

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1051

נתיבות-מעלות הנחל

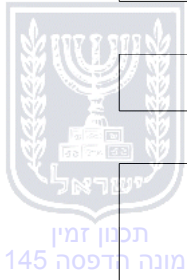
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית "מעלות הנחל" מצויה בצידה המערבי של העיר נתיבות מצפון לנחל בוהו בין שכונת רמות יורם (רבעים 13-14) למסילת הרכבת המהווה את גבולה המערבי של העיר.

התכנית מהווה תכנון מפורט לרובע מגורים וכוללת 3,534 יח"ד המציעות מגוון סוגי דירות כולל דירות קטנות, צמודי קרקע, בנייה מרקמית ובנייה גבוהה בצפיפות ממוצעת של כ 8 יח"ד לדונם.

בחלקה הדרומי מתוכנן מע"ר הכולל עירוב שימושים: מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים.

חלקה הצפוני כולל מרכז עירוני הכולל שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ומרכז ספורט נופש.

בין שני מרכזים אלה מחברת רשת רחובות ושדרה ירוקה בפיתוח אינטנסיבי בכיוון צפון דרום.

התוכנית כוללת את חלקו המערבי של פארק נחל בוהו (אשר הוכנה לו תוכנית אב והוא צפוי להיות מפותח בשיתוף פעולה בין העיר נתיבות וקק"ל).

תכנון הפארק הוטמע בתכנית וכולל טיילת, מערך גשרי הולכי רגל ומרכז פעילות.

כמו כן התוכנית כוללת מלון בהיקף של כ 5,000 מ"ר בפאתי הפארק.

התכנית שמה לה למטרה לייצר מרקם חיים עירוני, פעיל ואיכותי על פי העקרונות הבאים:

- יצירת מערך רחובות המעודד הליכה ברגל (יצירת דפנות רחוב הכוללות בינוי מלווה רחוב, עירוב שימושים בדפנות רחוב ככל הניתן, נטיעות רבות ככל האפשר ברחובות ובגבולות המגרשים על מנת לייצר הצללות). השלמת מערך הרחובות ע"י מערך שבילים ירוקים לצורך קיצור מרחקי הליכה ועידוד הליכה ברגל.
- יצירת מגוון סוגי מגורים על מנת לתת מענה לאוכלוסיות מגוונות.
- שילוב שטחי מסחר ותעסוקה בקרבת מגורים על מנת לאפשר עבודה בסמוך לבית ולהפחית יוממות.
- יצירת מערך שטחים פתוחים ציבוריים איכותיים ומונגשים הכולל את פארק נחל בוהו.
- תכנון מערך תח"צ יעיל.
- תכנון רשת שבילי אופניים.

התכנית תואמת את תכנית המתאר של העיר, את תוכנית המתאר המחוזית ואת עקרונות התכנון אשר נקבעו בתמ"א 35.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נתיבות-מעלות הנחל

מספר התכנית תמל/ 1051

1.2 שטח התכנית 1,660.498 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות, נגב מערבי
	קואורדינאטה X	158279
	קואורדינאטה Y	593050

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות  
 שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מעלות הנחל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
800	מוסדר	חלק		18-19, 25
997	מוסדר	חלק		18, 20-21, 28-30, 32, 38
39858	מוסדר	חלק		50-51
100278	מוסדר	חלק	70, 82	1, 19-20, 39, 62, 74, 79, 85
100346	מוסדר	חלק		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 א. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35

## הערה לטבלה:

כפיפות-651-0626739-"תכנית עבודה לרשת חלוקה עוטף עזה"-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0626739. הוראות תכנית 651-0626739 תחולנה על תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון רכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		אמנון רכטר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט התכנית	22: 12 26/05/2019	נתן רותם	19/05/2019	1	1: 5000	מחייב	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	09: 13 14/05/2019	משה אורטס	06/05/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס 1.1 נספח בינוי תכנית כללית.	22: 36 19/05/2019	נתן רותם	09/04/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 1.2 נספח בינוי חלק א.	22: 47 19/05/2019	נתי רותם	09/04/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 1.3 נספח בינוי חלק ב.	22: 47 19/05/2019	נתי רותם	09/04/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 1.4 נספח בינוי חלק ג.	22: 45 19/05/2019	נתי רותם	09/04/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 2.1 נספח ביוב	09: 11 26/05/2019	מיכאל מוסקוביץ	23/05/2019		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מס 2.2 נספח מים	09: 08 26/05/2019	מיכאל מוסקוביץ	23/05/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מס 2.3 מערכות מים וביוב פרשה טכנית	18: 51 06/10/2018	מיכאל מוסקוביץ	05/10/2018	13	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מס 3 נספח סביבתי	10: 26 05/11/2018	אייל קליידר	08/05/2018	121	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס 4.1 חוברת נספח ניקוז וניהול נגר עילי	13: 19 08/10/2018	ירון קוניצ'ר	07/10/2018	19	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס 4.2 נספח ניקוז	10: 27 26/05/2019	ירון קוניצ'ר	26/05/2019		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס 5.1 נספח נופי חלק 1	13: 08 16/05/2019	מיכאל דואני	15/04/2019		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 5.2 נספח נופי חלק 2	13: 12 16/05/2019	מיכאל דואני	15/05/2019		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 5.3 נספח נופי חלק 3	13: 14 16/05/2019	מיכאל דואני	15/04/2019		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 5.4 נספח נופי, תכנית כללית	13: 29 16/05/2019	מיכאל דואני	15/04/2019		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס 5.5 נספח נופי, תכנית שבילי אופניים	13: 18 16/05/2019	מיכאל דואני	15/04/2019		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 5.6 נספח נופי, חתכי רחוב	13: 30 16/05/2019	מיכאל דואני	15/04/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 5.7 נספח נופי, חתכים נופיים	13: 10 16/05/2019	מיכאל דואני	15/04/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 5.8 חוברת הנחיות נופיות	10: 33 05/11/2018	מיכאל דואני	31/10/2018	16	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס 6.1 סקר סיכונים סייסמים	10: 17 07/04/2016	עמיר אידלמן	07/04/2016		1: 1	רקע	סקר סייסמי
לא	נספח מס 7.1 נספח תנועה- דרכים חלק א'.	13: 45 23/05/2019	ניר שלף	15/05/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.2 נספח תנועה- דרכים חלק ב'.	11: 23 16/05/2019	ניר שלף	15/05/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.3 נספח תנועה- דרכים חלק ג'.	10: 04 19/12/2018	ניר שלף	03/12/2018		1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.4 נספח תנועה, חתכי אורך.	14: 21 10/12/2018	ניר שלף	03/12/2018		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.5 נספח תנועה, חתכי אורך.	14: 22 10/12/2018	ניר שלף	03/12/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.6 נספח תנועה, חתכי אורך.	14: 26 10/12/2018	ניר שלף	03/12/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.7 נספח תנועה, חתכי אורך.	14: 26 10/12/2018	ניר שלף	03/04/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.8 נספח תנועה, חתכי אורך.	14: 27 10/12/2018	ניר שלף	03/12/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס 7.9 נספח תנועה- חתכי אורך.	14: 27 10/12/2018	ניר שלף	03/12/2018		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 7.10 נספח תח"צ	14: 20 10/12/2018	ניר שלף	03/12/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 8.1 נספח אקוסטי	13: 54 09/12/2018	יולי קלר	09/12/2018	1	1: 1000	רקע	אקוסטיקה
לא	נספח מס 8.2 דו"ח אקוסטי	08: 54 06/09/2018	יולי קלר	13/08/2018	10	1: 1	רקע	אקוסטיקה
לא	נספח מס 9 פרוגרמה לצרכי ציבור	12: 59 06/12/2018	זאב ברקאי	02/12/2018	5	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס 10 נספח התייחסות לתכנון ארצי ומחוזי	14: 12 11/12/2018	נתי רותם	04/12/2018	1	1: 1	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח מס 11 חוברת סקר עצים	09: 52 08/11/2018	יוסי מזרחי	06/11/2018	8	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



**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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264203	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938734		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938734		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264203	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה תדפיס 145



תכנון זמין  
מונה תדפיס 145

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתן רותם	30017	א. רכטר נ. רותם אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		03-5249115	03-5224123	office1@rechter-arch.com
אדריכל	עורך ראשי	אמנון רכטר	1012244	א. רכטר נ. רותם אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		03-5249115	03-5224123	office1@rechter-arch.com
	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@netvision.net.il
	גיאולוג	עמיר אידלמן		א.מ. גאולוגיה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	
חשמל ותקשורת	יועץ	ויקטוריה אינגטייב	112433	דן שרון- א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233723	03-6233700	vika@abt.co.il
כלכלה ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי יעוץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
נוף	יועץ	מיכאל דואני	373550	ע.ד אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	הירקון	165	03-5241371		office@adnof.co.il
מים וביוב	יועץ	מיכאל מוסקוביץ	92977	מיכאל מוסקוביץ מהנדסים ויועצים	באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649	08-6498649	Michmirm@bezeqint.net
סקר עצים	יועץ	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(2)		08-6755886	08-6754773	office@rimon-land.co.il
ניקוז	יועץ	ירון קוניצ'ר	123026	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584505	yaron@lavinatif.co.il
סביבה	יועץ	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545		eyalklaider@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקוסטיק ה	יועץ	יולי קלר			קרית ים	סביון	18	04-8759875		keller.july@g mail.com
תחבורה	יועץ	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6363500	03-6363501	Nir- s@amymeto m-ta.co.il

(1) כתובת : כיכר אתרים 138.

