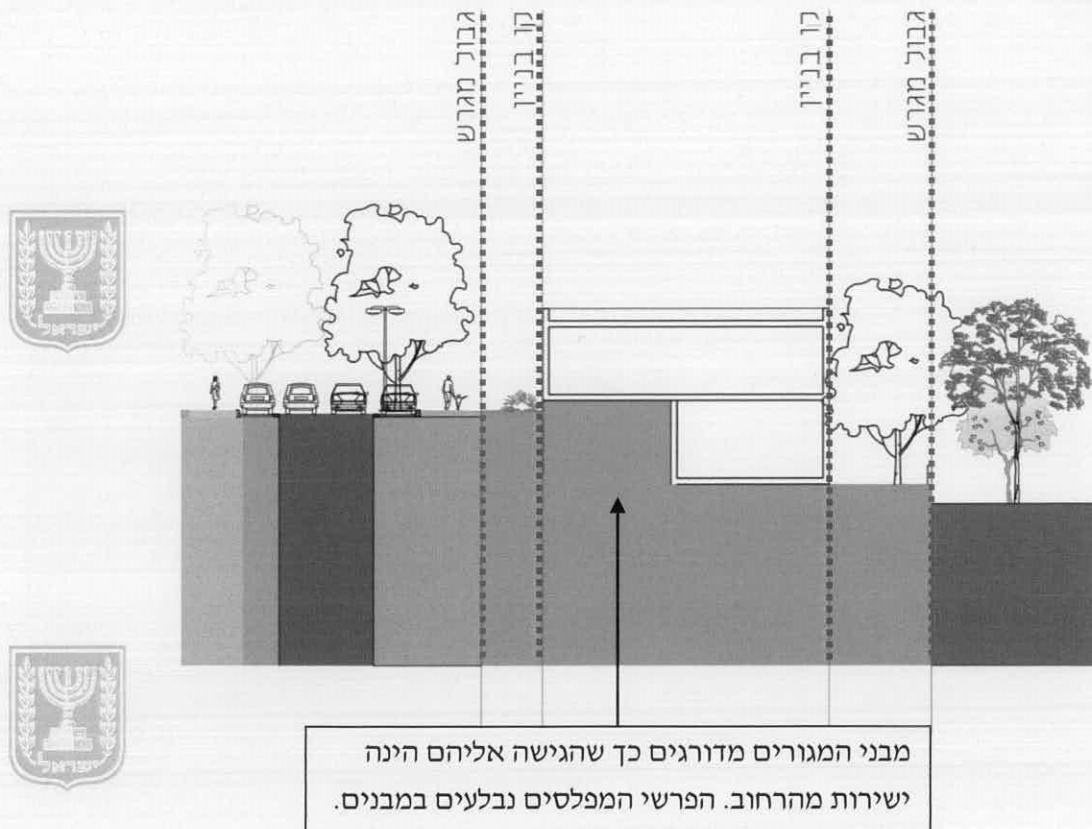
והשטחים הפתוחים יתואם עם תכנית מי הנגר למתחם.

3. מערכת השקיה קבועה תותקן בכל שטחי הגינון.



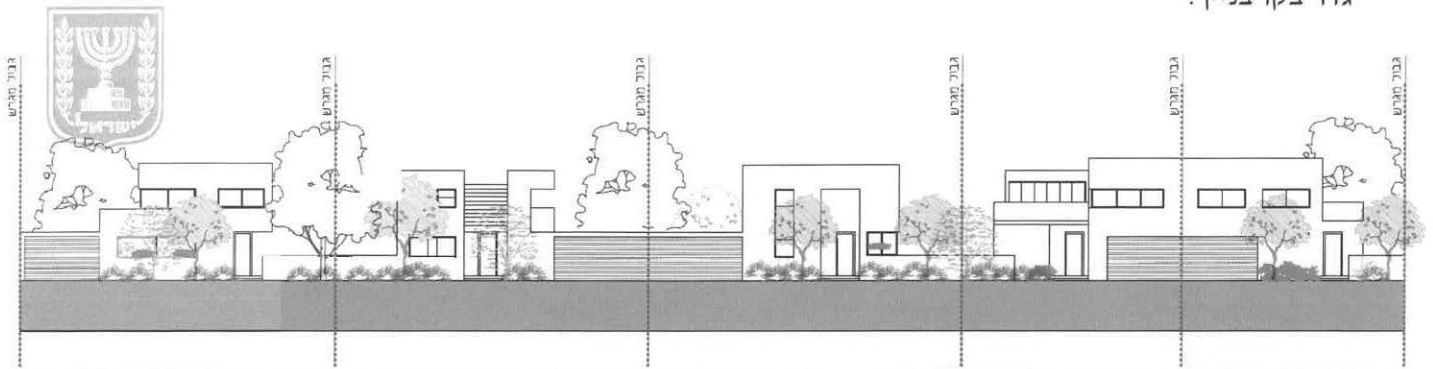


תרשים 2: דירוג מבנה



תרשים 3:

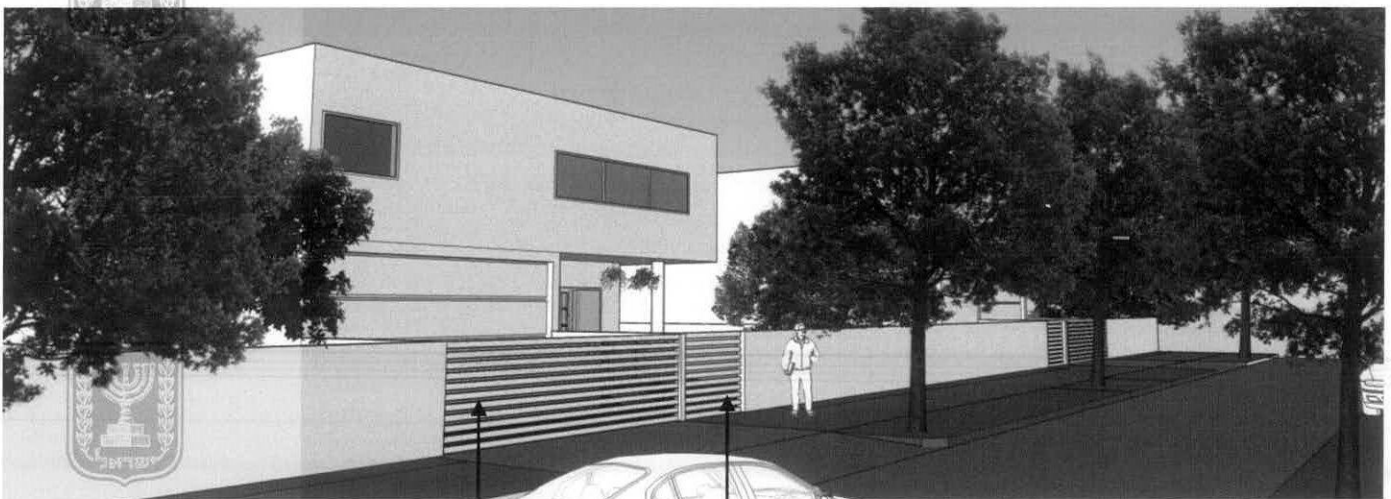
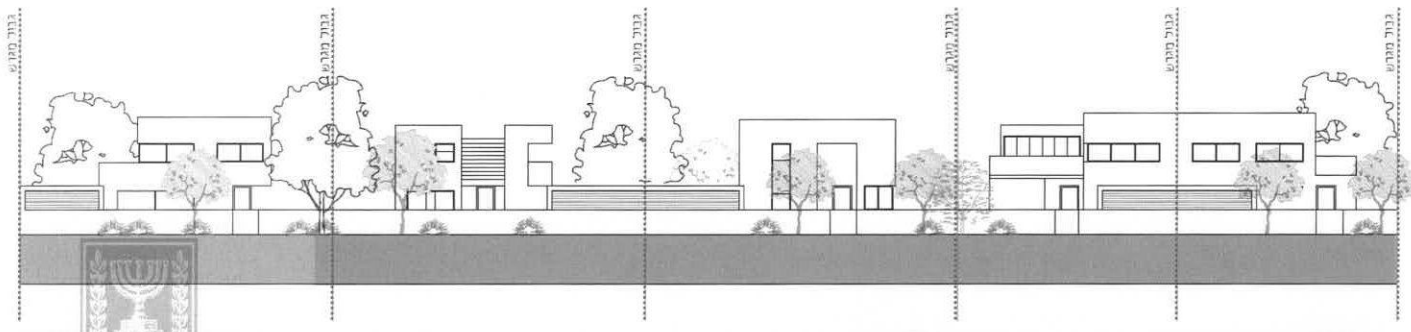
גדר בקו בניין:



אסורה חנייה בקו בניין קדמי



גדר בקו מגרש:



אסורה חנייה בקו בניין קדמי

גובה השער כגובה



נעמה מליס
אדריכלות ובינוי עירוני
סניף מרכזי | אי שפירא | תל אביב

דצמבר 2016

תמל/1016: שכונת הרקפות

נספח לטבלת זכויות הוראות בנייה ליעוד מגורים

מגורים א' - טיפוס A: פירוט גדלי מגרשים



רשות מקומית: ירושלים

מ"ר	מגרש
493	4500
462	4501
425	4502
388	4503
353	4504
595	4505
555	4506
694	4507
546	4508
497	4509
490	4510
461	4511
425	4512
388	4513
354	4514
584	4515
411	4516
390	4517
560	4518
455	4519
421	4520
514	4521
405	4522
399	4523
372	4524
599	4525
684	4526
511	4527
462	4528
469	4529
404	4530
556	4531
434	4532
368	4533
378	4534
373	4535
384	4536
377	4537
378	4538
378	4539
378	4540
378	4541
395	4542
418	4543
387	4544
367	4545
377	4546
377	4547
377	4548
362	4549
401	4550
421	4551
395	4552
396	4553
407	4554
421	4555
408	4556
377	4557
420	4558
420	4559
416	4560
414	4561
408	4562
420	4563
420	4564
420	4565
478	4566
452	4567
424	4568
435	4569
470	4570
477	4571
445	4572
443	4573
422	4574
460	4575
405	4576
423	4577
423	4578
421	4579
375	4580
491	4581
811	4582
566	4583
571	4584
571	4585
571	4586
588	4587
581	4588
570	4589
633	4590
579	4591
725	4592
478	4593
530	4594
761	4595
665	4596
693	4597
637	4598
574	4599

מ"ר	מגרש
549	4400
358	4401
357	4402
380	4403
380	4404
380	4405
404	4406
404	4407
403	4408
394	4409
398	4410
406	4411
414	4412
553	4413
560	4414
388	4415
383	4416
378	4417
375	4418
369	4419
350	4420
508	4421
484	4422
481	4423
607	4424
588	4425
380	4426
381	4427
382	4428
378	4429
383	4430
381	4431
382	4432
388	4433
358	4434
409	4435
409	4436
383	4437
370	4438
405	4439
426	4440
416	4441
389	4442
386	4443
401	4444
400	4445
400	4446
399	4447
398	4448
398	4449
361	4450
397	4451
397	4452
397	4453
396	4454
397	4455
397	4456
360	4457
359	4458
352	4459
353	4460
351	4461
354	4462
603	4463
497	4464
386	4465
368	4466
367	4467
362	4468
372	4469
501	4470
395	4471
395	4472
412	4473
408	4474
403	4475
399	4476
390	4477
383	4478
391	4479
408	4480
405	4481
401	4482
397	4483
398	4484
370	4485
373	4486
374	4487
374	4488
374	4489
387	4490
489	4491
353	4492
351	4493
355	4494
361	4495
365	4496
369	4497
585	4498
541	4499

מ"ר	מגרש
420	4300
421	4301
425	4302
415	4303
425	4304
423	4305
411	4306
411	4307
516	4308
442	4309
525	4310
712	4311
728	4312
605	4313
522	4314
627	4315
463	4316
604	4317
764	4318
668	4319
628	4320
559	4321
535	4322
469	4323
576	4324
616	4325
572	4326
588	4327
532	4328
662	4329
656	4330
387	4331
391	4332
391	4333
391	4334
391	4335
391	4336
391	4337
391	4338
391	4339
554	4340
475	4341
440	4342
440	4343
440	4344
440	4345
440	4346
440	4347
440	4348
440	4349
495	4350
508	4351
534	4352
558	4353
350	4354
350	4355
351	4356
351	4357
350	4358
515	4359
420	4360
420	4361
420	4362
420	4363
400	4364
459	4365
446	4366
390	4367
522	4368
420	4369
483	4370
441	4371
388	4372
617	4373
453	4374
569	4375
466	4376
500	4377
402	4378
402	4379
402	4380
394	4381
371	4382
706	4383
559	4384
761	4385
368	4386
411	4387
422	4388
422	4389
422	4390
429	4391
357	4392
481	4393
686	4394
548	4395
557	4396
533	4397
507	4398
517	4399