(2) כתובת : ברכיה 49 ד.ג חוף אשקלון 79852.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.
רשת חלוקת גז טבעי	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה (3,534 יח"ד) הכוללת מבני מגורים בטיפוסי בינוי שונים הכוללים: צמודי קרקע, בנייה מרקמית ובניה רוויה גבוהה. בצפיפות של כ- 8 יח"ד בממוצע לדונם נטו, משולבת עם שטחים מסחריים, שטחי תעסוקה, מרכז תחבורה, מלון, מבני ציבור ומערכת שטחים פתוחים לרווחת התושבים ופיתוח ויצירת קשר עם פארק בוהו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד משטח חקלאי ל: מגורים, דרכים, שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, תיירות, שטחים ציבורים פתוחים ויער
- קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, עצים וערכי טבע.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 346, 400 - 452, 500 - 578
מגורים ב'	20 - 23, 26 - 31
מגורים ג'	1 - 19, 24, 25, 33 - 40
מגורים ד'	32
מסחר	1024
מתקנים הנדסיים	2051
עירוני מעורב	1001
מבנים ומוסדות ציבור	1002, 1003, 1005 - 1012, 1014, 1015, 1017 - 1023, 1025 - 1029, 1031, 1036 - 1038, 1054
תיירות	1030
שטח ציבורי פתוח	2000 - 2005, 2007 - 2019, 2022 - 2032, 2034 - 2038, 2042 - 2046, 2049, 2050, 2052 - 2071
ספורט ונופש	2006
יער	5000, 5001, 5003 - 5005, 6000, 6001
ככר עירונית	2033
דרך מאושרת	3000
דרך מוצעת	3001 - 3015, 3019 - 3024, 3028 - 3033, 3038 - 3052, 3054, 3056
דרך משולבת	3016 - 3018, 3025 - 3027, 3034 - 3037
חניון	7000, 7002, 7004, 7006
מגורים ומסחר	1050 - 1052
מסחר ותעסוקה	1032, 1053
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1013

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3000
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3022, 3030, 3032
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	5000, 5001, 5003, 6000
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	17
בלוק תחנת השנאה	דרך מוצעת	3029
בלוק תחנת השנאה	מגורים ב'	20 - 23, 26 - 29, 31
בלוק תחנת השנאה	מגורים ג'	1 - 19, 24, 25, 33 - 39
בלוק תחנת השנאה	מגורים ד'	32
בלוק תחנת השנאה	מגורים ומסחר	1050 - 1052
בלוק תחנת השנאה	מסחר	1024
בלוק תחנת השנאה	מסחר ותעסוקה	1032
בלוק תחנת השנאה	ספורט ונופש	2006
בלוק תחנת השנאה	עירוני מעורב	1001
בלוק תחנת השנאה	תיירות	1030

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	3014, 3008, 3007, 3004, 3002, 3015
גבול מגבלות בניה	חניון	7000
גבול מגבלות בניה	יער	6000, 5001, 5000
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1006, 1005
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	130 - 100
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	2006
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	1001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	2042, 2016 - 2013, 2005, 2001, 2050
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	3000
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	3002, 3001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	2005
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	3015
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3000
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3028, 3002, 3001
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2050, 2005
הנחיות מיוחדות ב	יער	6001, 6000
זיקת הנאה	דרך מוצעת	3050
זיקת הנאה	ככר עירונית	2033
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1053
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	3000
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	3054
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2050, 2005
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	3032, 3031, 3029, 3022, 3015, 3048
חורשה לעקירה	דרך משולבת	3037, 3036, 3034
חורשה לעקירה	יער	5001, 5000
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1027, 1025
חורשה לעקירה	מגורים א'	308 - 297, 291 - 286, 267 - 265, 578, 451 - 447, 439 - 435
חורשה לעקירה	מגורים ג'	18 - 16
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2057, 2036, 2029, 2025, 2005
חזית מסחרית	דרך מוצעת	3005 - 3002
חזית מסחרית	ככר עירונית	2033
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1052 - 1050
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1053, 1032
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2009, 2008
טיילת	דרך מוצעת	3022, 3020, 3015
טיילת	יער	5000
טיילת	שטח ציבורי פתוח	2012, 2005 - 2000
סטיו	דרך מוצעת	3051, 3050, 3047 - 3045, 3022
סטיו	מגורים ומסחר	1052 - 1050

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
סטיו	מסחר ותעסוקה	1053, 1032
סטיו	שטח ציבורי פתוח	2034
ציר נחל	דרך מוצעת	3022
ציר נחל	יער	6001, 6000
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	3001
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	2050, 2005
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	3002, 3001
קו חשמל מתח עליון	ספורט ונופש	2006
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	2050, 2005
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	3000
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	3054, 3001
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	2050, 2005
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	3024 - 3019, 3015 - 3010, 3007, 3052 - 3050, 3048, 3032 - 3029
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	3036 - 3034, 3027 - 3025, 3016
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	7006, 7002
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	5000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1023 - 1017, 1014, 1011 - 1007, 1038, 1025
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	345 - 331, 285 - 136, 128 - 110, 443 - 440, 426 - 420, 404 - 401, 576 - 564, 514 - 505, 503, 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	29 - 26, 23 - 20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	25, 24, 19 - 11, 6 - 3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	1051, 1050
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	1024
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	1053
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	2014, 2012 - 2009, 2005 - 2001, 2034, 2027 - 2022, 2019, 2017, 2062, 2061, 2058 - 2056, 2037, 2071 - 2068
תחום השפעה	דרך מוצעת	3031 - 3029, 3022, 3020, 3015
תחום השפעה	יער	6000, 5005 - 5003, 5001, 5000, 6001
תחום השפעה	מגורים ג'	18, 17
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1013
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	2012, 2005 - 2000



### 3.2 טבלת שטחים

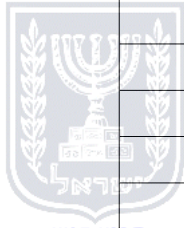
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.04	604	בית עלמין
0.91	15,041	דרך מאושרת

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.18	3,017	דרך מוצעת
0.07	1,167	חניון
83.88	1,392,880	חקלאי
14.92	247,778	יער
0	11	משק עזר
<b>100</b>	<b>1,660,498</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.70	11,647.21	דרך מאושרת
18.61	309,167.38	דרך מוצעת
2.42	40,230.47	דרך משולבת
0.38	6,233.3	חניון
19.20	319,093.55	יער
0.25	4,144.43	ככר עירונית
6.20	103,081.15	מבנים ומוסדות ציבור
11.07	183,938.04	מגורים א'
1.19	19,814.42	מגורים ב'
12.16	202,107.02	מגורים ג'
0.29	4,757.02	מגורים ד'
1.39	23,041.29	מגורים ומסחר
0.06	992.06	מסחר
0.37	6,136.9	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.63	10,490.75	מסחר ותעסוקה
0.46	7,611	מתקנים הנדסיים
0.86	14,335.01	ספורט ונופש
1.08	17,984.61	עירוני מעורב
22.22	369,182.28	שטח ציבורי פתוח
0.46	7,560.47	תיירות
<b>100</b>	<b>1,661,548.35</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>צמודי קרקע חד משפחתיים ודו משפחתיים (סימון באות A בנספח הבינוי):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית שתי קומות וקומת גג חלקית. קומת הגג תהיה בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד.</li> <li>2. תותר בניית קומת מרתף בקונטור המבנה העילי בלבד.</li> <li>3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</li> <li>4. במגרשים בהם מסומן בתשריט קו בנין צידי 0 - חלה חובת הצמדות לקו הבניין הצידי.</li> <li>5. תותר הקמת מחסן לכל יחיד בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מנפח ועיצוב המבנה והוא יפנה לחזית אחורית או צידית.</li> <li>6. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין בשטח שלא יעלה על 27 מ"ר ליחיד. מיקומה יהיה בצמוד לגבול המגרש הקדמי ו/או הצידי בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>7. בתאי שטח מס' 500-583 - תותר בניה של שתי יחיד במגרש בעלות קיר צדי משותף. לא תתאפשר בניה של נפחים נפרדים.</li> <li>8. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית ליחיד לפי ההנחיות הבאות -             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קווי בנין לבריכה לא יפחתו מ 1 מ' מגבול מגרש.</li> <li>ב. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בלבד עבור מתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבריכה. מונה הדפסה 145</li> <li>9. הכניסות למגרשים (להולכי רגל וכלי רכב) תהיינה מהרחוב בלבד. לא תתאפשר גישה למגרש דרך שצ"פ.</li> <li>10. תותר כניסה נפרדת למשרד בקומת הקרקע בלבד.</li> </ol> </li> </ol>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים בני 3 קומות (סימון באות B1)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשים 20-23 ו-26-31 בינוי בן 3 קומות (מסומן באות B1 בנספח הבינוי), לא יהיה ניתן לבנות פחות ממספר הקומות המצוין</li> <li>2. בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בסעיף 1, יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>3. חובת בינוי והצמדות לקווי בנין -</li> </ol> <p>בתאי שטח 20-23 ו-26-31 חלה חובת הצמדות לקווי הבניין הקדמיים הפונים לדרכים מס. 7 ו-9 לפחות ב 60% מאורכם של קווי הבניין, לשם יצירת דופן רחוב מבונה.</p>

4.2	מגורים ב'
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, בתי אוכל וגלריות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים בני 3 קומות (סימון באות B2)</p> <p>מבנים בני 5 קומות (סימון באות D1)</p> <p>מבנים בני 5 קומות (סימון באות 5D ו 8D)</p> <p>מבנים בני 9 קומות (סימון באות C1)</p> <p>1. במגרשים 1-6 בניינים בני 5 קומות לאורך השצ"פ האורכי (תאי שטח 2008-2010) ובניינים בני 3 קומות ו 9 קומות יבנו בעורף, כמסומן בנספח בינוי .</p> <p>2. במגרשים 8-14 בניינים בני 5 קומות לאורך השצ"פ האורכי (תאי שטח 2008-2010) ובניינים בני 9 קומות על דופן המגרש הפונה לדרך מס 4.</p> <p>3. בתא שטח 15 בינוי בן 5 קומות.</p> <p>4. במגרשים 16-19, 24-25 בניינים בני 9 קומות לאורך חזית הרחוב הראשי (דרך מס. 4,9) ובניינים בני 3 קומות בעורף, כמסומן בנספח בינוי .</p> <p>5. במגרשים 35-39 - יש לשמור על המדרג בגבהי הבניינים בהתאם למיקומם ביחס לרחובות-לאורך חזית הרחוב הראשי (דרך מס. 5) יבנו בניינים בני 5 קומות, בניינים הפונים לדרך מס. 36 יהיו בני 3 קומות . במגרשים 36-37 יבנה בניין בן 9 קומות בפינת המגרש הפונה לצומת כמסומן "c1" בנספח בינוי.</p> <p>6. לא יהיה ניתן לבנות פחות ממספר הקומות המצוין בסעיפים 1-5</p> <p>7. בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בסעיפים 1-5. יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. חובת הצמדות של הבינוי לקווי בניין -</p> <p>א. מגרש 15 - חלה חובת הצמדות לקו הבניין הפונה לשצ"פ האורכי (מגרש 2011) לפחות ב 70% מאורכו של קו הבניין, לשם יצירת דופן רחוב מבונה.</p> <p>ב. חלה חובת הצמדות לפחות ל 70% מקווי הבניין הפונים לדרכים מס. 4, 6, 7, 9, 18 ולשצ"פ האורכי לשם יצירת דופן רחוב מבונה.</p> <p>ג. במגרשים 33-34 - חלה חובת הצמדות לפחות ל 70% מקווי הבניין הפונים לדרך מס. 33, לשם יצירת דופן רחוב מבונה.</p> <p>ד. במגרשים 35-39 - חלה חובת הצמדות לקווי הבניין הפונים לדרכים מס. 4, 5 ו-9 לפחות ב 70% מאורכו, לשם יצירת דופן רחוב מבונה.</p> <p>ה. במגרשים בהם מצוין קו בנין אפס עפ"י התשריט, מחויב כי לפחות 70% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה והבינוי יוצמד לקו הבניין.</p> <p>ו. בשאר המגרשים מחויב כי לפחות 60% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה והבינוי יוצמד לקו הבניין .</p> <p>9. לפחות 13% מיח"ד בכל תא שטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