מ"ר	מגרש
532	4200
537	4201
545	4202
545	4203
535	4204
535	4205
535	4206
536	4207
680	4208
570	4209
543	4210
582	4211
567	4212
559	4213
538	4214
557	4215
475	4216
561	4217
557	4218
607	4219
658	4220
647	4221
575	4222
590	4223
521	4224
692	4225
518	4226
517	4227
517	4228
508	4229
563	4230
517	4231
546	4232
494	4233
600	4234
608	4235
641	4236
531	4237
584	4238
483	4239
809	4240
654	4241
631	4242
630	4243
630	4244
630	4245
630	4246
629	4247
628	4248
585	4249
658	4250
627	4251
626	4252
627	4253
628	4254
686	4255
923	4256
646	4257
645	4258
645	4259
645	4260
645	4261
645	4262
635	4263
567	4264
567	4265
567	4266
543	4267
533	4268
538	4269
542	4270
567	4271
567	4272
567	4273
567	4274
610	4275
609	4276
647	4277
712	4278
774	4279
701	4280
637	4281
638	4282
638	4283
638	4284
691	4285
725	4286
502	4287
499	4288
515	4289
481	4290
441	4291
414	4292
383	4293
396	4294
458	4295
487	4296
531	4297
476	4298
419	4299

מ"ר	מגרש
484	4100
482	4101
447	4102
433	4103
473	4104
483	4105
494	4106
505	4107
516	4108
661	4109
584	4110
544	4111
544	4112
544	4113
544	4114
544	4115
492	4116
604	4117
547	4118
603	4119
577	4120
574	4121
579	4122
439	4123
536	4124
594	4125
568	4126
566	4127
571	4128
860	4129
518	4130
529	4131
544	4132
485	4133
527	4134
545	4135
634	4136
582	4137
553	4138
530	4139
525	4140
506	4141
728	4142
711	4143
498	4144
496	4145
538	4146
399	4147
467	4148
501	4149
522	4150
546	4151
507	4152
462	4153
500	4154
528	4155
545	4156
546	4157
530	4158
708	4159
455	4160
469	4161
453	4162
446	4163
443	4164
461	4165
463	4166
441	4167
443	4168
701	4169
540	4170
583	4171
568	4172
568	4173
608	4174
597	4175
539	4176
438	4177
389	4178
355	4179
493	4180
461	4181
703	4182
754	4183
584	4184
582	4185
580	4186
582	4187
409	4188
482	4189
559	4190
620	4191
452	4192
424	4193
552	4194
560	4195
605	4196
541	4197
552	4198
605	4199

מ"ר	מגרש
497	4000
478	4001
589	4002
621	4003
647	4004
665	4005
674	4006
674	4007
664	4008
644	4009
614	4010
516	4011
482	4012
568	4013
491	4014
491	4015
445	4016
461	4017
425	4018
391	4019
368	402



מ"ר	מגרש
460	5137
460	5138
442	5139
485	5140
494	5141
412	5142
457	5143
461	5144
367	5145
358	5146
355	5147
359	5148
362	5149
667	5150
373	5151
390	5152
779	5153
549	5154
573	5155
415	5156
631	5157
498	5158
482	5159
449	5160
466	5161
520	5162
535	5163
514	5164
506	5165
555	5166
416	5167
771	5168
736	5169
491	5170
488	5171
481	5172
474	5173
472	5174
466	5175
467	5176
456	5177
502	5178
510	5179
519	5180
526	5181
528	5182
536	5183
534	5184
410	5185
429	5186
498	5187
498	5188
841	5189
599	5190
599	5191
420	5192
356	5193
391	5194
423	5195
448	5196
472	5197
461	5198
521	5199
521	5200
531	5201
505	5202
709	5203
479	5204
483	5205
546	5206
549	5207
577	5208
375	5209
606	5210
418	5211
450	5212
464	5213
423	5214
542	5215
514	5216
514	5217
462	5218
432	5219
492	5220
497	5221
501	5222
502	5223
501	5224
554	5225
525	5226
613	5227
463	5228
516	5229
517	5230
517	5231
517	5232
517	5233
572	5234
526	5235
561	5236