<b>מגורים ג'</b>	<b>4.3</b>
<b>ב מסחר</b>	
<p>1. בתאי השטח ביעוד זה בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית.</p> <p>2. שטחי המסחר יבנו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות בניוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות" ו"סטייו")</p>	



<b>מגורים ד'</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
א. מגורים	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>א בינוי ו/או פיתוח</b>	
<p>1. בניינים בני 9 קומות</p> <p>2. בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בסעיף 1, יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. חובת הצמדות של הבינוי לקווי בניין - חלה חובת הצמדות לפחות ל 70% מקווי הבניין הפונים לדרך מס. 33 לשם יצירת דופן רחוב מבונה.</p> <p>4. לפחות 13% מיח"ד יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9</p>	



<b>מגורים ומסחר</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
א. מגורים	
ב. מסחר בקומת הקרקע - מיועד למסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>א הוראות בניוי</b>	
<p>1. לאורך דרך מספר 44 מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מסחר כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>2. לאורך דרך מספר 40 מבני מגורים בני 5 קומות כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>3. לא יהיה ניתן לבנות פחות ממספר הקומות המצוין בסעיפים 1-2</p> <p>4. מבני המגורים לאורך דרך מספר 44 יבנו בנסיגה של 8 מ' לפחות מקו המגרש.</p> <p>5. גובה קומת מסחר תהיה אחידה לכל המגרשים ביעוד זה</p> <p>6. כמופיע בחתכים בנספח הבינוי קומת הגג תהיה קומה חלקית, ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה</p> <p>7. לפחות 13% מיח"ד בכל תא שטח יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9</p>	
<b>ב מסחר</b>	
<p>1. בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית וסטייו.</p>	

<b>מגורים ומסחר</b>	<b>4.5</b>
<p>על חזית זו יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות" ו"סטיו").</p> <p>2. עיצוב הסטיו (קולונדה) ופרטי החזיתות יתואמו בין מגרשים 1050-1052 ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב בניין המגורים שמעל.</p> <p>3. לפחות 80% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה וכן מחויב כי הבינוי של הקומה המסחרית יוצמד לקו הבניין במלואו. במקרים אלו המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p>	



<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.6</b>
----------------------------	------------

<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. תאי שטח - 1009, 1027 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך ותרבות כשימוש ראשי ועבור מבנים לצורכי תרבות, רווחה, דת וספורט, כשימוש משני .</p> <p>2. ביתר תאי השטח יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 וכן שימושים של מוסדות בריאות, מועדוני קשישים, מחסני חירום, שיטור קהילתי, מעון לאנשים עם מוגבלויות, משרדי רשות מקומית ותחנות מקומיות לכיבוי אש.</p> <p>3. שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל</p> <p>4. גינון ונטיעות</p> <p>5. מסחר נלווה</p> <p>6. מתקנים הנדסיים</p>	



<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. תתאפשר גישת הציבור לחצרות בתי הספר לאחר שעות הלימוד.</p> <p>2. בתאי שטח 1036, 1014, 1009, 1011, 1002, 1027 לעת תכנון מפורט של קריית חינוך יש להבטיח מעבר הולכי רגל הקושר בין הדרכים והשצ"פים המקיפים אותם על מנת לקצר מרחקי הליכה.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה.</p> <p>4. יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבנייה. מימוש זכויות אלה תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>5. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה.</p> <p>6. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמדות לקו בנין אפס כפי שמופיע בתשריט, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p>	



<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.7</b>
----------------------------------	------------

<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>מבנה מרכז אזרחי הכולל: משרדי ממשלה ועירייה, גופים ציבוריים ומשרדים פרטיים, מסחר, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, מוזיאונים, בתי קולנוע, אולמות אירועים .</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>

4.7	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע היכן שמסומן חזית מסחרית, חובה להקים חזית מסחרית .  על חזית זו יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות")</p> <p>2. מחויב כי לפחות 80% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה וכן מחויב כי הבינוי יוצמד לקו הבניין במלואו. במקרים אלו המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p>
4.8	מסחר ותעסוקה
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. משרדים  ב. מסחר</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מבני תעסוקה בני 2-3 קומות וחזית מסחרית בקומת הקרקע.  2. היכן שמסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית וסטיו.  3. חלה חובת הצמדות מלאה לקווי הבניין הפונים לדרכים מס. 4, 44 ו-39 וכן לכיכר העירונית (תא שטח 2033)</p> <p>4. בתת קרקע יתאפשרו חיבורים בין תא שטח 1053 לתא שטח 2033 (ככר עירונית)</p> <p>5. מחויב כי לפחות 80% מקו הבניין הקדמי יהיה מבונה וכן מחויב כי הבינוי של קומת המסחר יוצמד לקו הבניין במלואו. במקרים אלו המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p> <p>6. החזית המסחרית תתוכנן בדגש על פתיחה ופעילות לכיוון רחוב תהיה מיועדת למסחר או משרדים לקבלת קהל, עליה יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.2 ("חזיתות מסחריות ו"סטיו")</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>במקומות המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, יתוכננו מעברים שיחברו בצורה רציפה בין המדרכה בדרך מס. 44 לכיכר העירונית (תא שטח 2033). רוחב כל מעבר לא יפחת מ-5 מ' והוא ילווה בחזיתות מסחריות. המעברים יהיו פתוחים בחלקם העליון. יותר קירוי ע"י הקומות העליונות של עד 50% משטח כל מעבר ו/או קירוי קל (קירוי המחורר לפחות ב 60% משטחו).</p>
4.9	מסחר
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר, בתי קפה ומסעדות</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר מסחר שאינו יוצר מפגעים ציבוריים. פיתוח השטח סביבו יעשה בדגש על המרחב הציבורי.  2. הנחיות בינוי למסחר בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ("חזיתות מסחריות"). במגרש זה אין חובת הקמת סטיו.</p>

<b>עירוני מעורב</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
שירותים ציבוריים, מרכז תחבורה, משרדי עירייה וממשלה וגופים ציבוריים אחרים, משרדים, שירותי בריאות, מסחר, ותעשייה עתירת ידע.	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	א
<p>1. היכן שמסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקים חזית מסחרית . עליה יחולו הנחיות בהתאם להנחיות בינוי בפרק 6.3 ("חזיתות מסחריות"). ביעוד זה אין חובת הקמת סטיו.</p> <p>2. במידה שיתוכנן מרכז תחבורה במפלס הרחוב, יחויב אלמנט הסתרה לחניון ע"י בינוי או אלמנט אחר לכיוון כביש מס 6.</p> <p>3. השטח הנותר לאחר הקצאת שטחים לבינוי, חניות, מעברים ומתקנים הנדסיים יפותח ויגונן לרווחת הציבור הרחב .</p> <p>4. בשטחי החניה והשטחים הפתוחים ישולב פיתוח גנני אינטנסיבי.</p>	
<b>תיירות</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
א. אכסון מלונאי בתי מלון, מתקנים ושירותים הנלווים אליהם ב. מסחר בקומת הקרקע.	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	א
<p>1. מיועד להקמת מלון או אירוח כפרי</p> <p>2. תותר הקמת שטחים מסחריים ושטחי הסעדה ובילוי בשטח של עד 1000 מ"ר עיקרי בלבד</p> <p>3. תכנון הבינוי ופיתוח השטח סביבו בתחום תא השטח יהיה בדגש על פתיחות וזיקה למרחב הציבורי סביבו, לעיר ולפארק נחל בוהו.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
<p>א. פארקים וגינות ציבוריות</p> <p>ב. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל</p> <p>ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות</p> <p>ד. שילוט עירוני ומסחרי</p> <p>ה. מבני שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה</p> <p>ו. מרכזים לחלוקת דואר</p> <p>ז. מבני מיגון</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים</p> <p>ט. מבנה שירותים ופעילות קק"ל (תא שטח 2005)</p> <p>י. חניה</p> <p>יא. מסחר</p> <p>יב. קיר אקוסטי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