מ"ר	מגרש
618	5037
599	5038
589	5039
602	5040
579	5041
462	5042
594	5043
577	5044
595	5045
588	5046
570	5047
607	5048
658	5049
689	5050
655	5051
593	5052
494	5053
504	5054
544	5055
588	5056
604	5057
575	5058
606	5059
524	5060
505	5061
496	5062
479	5063
444	5064
499	5065
484	5066
515	5067
500	5068
357	5069
580	5070
606	5071
628	5072
569	5073
564	5074
604	5075
723	5076
688	5077
677	5078
585	5079
816	5080
618	5081
586	5082
519	5083
486	5084
505	5085
560	5086
560	5087
364	5088
513	5089
561	5090
549	5091
555	5092
388	5093
480	5094
460	5095
436	5096
411	5097
450	5098
501	5099
631	5100
521	5101
511	5102
500	5103
489	5104
486	5105
370	5106
391	5107
465	5108
380	5109
365	5110
361	5111
371	5112
503	5113
516	5114
404	5115
389	5116
373	5117
357	5118
470	5119
606	5120
511	5121
619	5122
399	5123
368	5124
380	5125
401	5126
413	5127
381	5128
382	5129
424	5130
445	5131
376	5132
422	5133
436	5134
450	5135
460	5136

מ"ר	מגרש
543	4937
452	4938
411	4939
389	4940
426	4941
501	4942
474	4943
519	4944
459	4945
413	4946
359	4947
578	4948
622	4949
623	4950
639	4951
621	4952
676	4953
695	4954
418	4955
448	4956
422	4957
437	4958
468	4959
557	4960
598	4961
832	4962
556	4963
569	4964
573	4965
567	4966
555	4967
458	4968
415	4969
698	4970
441	4971
453	4972
461	4973
488	4974
667	4975
462	4976
461	4977
461	4978
452	4979
581	4980
385	4981
453	4982
464	4983
428	4984
353	4985
397	4986
412	4987
454	4988
526	4989
606	4990
578	4991
480	4992
374	4993
414	4994
461	4995
473	4996
415	4997
415	4998
467	4999
488	5000
690	5001
668	5002
511	5003
491	5004
469	5005
417	5006
520	5007
513	5008
422	5009
514	5010
704	5011
563	5012
544	5013
546	5014
545	5015
542	5016
870	5017
697	5018
762	5019
596	5020
596	5021
597	5022
595	5023
573	5024
537	5025
426	5026
412	5027
590	5028
558	5029
560	5030
568	5031
565	5032
561	5033
494	5034
534	5035
479	5036

מ"ר	מגרש
445	4837
450	4838
484	4839
549	4840
435	4841
477	4842
457	4843
447	4844
446	4845
451	4846
442	4847
434	4848
426	4849
418	4850
409	4851
438	4852
442	4853
433	4854
435	4855
488	4856
477	4857
500	4858
517	4859
500	4860
517	4861
452	4862
464	4863
475	4864
488	4865
388	4866
371	4867
455	4868
452	4869
464	4870
476	4871
488	4872
399	4873
619	4874
477	4875
631	4876
827	4877
429	4878
414	4879
440	4880
473	4881
537	4882
567	4883
563	4884
479	4885
501	4886
507	4887
490	4888
604	4889
414	4890
367	4891
439	4892
466	4893
493	4894
487	4895
514	4896
552	4897
568	4898
743	4899
435	4900
437	4901
495	4902
510	4903
504	4904
506	4905
565	4906
590	4907
385	4908
442	4909
352	4910
378	4911
372	4912
381	4913
398	4914
485	4915
524	4916
402	4917
583	4918
357	4919
387	4920
387	4921
416	4922
478	4923
525	4924
456	4925
403	4926
567	4927
513	4928
409	4929
500	4930
477	4931
493	4932
422	4933
518	4934
479	4935
500	4936