4.12	שטח ציבורי פתוח
	<p>יג. גישה לרכב תחזוקה וחירום בלבד                      יד. ביתן שומר                      טו. קווי מים וביוב ארציים כולל המתקנים ההנדסיים הנלווים להם</p>
4.12.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטחים אלו מאופיינים בפיתוח אינטנסיבי.                      2. בתא שטח 2005 תותר הקמת מבנה אחוד לטובת פעילות קק"ל, שירותים ומסחר                      3. בתא שטח 2005 תותר הקמת חניון ציבורי בהיקף של עד 60 חניות סמוך למבנה קק"ל ולזכות הדרך ככל הניתן.                      בחלקו הדרומי של תא שטח 2005 יותר חניון ציבורי נוסף.                      4. בתאי שטח 2001, 2000, 2003 תותר הקמת חניון ציבורי לטובת באי פארק בווהו בהיקף שלא יעלה על 40 חניות בכל חניון.                      5. בין אזורי פעילות ציבוריים (אזורי משחק ושהיה) לאזורי מגורים תוגדר דופן מגוננת שרוחבה לא יפחת מ-2.00 מ'. מיקום מתקני המשחק יעשה תוך התרחקות מקסימאלית מתאי שטח בייעוד מגורים.                      6. בתאי שטח 2005-2000, 2010-2012 תותר הקמת קיוסק בהתאם לזכויות בטבלה 5                      7. בתא שטח 2011 תותר הקמת מבנה למסחר (סמוך לדרך מס 19)                      8. בתא שטח 2067 יתוכנן אלמנט הסתרה לרמפה של תא שטח 1053 ע"י צמחיה או אלמנט אחר.                      9. בתא שטח 2005 יותרו שטחי מסחר מקורים עד 1000 מ"ר בפריסה משתנה</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לאורך הטיילת יינטעו עצים במרחק שלא יעלה על 8 מ'                      2. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורים להשהיית מי נגר וחילחולם, ע"פ נספח הניקוז ומהנדס הניקוז.                      3. גדות נחל בווהו ילוו בטיילת עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים, הטיילת תהיה מרוצפת ברוחב של עד 6.00 מ', ומיועדת להולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורכה ישולבו פינות ישיבה, פינות משחק ומתקני ספורט בהתאם להנחיות נספח הנוף.                      4. בין תוואי הטיילת לזכות הדרך יתוכננו שבילים מקשרים במרחק שלא יעלה על 200 מ' זה מזה.                      5. ריצופים / חיפויי קרקע יהיו בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 כאשר תינתן עדיפות לחומרים מחלחלים לטובת השהיית מי נגר                      6. בתאי שטח 2050, 2005 כל שינוי בדרכי עפר, כבישי גישה, מעברי רכב/ רכבת מחייבים את אישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית                      7. בחלקו הדרומי של תא שטח 2005 יותרו עבודות עפר עד גובה יחסי של 25 מ' ביחס לסביבה.                      8. בחלק הדרומי של תא שטח 2005 יותרו מתקני משחק ואקסטרים, שבילי אופניים, דרכי גישה לרכב, מתקני פיסול וקיימות קינטיים ואלמנטי מים.                      9. הפיתוח בתאי השטח 2005 ו-2050 יהיה בתאום עם מקורות.                      10. בתאי שטח 2005, 2050 תתאפשר הנחת תשתית תת-קרקעית של גז טבעי בלחץ נמוך, תכנון מפורט לביצוע יתואם עם מהנדס עיריית נתיבות                      11. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.13. כמו כן תותר הקמת מתקן הנדסי להפחתת לחץ בהיקף של עד 20 מ"ר באחד מתאי שטח 2050 ו 2005.                      המתקן ימוקם במרחק שלא יפחת מ-50 מ' ממבני מגורים ומיקומו יקבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>ג הוראות פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות "הנחיות מיוחדות" מסמנות את מגבלות הבנייה מתשתיות גז תת קרקעיות</p>	
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p>4.13.1 <b>שימושים</b> א. מבנים לספורט ונופש (מגרשי ספורט ובריכת שחיה עירונית). ב. מתקני הצללה ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ד. שילוט עירוני ומסחרי ה. מסחר נלווה ו. מתקנים הנדסיים</p>	
<p>4.13.2 <b>הוראות</b> א <b>הוראות בינוי</b> המרווח הקדמי בין החזית הקדמית הבנויה לבין קו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p>	
<p><b>יער</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p>4.14.1 <b>שימושים</b> א. בהתאם לשימושים המותרים בתמ"א 22 ב. הנחת קווי תשתית לרבות מים, ביוב, ניקוז, תעלות ניקוז, דרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד, תוואי לשבילים להולכי רגל ואופניים ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל. ג. גשרים להולכי רגל, אופניים ומעבר תשתיות</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p>א <b>הוראות פיתוח</b> סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב אזור זה מסמן את תחום "נחל בוהו" 1. לא יתאפשרו נטיעות בתחתית הנחל. 2. פעולות בתחום הנחל יערכו בתיאום עם קק"ל ורשות הניקוז. 3. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת. התכנון יכלול מעברי הולכי רגל ע"ג גשרים ופתרון כוללני לבעיות מים וסחף, בהתאם לנספח הנופי ונספח הניקוז. 4. יותרו בתחום ערוץ הנחל פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל ובכלל זה פעולות ייצוב הגדות ועורק הנחל, לרבות חפירה, מיתון שיפועים, מילוי וכיו"ב. 5. לא יותרו גדרות, מפרדות ו/או חסימות בערוץ הנחל. 6. בעת עבודות הפיתוח יישמרו היתרונות הטבעיים של ערוץ הנחל. 7. פיתוח הערוץ ייעשה תוך מניעת זיהום אור בשולי הערוץ ושמירה על מעבר חופשי לבעלי חיים ונגר עילי. 8. תתאפשר גישת כלי רכב לתחזוקה בלבד. 9. תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה המתוכננים בקצה היובלים המשניים של נחל בוהו יהיה</p>	



<p><b>4.14</b></p>	<p><b>יער</b></p> <p>בשיתוף אדריכל נוף וישאף למזעור החתימה הנופית.</p> <p>10. כל המדרונות שייחפרו לצורך הקמת המוצאים יחופו באדמת חישוף מקומית ועליהם שיקום הצמחייה המקומית.</p> <p>11. יובלי הנחל אשר בראשם ימוקמו המוצאים ייוצבו על-פי הצורך וישוקמו.</p> <p>12. כל קווי התשתית המחברים בין השכונה לעיר יעברו על-גבי הגשרים המתוכננים, ולא בתוך ערוץ הנחל.</p> <p>13. יותרו מעברים ושבילים להולכי רגל ואופניים בתחום ערוץ הנחל</p> <p>14. כל בניה בתחום הנחל תתואם מול ק"ל ורשות ניקוז</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לאורך הטיילת יינטעו עצים במרחק שלא יעלה על 8 מ'</p> <p>2. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורים להשהיית מי נגר וחילחולם, ע"פ נספח הניקוז ומהנדס הניקוז.</p> <p>3. גדות נחל בוהו ילוו בטיילת עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים, הטיילת תהיה מרוצפת ברוחב של עד 6.00 מ', ומיועדת להולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורכה ישולבו פינות ישיבה, פינות משחק ומתקני ספורט בהתאם להנחיות נספח הנוף.</p> <p>4. בין תוואי הטיילת לזכות הדרך יתוכננו שבילים מקשרים במרחק שלא יעלה על 200 מ' זה מזה.</p> <p>5. ריצופים / חיפויי קרקע יהיו בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 כאשר תינתן עדיפות לחומרים מחלחלים לטובת השהיית מי נגר</p> <p>6. בתאי שטח 2005,2050 כל שינוי בדרכי עפר, כבישי גישה, מעברי רכב/ רכבת מחייבים את אישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית</p> <p>7. בחלקו הדרומי של תא שטח 2005 יותרו עבודות עפר עד גובה יחסי של 25 מ' ביחס לסביבה.</p> <p>8. בחלק הדרומי של תא שטח 2005 יותרו מתקני משחק ואקסטרים, שבילי אופניים, דרכי גישה לרכב, מתקני פיסול וקיימות קינטיים ואלמנטי מים.</p>
<p><b>4.15</b></p>	<p><b>ככר עירונית</b></p>
<p><b>4.15.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.15.2</b></p>	<p>א. מתקני הצללה</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. אלמנטי פיסול, מזרקות ואלמנטי מים</p> <p>ד. שילוט עירוני ומסחרי</p> <p>ה. חניה</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים</p>
<p><b>4.15.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי פתוח בעל פיתוח אינטנסיבי לשימוש הולכי הרגל המיועד להתכנסות, אירועי חוצות ופעילות עירונית.</p> <p>2. תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי רציף ונגיש במפלס הרחוב ללא גדרות וחסימות, מרוצף ברובו, מגונן וכולל נטיעות ואמצעי הצללה תוך התחשבות בנושאים של הפחתת החום העירוני ויצירת מרחב עירוני נוח מבחינה אקלימית.</p> <p>3. תכנון הכיכר יתייחס לחזית המסחרית שפונה אליו (תא שטח 1053)</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

<b>4.15</b>	<b>ככר עירונית</b>
	<p>4. לא תותר כניסת רכב וחניה למעט רכב חירום ושירות בחלקו העל קרקעי של תא השטח</p> <p>5. חניה ומתקנים הנדסיים יתאפשרו אך ורק בתת קרקע</p> <p>6. תותר בניית עד 3 קומות מרתף חניה בגבולות קווי המגרש בתנאי הבטחת חלחול כנדרש ובתי גידול לעצים כנדרש בסעיף 6.4</p> <p>7. בתת קרקע יתאפשר חיבור עם החניון של תא שטח 1053 ומעברים ביניהם</p>
<b>4.16</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. רשת חלוקת גז בהתאם לתוכנית 0626739-651.</p>
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>"הנחיות מיוחדות " מסמנות את מגבלות הבנייה מתשתיות גז תת קרקעיות</p>
<b>4.17</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. בדרך מס' 6 - קווי מים וביוב ארציים כולל המתקנים ההנדסיים הנלווים להם</p> <p>3. רשת חלוקת גז טבעי</p>
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. שבילי ההליכה בדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>2. מרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9) לא תותר כניסה לרכב למגרשים</p> <p>3. לצורך ביצוע קטע כביש 6 המופיע בין חתכים 640-649 בנספח התנועה יידרש תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית דרום</p> <p>4. תנאי לחיבור כביש 6 לכביש 25 ארצי, יהיה ביצוע כביש הגישה לכניסה לחוות יזרעם</p> <p>5. ביצוע כביש 6 בקטע שבין חתכים 622 עד 642, יבוצע בהתאם לעקרונות החתך המצורף לנספח התנועה, ובתיאום עם מקורות.</p> <p>6. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.13</p>
ב	<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>"הנחיות מיוחדות " מסמנות את מגבלות הבנייה מתשתיות גז תת קרקעיות</p>
<b>4.18</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p>
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>

<p><b>4.18 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.18</b></p>
<p>פיתוח הרחוב המשולב יעשה בדגש על המרחב הציבורי ופיתוח גינון להאטת התנועה</p>	
<p><b>4.19 חניון</b></p>	<p><b>4.19</b></p>
<p><b>4.19.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.19.1</b></p>
<p>א. חניה ציבורית                  ב. גינון ונטיעות                  ג. ביתן שומר                  ד. מיגון                  ה. שילוט מסחרי</p>	
<p><b>4.19.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.19.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א. הוראות גינון ונטיעות בשטחי חניון- בהתאם להוראות בפרק 6 סעיף נטיעות.                  ב. יותר מבנה אחד עבור ביתן שומר בתאי שטח- 7000,7004,7006 כמפורט בטבלה 5.</p>	
<p><b>4.20 מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.20</b></p>
<p><b>4.20.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.20.1</b></p>
<p>מתקן הנדסי לבריכות אגירת מים ותחנת שאיבה להגברת לחץ מים</p>	
<p><b>4.20.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.20.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  תותר הקמת בריכות לאגירת מים ותחנת שאיבה להגברת לחץ מים שימשו לאספקת מים ברשת עירונית, לרבות ביצוע עבודות עפר, גדרות, שערים, דרכי גישה וכל הנדרש לתפעול המתקן.                  הקמת הבריכה תהיה מרוחקת מדרך מס 6 ככל הניתן-                  א. תותר הקמת בריכות לאגירת מים מבטון או מפלדה בגובה עד 18 מטרים מעל פני הקרקע. בנוסף תותר אנטנה לצרכי פיקוד ו/או אנטנה סלולרית על גג המבנה.                  הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.                  ב. גימור הבריכות יהיה בטון חשוף והגימור של המבנים האחרים יהיה בהתאמה להנחיות התכנון הנופי של התב"ע לעת הוצאת ההיתר.                  ג. תותר הקמת מבנים קשורים להפעלה ולאחזקה של המתקן לרבות מתקנים לניטור וטיפול במים, מתקנים טכניים כגון חדרי חשמל, חצר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, אחסנה לצרכי האגירה, צנרת תת קרקעית ועילית, מגופים, משטחי בטון ואמצעי מיגון.                  ד. תותר הקמת מתקני הכלרה או כל מתקן אחר לטיפול במים באישור משרד הבריאות .                  ה. תותר הקמת גנרטור לשעת חרום ומיתקן לאחסון סולר.                  ו. יותרו מבנים ומיתקנים לאחסון חומרים הדרושים להפעלת האתר ואבטחת איכות המים. סוג החומרים והכמויות יהיו בהתאם להיתר רעלים ולפי כל דין.                  המתקן לא יטיל מגבלות על שימושי הקרקע מחוץ לקו הכחול של התכנית                  ז. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.13, כמו כן תותר הקמת מתקן הנדסי להפחתת לחץ בהיקף של עד 20 מ"ר בתא שטח 2051.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>ב</b></p>
<p>א. תבוצענה עבודות סלילה בדרך גישה למתקן הנדסי וסלילה בחצר המתקן.</p>	