מ"ר	מגרש
745	4736
391	4737
428	4738
426	4739
416	4740
413	4741
356	4742
435	4743
451	4744
456	4745
461	4746
465	4747
427	4748
495	4749
477	4750
473	4751
468	4752
463	4753
405	4754
357	4755
399	4756
400	4757
405	4758
419	4759
402	4760
411	4761
409	4762
630	4763
370	4764
400	4765
399	4766
394	4767
392	4768
386	4769
391	4770
383	4771
563	4772
400	4773
370	4774
384	4775
383	4776
395	4777
426	4778
456	4779
479	4780
744	4781
523	4782
385	4783
418	4784
458	4785
724	4786
408	4787
408	4788
410	4789
412	4790
408	4791
618	4792
393	4793
440	4794
440	4795
522	4796
509	4797
560	4798
403	4799
437	4800
427	4801
401	4802
483	4803
411	4804
531	4805
559	4806
575	4808
558	4809
414	4810
423	4811
431	4812
440	4813
448	4814
416	4815
431	4816
488	4817
488	4818
410	4819
419	4820
479	4821
438	4822
448	4823
421	4824
459	4825
489	4826
455	4827
506	4828
488	4829
408	4830
417	4831
425	4832
433	4833
441	4834
450	4835
471	4836

מ"ר	מגרש
552	4600
545	4601
559	4602
587	4603
601	4604
539	4605
470	4606
569	4607
471	4608
651	4609
879	4610
681	4611
620	4612
610	4613
628	4614
624	4615
620	4616
610	4617
598	4618
600	4619
620	4620
513	4621
548	4622
514	4623
512	4624
517	4625
550	4626
568	4627
489	4628
563	4629
636	4630
448	4631
755	4632



נעמה מליס

אדריכלות ובינוי ערים
אמיר אלנופר | שי אשכנזי | דן סלונדקי | אינס שטרן

רשות מקרקעי ישראל

מ"ר	מגרש
5137	416
5138	494
5139	572
5140	561
5141	578
5142	487
5143	443
5144	529
5145	568
5146	533
5147	542
5148	372
5149	576
5150	558
5151	533
5152	622
5153	565
5154	487
5155	499
5156	532
5157	563
5158	675
5159	620
5160	636
5161	654
5162	650
5163	652
5164	660
5165	675
5166	654
5167	584
5168	428
5169	667
5170	667
5171	653
5172	653
5173	635
5174	565
5175	405
5176	424
5177	702
5178	881
5179	775
5180	581
5181	580
5182	719
5183	619
5184	716
5185	404
5186	404
5187	404
5188	404
5189	668
5190	524
5191	611
5192	592
5193	463
5194	445
5195	414
5196	496
5197	395
5198	430
5199	517
5200	436
5201	457
5202	445
5203	456

מ"ר	מגרש
5237	436
5238	902
5239	465
5240	451
5241	446
5242	451
5243	465
5244	453
5245	495
5246	397
5247	424
5248	523
5249	534
5250	524
5251	516
5252	518
5253	361
5254	720
5255	480
5256	670
5257	538
5258	523
5259	521
5260	468
5261	468
5262	520
5263	521
5264	550
5265	660
5266	536
5267	481
5268	481
5269	534
5270	534
5271	565
5272	672
5273	530
5274	530
5275	530
5276	546
5277	543
5278	529
5279	459
5280	559
5281	559
5282	535
5283	541
5284	375
5285	444
5286	525
5287	531
5288	530
5289	447
5290	555
5291	630
5292	641
5293	652
5294	728
5295	662
5296	662
5297	662
5298	662
5299	662
5300	662
5301	632
5302	628
5303	747
5304	735
5305	600
5306	600
5307	671
5308	635
5309	601
5310	600
5311	599
5312	545
5313	476
5314	507
5315	355
5316	378
5317	359
5318	404
5319	369
5320	436
5321	410
5322	477
5323	488
5324	481
5325	455
5326	433
5327	463
5328	533
5329	503
5330	536
5331	511
5332	448
5333	614
5334	596
5335	428
5336	385