מתקנים הנדסיים	4.20
<p>תעלות ניקוז בהיקף המגרש של מתקן המים, מצידו הפנימי יחוברו לאפיקי ניקוז קיימים או מתוכננים. סוג הגדר מסביב למתקן יאושר ע"י וועדת התכנון המקומית בשלב הוצאת ההיתר והיה בהתאם לנדרש ע"פ ההנחיות והתקנות הרלבנטיות למיגון מתקני מים לשתייה.</p> <p>ב. מניעת מטרדים ופגיעה בסביבה-</p> <p>1. הבריכות יכללו מתקני גלישה ומערכת ניקוז לסילוק מבוקר של מי גלישה בתאום עם רשות הניקוז ומשרד הבריאות.</p> <p>2. מיכל כלור יוצב במאצרת בטון ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והנחיות פיקוד העורף.</p> <p>3. תחנת השאיבה תוזן בחשמל רשת חח"י עם גיבוי של דיזל גנרטור לשעת חרום. יוצב מיכל סולר במאצרת בטון לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה וכל גורם רלבנטי אחר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	100	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	101	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	102	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	103	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	104	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391	105	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	106	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	107	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	108	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	109	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	110	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367	111	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365	112	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365	113	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365	114	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365	115	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365	116	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365	117	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	118	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	119	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	120	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	121	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383	122	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	411	123	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	411	124	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	411	125	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	411	126	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	411	127	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413	128	מגורים	אי'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	362	129	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	362	130	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	362	131	מגורים	אי'	מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	362	132	מגורים	אי'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	362	133	מגורים	אי'	מגורים

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

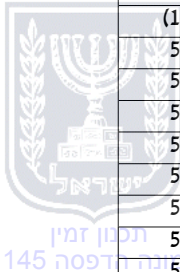
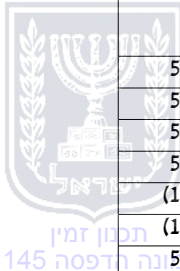
קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	375		134	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	375		135	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	375		136	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	375		137	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	375		138	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		139	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		140	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		141	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		142	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		143	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406		144	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406		145	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406		146	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	406		147	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386		148	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386		149	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386		150	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386		151	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	386		152	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380		153	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		154	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		155	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		156	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		157	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		158	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		159	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		160	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	355		161	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		162	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		163	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		164	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		165	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		166	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		167	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		168	מגורים	אי' מגורים	
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		169	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	382		170	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	410		171	מגורים	אי' מגורים	

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372		172	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372		173	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372		174	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372		175	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372		176	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	372		177	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403		178	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403		179	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403		180	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	403		181	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		182	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		183	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		184	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		185	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		186	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	429		187	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		188	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	383		189	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	405		190	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	405		191	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	405		192	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	405		193	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		194	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		195	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		196	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		197	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		198	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		199	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	443		200	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		201	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		202	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		203	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	371		204	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	417		205	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		206	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		207	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		208	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		209	מגורים	אי' מגורים

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

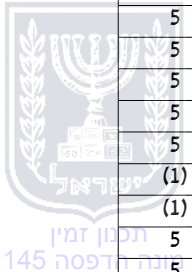
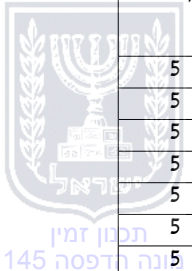
קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		210	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		211	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		212	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		213	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	402		214	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	353		215	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		216	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		217	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		218	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		219	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		220	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		221	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	358		222	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	404		223	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	370		224	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	370		225	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	370		226	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	370		227	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	370		228	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	370		229	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	384		230	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		231	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		232	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		233	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		234	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	341		235	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	341		236	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	351		237	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		238	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		239	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		240	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		241	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		242	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		243	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	354		244	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		245	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		246	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		247	מגורים	אי' מגורים





תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		248	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		249	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	352		250	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	341		251	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	342		252	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	353		253	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	353		254	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	353		255	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	353		256	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	350		257	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	364		258	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	363		259	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	363		260	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	363		261	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365		262	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366		263	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367		264	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367		265	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367		266	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		267	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		268	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		269	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		270	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		271	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		272	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	363		273	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		274	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		275	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		276	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		277	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	376		278	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	365		279	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	381		280	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391		281	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391		282	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391		283	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391		284	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	391		285	מגורים	אי' מגורים



תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366		286	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		287	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		288	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		289	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		290	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	348		291	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	369		292	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380		293	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		294	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	380		295	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	369		296	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	349		297	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		298	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		299	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		300	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		301	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366		302	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	366		303	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		304	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		305	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		306	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		307	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	349		308	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	349		309	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		310	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		311	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		312	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	359		313	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		314	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		315	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	349		316	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	349		317	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		318	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	360		319	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	361		320	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	361		321	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	367		322	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	387		323	מגורים	אי' מגורים

תכנון זמין  
בגובה הדפסה 145

תכנון זמין  
בגובה הדפסה 145

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	388		324	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	389		325	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	390		326	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	392		327	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	394		328	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	397		329	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	401		330	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		331	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		332	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		333	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		334	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		335	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		336	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		337	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	377		338	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		339	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		340	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		341	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		342	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		343	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		344	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		345	מגורים	אי' מגורים
5	3	(1)	(1)	1	2	1	60	50	90	70	220	413		346	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462		400	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462		401	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462		402	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462		403	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462		404	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462		405	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462		406	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	462		407	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	462		408	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	484		409	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		410	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		411	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	484		412	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		413	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		414	מגורים	אי' מגורים

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	484		415	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	569		416	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	567		417	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	567		418	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	567		419	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	567		420	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	513		421	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	513		422	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	513		423	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		424	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		425	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		426	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		427	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		428	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	428		429	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	428		430	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		431	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		432	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		433	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	465		434	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	476		435	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		436	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		437	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		438	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	472		439	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	493		440	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505		441	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505		442	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505		443	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505		444	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	505		445	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	493		446	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	472		447	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		448	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		449	מגורים	אי' מגורים
5	5	3	3	1	2	1	50	60	90	80	320	484		450	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	524		451	מגורים	אי' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	1	50	60	90	80	320	463		452	מגורים	אי' מגורים

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	622		500	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	602		501	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	635		502	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		503	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		504	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		505	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		506	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		507	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		508	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		509	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		510	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		511	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		512	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	860		513	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	724		514	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	850		515	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	846		516	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	847		517	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	848		518	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	837		519	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	774		520	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	825		521	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	825		522	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	640		523	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	658		524	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843		525	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843		526	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843		527	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843		528	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843		529	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	843		530	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	800		531	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808		532	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808		533	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808		534	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	808		535	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	1037		536	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		537	מגורים	אי' מגורים	



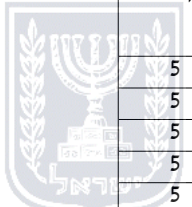
תכנון זמין  
בנה הדפסה 145



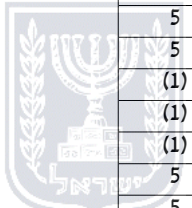
תכנון זמין  
בנה הדפסה 145

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		538	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		539	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		540	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	868		541	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	868		542	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		543	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		544	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	934		545	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		546	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		547	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		548	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	938		549	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	938		550	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		551	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		552	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		553	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	1004		554	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810		555	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810		556	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810		557	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810		558	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	810		559	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	837		560	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	724		561	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	805		562	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805		563	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805		564	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805		565	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805		566	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805		567	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	805		568	מגורים	אי' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	805		569	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		570	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		571	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		572	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		573	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		574	מגורים	אי' מגורים	
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		575	מגורים	אי' מגורים	



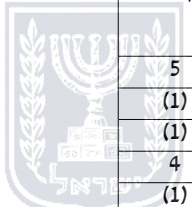
תכנון זמין  
בגובה הדפסה 145



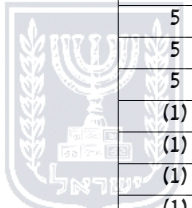
תכנון זמין  
בגובה הדפסה 145

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	3	3	1	2	2	60	80	180	120	400	702		576	מגורים	א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	702		577	מגורים	א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	2	60	80	180	120	400	755		578	מגורים	א'	
4	5	4	4	1	3	18	60	2216		540	1800	2771		20	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1450		360	1200	1814		21	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1748		360	1200	2186		22	מגורים	ב'	
4	5	4	4	1	3	12	60	1775		360	1200	2219		23	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1468		360	1200	1836		26	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1468		360	1200	1836		27	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1468		360	1200	1821		28	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1464		360	1200	1816		29	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1404		360	1200	1756		30	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	60	1404		360	1200	1756		31	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	92	60	10328		2760	9200	10328		1	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					315	1250	10328		1	מסחר	ג'	
5	5	5	0	2	9	96	60	8442		2880	9600	8442		2	מגורים	ג'	
5	5	5	0	2	1					150	600	8442		2	מסחר	ג'	
5	5	5	0	2	9	96	60	8445		2880	9600	8445		3	מגורים	ג'	
5	5	5	0	2	1					150	600	8445		3	מסחר	ג'	
5	5	5	3	2	9	68	60	5348		2040	6800	5348		4	מגורים	ג'	
5	5	(1)	(1)	2	9	118	60	9068		3540	11800	9068		5	מגורים	ג'	
5	5	(1)	(1)	2	9	136	60	11115		4080	13600	11115		6	מגורים	ג'	
5	5	5	5	2	9	64	60	4606		1920	6400	4606		7	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	100	60	6808		3000	10000	6808		8	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					225	900	6808		8	מסחר	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	87	60	5422		2610	8700	5422		9	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5					100	400	5422		9	מסחר	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	84	60	4923		2520	8400	4923		10	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					100	400	4923		10	מסחר	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	87	60	5474		2610	8700	5475		11	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1					100	400	5475		11	מסחר	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	100	60	8085		3000	10000	8085		12	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	100	60	8240		3000	10000	8240		13	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	118	60	9068		3540	11800	9068		14	מגורים	ג'	
5	3	5	5	1	5	72	60	6505		2160	7200	6505		15	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7382		3420	11400	7382		16	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7442		3420	11400	7442		17	מגורים	ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7303		3420	11400	7303		18	מגורים	ג'	



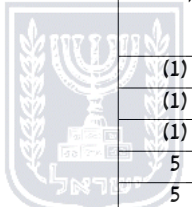
תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



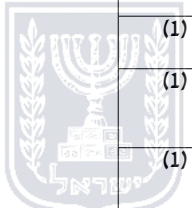
תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

תכנית מס': תמל/ 1051 - שם התכנית: נתיבות-מעלות הנחל

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	114	60	7416		3420	11400	7416		19	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	82	60	5937		2460	8200	5937		24	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	82	60	5495		2460	8200	5495		25	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	2	9	64	60	3942		1920	6400	3942		33	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	2	9	96	60	5780		2880	9600	5780		34	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	1	5	62	60	6883		1860	6200	6883		35	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	1	9	74	60	6826		2220	7400	6826		36	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	74	60	6497		2220	7400	6497		37	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	1	5	42	60	4614		1260	4200	4614		38	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	1	5	42	60	4928		1260	4200	4928		39	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	2	5	108	60	9772		3240	10800	9772		40	מגורים ג'	מגורים ג'	
5	5	5	5	2	9	96	60	4757		2880	9600	4757		32	מגורים ד'	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	118	60	10924		3540	11800	10924		1050	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	1			10924		775	3100	10924		1050	מסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	68	60	6079		2040	6800	6079		1051	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	1			6079		375	1500	6079		1051	מסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	68	60	6037		2040	6800	6037		1052	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	1			6037		375	1500	6037		1052	מסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		60	4335	1040	6936	13873	8671		1002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	277		444	888	555		1003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	1121		1793	3587	2242		1005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	510		816	1632	1020		1006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	0	0	1	3		60	1181		1890	3780	2363		1007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	3		60	370		592	1184	740		1008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



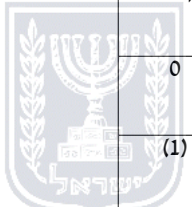
תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	0	0	1	4		60	8937	2145	14300	28600	17875		1009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	729		1166	2332	1458		1010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4		60	5121	1229	8194	16388	10243		1011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	2		60	1493		2389	4779	2987		1012	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4		60	1785	428	2856	5713	3571		1014	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	3		60	1223		1957	3915	2447		1015	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	0	0	0	1	3		60	1050		1680	3360	2100		1017	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	3		60	766		1225	2451	1532		1018	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	3		60	342		547	1094	684		1019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	3		60	513		821	1643	1027		1020	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3	1	3		60	247		395	790	494		1021	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	539		863	1726	1064		1022	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	990		1584	3169	1954		1023	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	446		713	1427	892		1025	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	906		1449	2899	1812		1026	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4		60	9112	2187	14580	29160	18225		1027	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	752		1204	2408	1505		1028	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	475		760	1520	950		1029	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	301		481	963	588		1031	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4		60	5157	1237	8251	16502	10314		1036	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	1756		2809	5619	3512		1037	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		60	275		440	880	550		1038	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	1	3		60	817		1307	2614	1695		1054	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	2	4		60	3068		4908	9817	6136		1013	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0		4		60				1500	6136		1013	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		60	2000		750	4000	14334		2006	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	ספורט ונופש	
(1)	(1)	(1)	(1)		4		60			250	1000	14901		2006	מסחר	ספורט ונופש	
(1)	(1)	(1)	(1)		1		60			100	400	992		1024	מסחר	מסחר	
4	4	4	4	2	3		60	5000		1110	4440	5696		1032	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	

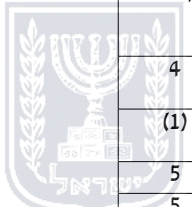


תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	0	4	4	2	2		60	4500	1200	4000	4793		1053	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	18		60	40000	4950	19800	17985		1001	עירוני מעורב	עירוני מעורב		
5	5	5	5	2	3		60	3500	1250	5000	7560		1030	תיירות	תיירות		
5	5	5	5	2	1		60	3500	300	1000	7560		1030	מסחר	מסחר		
										30	17928		2000	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
										10	17928	מיגון	2000	אחר	שטח ציבורי פתוח		
										30	40464		2001	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
										10	40464	מיגון	2001	אחר	שטח ציבורי פתוח		
										30	4459		2002	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
										30	5550		2003	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
										30	15950		2004	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
										10	15950	מיגון	2004	אחר	שטח ציבורי פתוח		
					2				50	150	196772		2005	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח		
										30	196772	מיגון	2005	אחר	שטח ציבורי פתוח		
									500	1500	196772		2005	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
					1				10	(2) 60	10259		2010	מסחר	שטח ציבורי פתוח		
					1				50	(3) 140	18074		2011	מסחר	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי						
										10	60 (4)	3620		2012	מסחר	שטח ציבורי פתוח
						60	8000					4144		2033	חניון	ככר עירונית
										220	5200 (5)	7611		2051	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
											12	2247		7000	מבני אבטחה	חניון
											12	810		7004	מבני אבטחה	חניון
											12	2651		7006	מבני אבטחה	חניון

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

א. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ג. בכל היעודים שפורטו בסעיף 6.7 (א') תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ד. בייעודים שפורטו בסעיף קווי תשתית (6.13) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ה. בייעודים "מגורים ב", "מגורים ג", "מגורים ד" ו"מגורים ומסחר" בנוסף על שטחי השירות המותרים, תותר תוספת של 80 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע לכל בניין לטובת חדר עגלות, חדר אופניים, וכד'. ביעודים "מגורים ג", "מגורים ד" ו"מגורים ומסחר" תותר בנוסף תוספת של 100 מ"ר עיקרי למועדון דיירים בקומת הקרקע.

ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה (פרט למגורים א').

ז. בייעודים שבי"צ, שצ"פ - מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה

ח. בתאי שטח שיעודם שצ"פ וגודלם מעל 1.5 דונם תתאפשר תוספת זכויות של עד 75 מ"ר לטובת מתקנים הנדסיים, מבנה לשומר, שירותים ציבוריים ומחסנים (פרט לתא שטח 2050).

ט. בייעוד "מגורים א" גובה המבנה כולל קומת הגג והמערכות לא יעלה על 9.5 מ'. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. בגגות שטוחים יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או המעקה.

י. באחד מתאי השטח 2005 או 2050 ובתא שטח 2051 תתאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 20 מ"ר לטובת מתקנים להפחתת לחץ גז טבעי

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) עפ"י המצוין בתשריט.

(2) מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 60 מ"ר מקורה שמתוכו 30 מ"ר בנוי, מבנה זה יתוכנן בסמיכות לדרך מס' 14.

(3) מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 60 מ"ר מקורה שמתוכו 30 מ"ר בנוי, מבנה זה יתוכנן בסמיכות לדרך מס' 18.

מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 80 מ"ר מקורה שמתוכו 40 מ"ר בנוי, מבנה זה יתוכנן בסמיכות לדרך מס' 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

(4) מבנה למסחר (קיוסק) בגודל של עד 60 מ"ר מקורה שמתוכו 30 מ"ר בנוי.

(5) שטח המיועד לבריכות אגירת מים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים-
1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם תוך דגש והתייחסות לבניה בזיקת קיימות.
  2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
  3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים, ולמפלסים של שוחות הביוב.
  4. תכנון קירות תמך, קירות פיתוח וגדרות, גובהם, נסיגות ודירוגים ומאפייניהם העיצוביים
  5. תכנון חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה וכדומה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), לשילובם של גומחות אשפה וקירוי החניות בחזית מגרש.
  6. תכנון פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה קביעת מפלסם של השצ"פים ורחבות עירוניות והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים תוך ניסיון להצללת חלקים נרחבים מהם ואמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
  7. שטחים ציבוריים- קביעת הנחיות בנושא גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט וברזיות, מתקנים הנדסיים, מצללות, תאורה, אמצעי הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה וארונות ומתקני תשתיות, , חומרי בניה וחומרי גמר .
  8. הנחיות לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר במהלך עבודות הבניה.
  9. פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים ובכלל זה פתרונות אצירת אשפה כדוגמת פחים טמונים, חדרי אשפה, מערכת פניאומטית ומערכת של פיר אשפה ודחסנים.
  10. הנחיות למיקום, חדרי שנאים.
  11. הנחיות לתכנון גדות הנחל, אפיק הנחל, טיילות ושבילי אופניים לאורכו ובכלל זה תוואי שבילי ההליכה ושבילי האופניים, תאורה, חומרי גמר, ריצוף, גשרי הולכי רגל ואופניים ודרכים לחציית הנחל מגדה לגדה, נטיעות וגינון, ריהוט, שילוט, פרגולות, טיפול בדופן הנחל, טיפול הידרולוגי באפיק, פתרונות לעצירת התחתרויות וכדומה
  12. הנחיות לתכנון ומיקום כניסות לרכבים והולכי רגל לתאי השטח השונים-
    - א. מיקום ורוחב כניסת רכבים למגרש
    - ב. מיקום ורוחב שביל כניסה להולכי רגל למגרש
    13. אופן הטיפול והשהייה של מי נגר עילי בתחומי המגרשים
      - ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:
        1. הנחיות לגבי עיצוב חזיתות הבניינים לרבות מרפסות, מעקות, פרגולות, גגונים, מסתורי כביסה, נסיגות, קומות הגג, קומת הקרקע, לוביים וכניסות למבנים, מתקנים הנדסיים והסתרתם, חדרי שרות, חומרי גמר.
        2. הנחיות לגבי בניתם של מגרשי חניה על קרקעיים ושטחי הפיתוח במגרשים לרבות ריצוף, סימון, אזורי לחול, נטיעות, גינון ובתי גידול, תאורה, תנועה וכדומה.
        3. הנחיות לתכנון של מרתפי חניה לרבות רמפות כניסה ויציאה, שיטות אוורור, תאורה, בטחון, בטיחות, ניקוז, תנועה, מעברי צנרות, מתקנים הנדסיים וכדומה.
        4. עיצוב החזיתות המסחריות לרבות שטחי הקולונדות, הנחיות לגבי שילוט, תאורה, ריצוף, כניסות, מפלסים, אזורים וחדרים טכניים ותפעוליים, פריקה וטעינה וכיוצא בזה.
        5. הנחיות לתיאום חזיתות במגרשים ביעוד "מגורים א" בעלי קיר צידי משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>6. הנחיות לשטח משותף מגונן בבניה רוויה</p> <p>ג. תנאי להיתר במגרשים שביעוד "מגורים א'", בעלי קיר צדי משותף הוא הכללת שתי יחידות הצמודות בקו בנין 0, תוך הבטחת תאום בעיצוב חזיתות המבנים ופרטי הגמר והכל בהתאם להנחיות בתדריך הבינוי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים וכבישים הצמודים לגדות הנחל הוא ביצוע עבודות בפועל של ייצוב גדות הנחל (תאי שטח 5000, 5003)</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ז. בעת מתן היתר בניה (לרבות לשצפ"ים) תעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה.</p> <p>ח. במידה ותא שטח 1001 ישמש ברובו כחניון אוטובוסים ו/או חניון רכב כבד, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח ליחידה הסביבתית הבוחן את השפעות רעש ואיכות האוויר כלפי מבני המגורים ומבנה הציבור הסמוכים.</p> <p>ט. בתאי שטח 6-128, 100, 408, 400, 510-503, 560-566, 562-1008, 1005-1008 תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע המחסומים האקוסטיים והגשת תכנית מיגון אקוסטי דירתית ערוכה ע"י יועץ אקוסטי, בהתאם לתקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) התשס"ג 2002, החל מחריגת מפלס רעש של 1 dBA מעל הקריטריון</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. הוראות נוספות בנושא עיצוב אדריכלי מעבר לקבועות בסעיף זה, ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 א'.</p> <p>ב. העמדת הבניינים וטיפוסי הבניין המפורטים בנספח הבינוי מנחים בלבד, אולם, שינוי בהעמדה ובטיפוסי הבניין מחייב התייחסות לנושאים הבאים: שמירה על דופן רחוב מבונה, זיקה דומה לדרכים ולמרחבים הציבוריים הצמודים אליהם, קיימות ומתן פתרונות זהים מבחינת אזור הבניינים, שמירה על זכויות שמש של המבנים הסמוכים, הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי, יצירת מרקם רחובות עירוניים ברי קיימא וידידותיים להולכי הרגל והאופניים בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. מפלס הכניסה למבנה -</p> <p>1. מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח וכן גבוה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. מפלס קומת הקרקע, של כל מבנה המיועד למגורים יהיה בגובה מקסימלי של עד 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הראשית של המבנה. במגרשים הכוללים מס מבני מגורים יותאם מפלס קומת הקרקע של כל מבנה לגובה המדרכה מול הכניסה הראשית של אותו מבנה. ניתן יהיה לחרוג מהקבוע בסעיף בשל אילוצים הנדסיים ושינוי מפלס הכבישים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. "חזיתות מסחריות" -</p> <p>בחזיתות המסומנות בתשריט כ"חזית מסחרית"</p> <p>1. חלה חובת הצמדות מלאה של החזית המסחרית לקו הבניין למעט בתאי שטח 3-1, 8-11 שבהם תהיה נסיגה של 2 מ' מקו הבניין, בהתאם לחתך בנספח הבינוי (גיליון 2).</p>	

<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תחויב בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>2. המרווח שבין החזית המסחרית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>3. גובה קומה מסחרית בקומת הקרקע יהיה בין 5 מ' ל - 6 מ'</p> <p>4. החזית תהיה שקופה לפחות ב 80% מאורכה ותכלול, בין היתר, את הכניסות הראשיות לכל יח' מסחר לאורכה.</p> <p>5. הכניסה ליח' המסחרית יהיה במפלס המדרכה.</p> <p>6. חזיתות המסחר והסטיו בתאי שטח 1050-1052 יעוצבו באופן אחיד בהתאם ל"תכנית בינוי" מונה הדפסה 145 ופיתוח".</p> <p>7. כניסות שרות וספקים, חדרים טכניים, פתחי אוורור וכדומה יפנו לחזיתות אחוריות ולא יהיו חלק מ"החזית המסחרית".</p> <p>ה. הקמת סטיו (קולונדה)-</p> <p>במקומות המסומנים בתשריט ב"סטיו" קיימת חובה להקים סטיו או אלמנט קירוי בהתאם למפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" במרווח שבין החזית המסחרית לקו המגרש ובהתאם להנחיות הבאות-</p> <p>1. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה, יתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת.</p> <p>2. מהנדס הועדה יהיה רשאי לפטור מהקמת סטיו במגרשים מסוימים</p> <p>3. רוחב מינימלי לסטיו יהיה 4 מ'</p> <p>ו. גישה לשצ"פים להולכי רגל-</p> <p>1. במגרשי מגורים בתאי שטח 6-1, 15-9 הפונים לשצ"פ האורכי (תאי שטח 2009-2011) תתאפשר גישת הולכי רגל מלובי הבניינים אל השצ"פ דרך המגרשים.</p> <p>2. במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הפונים לשצ"פ האורכי (תאי שטח 2009-2011) תתוכנן כניסה ראשית או משנית מהשצ"פ.</p> <p>ז. מרפסות ופרגולות -</p> <p>1. יותרו אך ורק מרפסות גזוזטרה חופפות זו מעל זו. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומות מתחתיהן.</p> <p>2. פרגולות על מרפסות גג יהיו בנסיגה של לפחות 3 מ' ממישור החזית וכן עומקן לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ח. גגות ומערכות טכניות-</p> <p>1. כל המתקנים ההנדסיים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות הגג ויכללו בבקשות להיתר בניה. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבנייה.</p> <p>2. בכל היעודים מלבד "מבנים ומוסדות ציבור" - כל גגות המבנים יהיו שטוחים. אך ורק גגות שהם במפלס זהה לחללי מגורים יוכלו לשמש כמרפסות גג, ובתנאי השאר שטח מספיק לכלל המתקנים ההנדסיים הנדרשים בבניין.</p> <p>ט. חומרי חיפוי וגמר-</p> <p>חיפוי הבניינים ביעודים- "מגורים ב'", "מגורים ג'", "מגורים ד'", "מגורים ומסחר", "מסחר" ו "מסחר ותעסוקה" - יהיה כולו חיפוי מחומרים עמידים וקשיחים בלבד ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>י. דירות גן -</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



1. ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'", ו "מגורים ד'" יותרו דירות גן צמודות לדירות בקומת הקרקע למעט כלפי הרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9). ובתנאי שתינתן הקצאת שטחים מגוננים משותפים לכל הדיירים בהתאם למפורט בסעיף 6.4 ועמידה בהוראות סעיף 6.5 (חנייה).
2. בגינות הפרטיות הצמודות לדירות הגן, יחויב קיר פיתוח בנוי כפי שיקבע ב"תדריך הבינוי והפיתוח"
- יא. הפרדות בשימושים מעורבים-
1. לחזיתות המסחריות יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה, בהתאם לדרישות הרשות.
2. בכל היעודים המעורבים -
- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
3. ביעודים הכוללים שימושי מסחר הבקשה להיתר תכלול את כל ההכנות הנדרשות במבנים עבור פעילות של עסקי מזון.
- יב. מחסנים -
1. ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'", "מגורים ד'" ו"מגורים ומסחר" חובה לתכנן מחסן בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחיד בלובי הקומתי שבו נמצאת יחיד או בקומת הקרקע בלבד.
2. בכל שאר היעודים תותר בניית מחסנים בתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה ולא יפנו לחזית קדמית.
- יג. מרחק בין מבנים -
- מרחק מינימלי בין בניינים באותו מגרש יהיה כדלהלן-
- בניינים עד 5 קומות-6 מ', בניינים בני 5-9 קומות-8 מ', בניינים בני 9 קומות ומעלה-10 מ' כאשר המרחק נמדד לפי הבניין בעל מס הקומות הנמוך מבניהם.
- יד. היצמדות לקו בניין ואחוז דופן מבונה-
- במקרים בהם לא ניתן מסיבות הנדסיות לעמוד בדרישות בנושאים מאלה המפורטים בפרק 4, יהיה ניתן לשנותם באישור מהנדס הועדה.
- טו. כניסות למבנים וליחידות הדיור בבניה רוויה-
1. כניסה ראשית להולכי רגל לבנייני המגורים תהיה תמיד מהרחוב הראשי.
- בתאי שטח 1-6,8-14 במבנים הפונים לשדרה הכניסה הראשית להולכי רגל תהיה מהשדרה.
- טז. מרתפי חניה ואוורור-
- ביעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'", "מגורים ד'", "מסחר ומבני ציבור", "מגורים ומסחר", "מסחר ותעסוקה" ו"מבני ציבור":
1. תותר הקמת מרתף לצרכי חניה ומערכות טכניות משותפות למבנה בתנאי עמידה בדרישות חילחול מי נגר.
2. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה עד לגבול המגרש למעט בגבולות המגרש הפונים לרחובות ו/או שצ"פ שבהם קו המרתף ייסוג לפחות 3 מ' מגבול המגרש.
3. בתאי שטח בהם קו הבניין הוא 0 תותר בניית מרתף עד לקו המבנה בפועל.
4. כאשר המרתף בקונטור המבנה העל הקרקעי - קומת המרתף לא תבלוט מעל 0.5 מ' ביחס לגובה הממוצע של המדרכה בחזית הקדמית של המגרש.
5. כאשר המרתף חורג מקונטור המבנה העל קרקעי חלקו העליון יהיה נמוך בלפחות 0.5 מ' ממפלס הפיתוח בתוך המגרש. כמו כן במקומות בהם נדרשים נטיעות בהתאם לסעיף 6.4
6. פתחי האוורור של המרתף ישולבו בחזיתות צדדיות ואחוריות של המבנה ו/או יוצמדו וישולבו בגדרות הבנויות בחזיתות הצידיים והאחוריות של המגרש כאשר ההפניה היא לפנים המגרש.



- הוראות אלו הן בנוסף להוראות הניתנות בתדריך הבינוי לתכנית זו.
- א. אופן תכנון השטחים הפתוחים המגוננים המשותפים במגורים למעט "מגורים א"י" -
- יש לתכנן בתחום המגרש שטחים מגוננים לטובת כלל הדיירים בשטח כולל של 6 מ"ר לפחות ליחיד. מסך כל השטח המגונן הנדרש לעיל יתוכנן לפחות אזור אחד מרכזי ששטחו, מידותיו והנחיות לגביו יקבעו בתדריך הבינוי והפיתוח.
  - נטיעות במרחב הפרטי למעט בייעוד "מגורים א"י" -
    - יש לטעת עץ בוגר בגודל 8 לפחות כל 50 מ"ר תכסית מגרש פנוי
    - בחזית מגרש הפונה לרחוב, למעט חזיתות בהן נדרשת הצמדות לקו המגרש הקדמי, תוגדרנה הדפסה 145 רצועת גינון ברובח שלא יפחת מ' 1.50 מטר פנימה מגבול המגרש. רצועה זו תהיה במפלס המדרכה. ברצועה זו לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה והיא תהיה פנויה מתשתיות תת-קרקעיות. ברצועה זו יינטע עץ כל 8.00 מטר.
    - בית גידול לעצים- יש לספק לעץ בית גידול בנפח שלא יקטן מ-8.00 מ"ק עבור כל עץ. עבור צמחייה שאינה עצים לא יקטן בית הגידול מעומק של 80 ס"מ.
  - נטיעות במרחב הציבורי-
    - לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.30 מטר, יינטעו עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לשמש ורוח. הנטיעה תעשה באופן המאפשר הליכה ומעבר הולכי רגל.
    - נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8.00 מ"ק ובעומק של 1.2 מטר. ניתן ליישם גם "תעלת שתילה המשכית" במקומות אלה.
    - מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8.00 מטר. תותר שתילה במרווח גדול יותר בכניסות לחניות ושבילים.
    - שב"צ-
- במגרשים בהם תתבצע בניה בשלבים יש לשמור על השטח שאין בו בניה במצבו הטבעי או לגנון עם מערכת השקיה זמנית. יותר שימוש זמני במגרשים אלו באישור מהנדס הרשות.
- ה. כניסות/יציאות כלי רכב מהמגרש -
- תעשה עפ"י נספח התנועה לתב"ע. במידה ולא מצוין בנספח, כניסות / יציאות כלי רכב מהמגרש ייעשו מהדרך בעלת ההיררכיה הנמוכה ביותר בהיררכית הדרכים במרחב העירוני. בכל מקרה, לכל מגרש תתאפשר אך ורק כניסה אחת בלבד לרכבים, לכל סוגיהם ושימושיהם ולפי הרוחב המקסימלי המפורט בסעיף חניה. יותרו 2 כניסות רכבים רק באישור מהנדס הרשות.
- ו. הנחיות נוספות לכלל התכנית-
- שבילי האופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.
  - גופי תאורה בכלל ובשטחים הסמוכים לשטחים פתוחים בפרט יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) בהתאם לתקנים החדשים של בנייה ירוקה וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד (בגובה 4.00 מטר עבור מדרכות ושבילים).
  - לעת ביצוע כביש 6, יוסדרו מעברים לכלי רכב חקלאיים בתיאום עם מהנדס העיר נתיבות ועם המועצה האזורית שדות נגב
  - קירות פיתוח ומסלעות-
- אופי קירות הפיתוח והגדרות בחזיתות המגרשים של כל הייעודים כולל גובהם המירבי, נסיגות ודירוגים יקבע בתדריך הבינוי והפיתוח
- ח. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה. תכולתה תפורט ב"תדריך בינוי ופיתוח".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 145

חניה	6.5
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החנייה הארצי והחלטות הועדה המקומית התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה כחניה על קרקעית ותת קרקעית.</p> <p>ב. השטח המאושר לתכנון מקומות חניה עיליים במגרשים ביעוד "מגורים ב", "מגורים ג", "מגורים ד" ו "מגורים ומסחר" הוא זה הנוטר לאחר הקצאת שטחים פתוחים המוצמדים לדירות הגן, שטחים פתוחים מגוננים משותפים לכלל הדיירים (לפי סעיף 6.4) הקצאת השטחים הנדרשים לנטיעות, מערכות הטכניות והתפעוליות של המגרש כגון מכלי אשפה, צובר גז, חניות אופניים, נישות למונים, חדרים טכניים, מדרכות ושבילי גישה וכדומה.</p> <p>ג. החניה העל קרקעית תשולב עם נטיעות עצי צל, עץ לכל 4 חניות.</p> <p>ד. החניונים התת קרקעיים יתוכננו עם רמפת כניסה מתוך המגרש תוך עמידה בתנאים של חלחול מי נגר, בתי גידול לנטיעות כנדרש וכדומה, והכל בהתאם להוראות תכנית זו, "תדריך הבינוי והפיתוח" והנחיות מרחביות במצטבר.</p> <p>ה. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם מותרים שימושי מסחר ותעסוקה. חניה זו לא תמוקם בחזיתות המגרש.</p> <p>ו. שינוי במיקום הכניסות למגרשים לחנייה ביחס לנספח התנועה ו/או "תדריך הבינוי והפיתוח" יחייב את אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. רוחב כניסות לחניות-</p> <p>1. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל עד 30 חניות תותר כניסה אחת ברוחב של עד 4 מ'.</p> <p>2. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל יותר מ 30 חניות ותותר כניסה אחת ברוחב של עד 5.5 מ'.</p> <p>3. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 מ' במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. ככל האפשר יאחודו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב הכניסה לא יעלה על 6 מ'.</p>	



עתיקות	6.6
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

חשמל	6.7
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: כל סוגי המגורים (פרט למגורים א'), מבנים ומוסדות ציבור מגורים ומסחר ותיירות. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש כמסומן בתשריט. ניתן לאשר חדרי שנאים עיליים או המשולבים במבנה או בחניה.</p> <p>2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- 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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותיירות בקרבת</p>	





<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
<p>מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון עילי עד 161 ק"ו תיל חשוף מציר הקו למתקן- 20.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>א. מים- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. ב. תברואה- הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שיטת איסוף, פינוי ומחזור אשפה</p>	



<b>6.9</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>א. ניקוז ותיעול הנחל- 1. בגדת נחל בוהו הגובלת בשכונה וכן בערוצי המשנה של הנחל החודרים לתחום הקו הכחול של התכנית יבוצעו פעולות למניעת סחף קרקע, לרבות ייצוב קשיח וכן ייצוב צמחי בתיאום ושיתוף אדריכלי הנוף של התכנית 2. יתוכננו מתקני ניהול ראשיים ומשניים לשכונות שיורידו את המים מהשכונות אל ערוץ הנחל. 3. בכניסה לנחל יתוכנן מתקן לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף, בתאום עם אדריכלי הנוף של התכנית. 4. מוצאי הניקוז מהשכונה יגיעו עד תחתית ערוץ הנחל ויכללו אלמנטים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף. 5. הטיילת ההיקפית תתוכנן כדרך מים היקפית שתשולב במערכת הניקוז של השכונה. 6. ניקוז המגרשים לבניה למעט מגרשים ביעוד "מגורים א"י" יחוברו למערכת הניקוז העירונית. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם והשקיה לרחוב. ב. מינים פולשים- 1. הפיתוח הנופי יעשה שימוש ככל האפשר בצמחייה מקומית אופיינית לאזור ובית הגידול וסילוק והרחקת מינים פולשים. בנוסף התכנון המפורט יכלול טיפול ממוקד לביעור מינים פולשים ויעשה בליווי אגרונום</p>	



<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. ב. הנחיות למגרשים המיועדים ל"מגורים א"י- לפחות 20% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל חדיר מים (מתוך שטח המגרש הכולל). השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים עם אדמה טבעית או מחופים בחומר חדיר מים (חצץ, חלוקי נחל, טוף וכו'). ג. הנחיות למגרשים המיועדים לבנייה למעט "מגורים א"י- לפחות 20% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל חדיר מים (מתוך שטח המגרש הכולל) ונמוך מפני הכביש/מדרכה בשיעור שיאגור כ 16 מ"ק/דונם. ניתן יהיה לרדת מ-20% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, זאת על מנת לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים עם אדמה טבעית או מחופים בחומר חדיר מים (חצץ, חלוקי נחל, טוף וכו'). מתקני החדרה יאושרו ברשות המים ובמשרד הבריאות.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>ג. שטחים המיועדים לטיפול נופי- תכנונם יעשה באופן המבטיח את קליטת, השתיית והחדרת מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישרים, קעורים ומתקני חלחול. שטחים אלו יהיו נמוכים מסביבתם. לפחות 30% מתא השטח יהיה פנוי מתכסית בנויה / מרוצפת.</p> <p>ד. דרכים וחניות- בתכנון מערכת הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגים מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים למים (לדוגמא- בחניות לצד נחל בוחו) בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע וביסוס ומיועץ הניקוז.</p> <p>ה. במגרשים בכל הייעודים למעט בייעוד "מגורים א" יידרשו להגיש חוות דעת של הידרולוג לטיפול והשהיה במי נגר וניקוז במגרש בהתאם להנחיות שמופיעות בנספח הניקוז פרק 9 סעיף: הדפסה 145</p> <p>קטן (5) שהן הנחיות מחייבות לתכנון וזאת כחלק מהבקשה להיתר.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>אתר הבניה:</p> <p>א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה</p> <p>ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>א. חריגה מגובה 70 מטרים מעפ"ש, במידה ותידרש, מחויבת באישור נציג משהב"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במרחב.</p> <p>ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משהב"ט.</p> <p>ד. שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) תשלח הודעה לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה.</p>	



קווי תשתית	6.13
<p>רשת חלוקת גז טבעי:</p> <p>א. תותר רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך בתחום מסדרון תת"ק בייעודי קרקע: דרך מוצעת, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד (כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי, תשס"ב-2002) בייעודי קרקע: דרך משולבת, חניון, יער, ככר עירונית, ספורט ונופש, תיירות, עירוני מעורב. לצורך חיבור צרכנים תותר העברת צנרת בכל הייעודים בתוכנית.</p> <p>ג. מיקומה המדויק של רשת חלוקת הגז הטבעי ותחום מגבלותיה ייקבעו בתכנית תיאום תשתיות/ פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ד. ככל שימוקמו מתקנים להפחתת לחץ הגז בסמוך למסילת הרכבת יערך תיאום לעת הקמתם מול רכבת ישראל.</p> <p>ה. בתחומי: "מסדרון תשתיות תת"ק", "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעות עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון לחלוקת גז טבעי ועם רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p>	

<p><b>6.14 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה, מבנים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מרחביות המבוססות על ת"י 5281 או ש"ע, ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף, בכל הקשור לבנייה ירוקה</p>	
<p><b>6.15 תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. במקרה הצורך ניתן יהיה להעביר קווי ניקוז עיליים</p>	
<p><b>6.16 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>במקומות המסומנים בתשריט כ"סטיו" וכן במקומות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה", יש לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין .</p>	
<p><b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p><b>6.18 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>א. פסולת בניין- 1. לא תותר שפיכת פסולת מסוג כלשהו בתחומי התכנית והיא תפונה אל אתר פסולת בנין מורשה. 2. פסולת בניין הנוצרת במהלך עבודות הבניה תרוכז בתחומי אותו מגרש בלבד. ב. ערמות עפר, דרכים ומשטחים לא סלולים יורטבו לצורך מניעת אבק. ג. לאחר גמר עבודות הבנייה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו לייעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם ד. אתרי התארגנות- 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעור רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודי שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח ופארק. 6. כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית</p>	

<b>6.18 הוראות בזמן בניה</b>	
<p>7. לא תותר הקמת אתרי התארגנות במרחק הקטן מ 50 מ' מנחל בוהו ויובליו.</p> <p>8. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.</p>	



<b>6.19 שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	

<b>6.20 סטיה ניכרת</b>	
<p>נושאים אלו יחשבו כסטיה ניכרת -</p> <p>1. בייעודים "מגורים ב", "מגורים ג", "מגורים ד", ו "מגורים ומסחר" בכל מקרה של בקשה לתוספת במספר הקומות למגורים המצוין בנספח הבינוי והמפורט בפרק 4 ובסעיף הרלוונטי ליעוד, יש להבטיח תוספת זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>2. בייעודים "מגורים ב", "מגורים ג", "מגורים ד" ו "מגורים ומסחר" הפחתה ממספר הקומות המצוין בסעיפים 4.2, 4.3 ו 4.4. תיחשב כסטיה ניכרת</p>	



<b>6.21 פעילות חקלאית</b>	
<p>ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטחי התכנית עד להגשת בקשת היתר לעבודות פיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

### 7.2 מימוש התכנית

