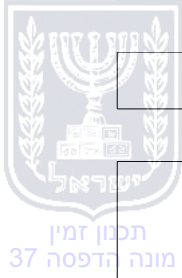


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-1146430

אל-בוואדי, אבו תלול החדשה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/10/2024

לאשר את התוכנית

19/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005260736/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית אל-בוואדי לרובע מגורים חדש, בהיקף של כ- 1,300 דונם, על קרקע פרטית הממוקמת מדרום לכביש ארצי 25 ומצפון לנחל נבטים בדופן היישוב אבו-תלול (השכונות המערביות). רובע המגורים מציע תכנון אקלימי המבוסס על עקרונות בניה ירוקה-אקולוגית, יעילות אנרגטית והתאמה למאפייני הסביבה וכולל 930 דונם שטחי מגורים המאפשרים הקמתן של 4,100 יח"ד במגוון טיפוסים בניה לרבות בניה-רווייה ותמהיל יח"ד ובנוסף שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה, ופארק אזורי נחל נבטים. יעד האוכלוסייה של הרובע הוא 16,000 תושבים.

התכנית מהווה תקדים יזמי ושיתוף פעולה בין המגזר העסקי לבין המגזר הציבורי, מהציע מודל מגורים חדשני, שיהווה מוקד משיכה לבני ובנות הקהילה הבדואית, המעוניינים במגורים בשכונה שאינה בעלת זיקה משפחתית-שבטית, המספקת מענה לשירותים עירוניים איכותיים מותאמי תרבות.

מיקומו האסטרטגי של רובע המגורים אל-בוואדי על סף העיר באר שבע, בקרבה למחלף נבטים של כביש 6 מאפשר יצירת מודל לצמיחת קהילה עירונית אל-שבטית מעורבת, אשר יקדם את המוביליות החברתית ויצור תנאים לפיתוח שוק דיור משגשג.

התכנית קובעת שלביות פיתוח לרובע המגורים, תוך ביסוס גרעין שירותים עירוני איכותי כבר בשלב ההקמה הכולל מרכז פעיל לשימושי מסחר, תעסוקה ותיירות ושטחים ירוקים. התוכנית מאפשרת חיבור נוסף של היישוב אבו תלול לדרך 25 וכוללת מסוף תחבורה ציבורית ורשת כבישים הנשענים על צירים מוטי תחבורה ציבורית וקישוריות מיטבית להולכי רגל ותנועה תחבורתית קלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אל-בוואדי, אבו תלול החדשה

ומספר התכנית

624-1146430

מספר התכנית

1,319.839 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

192486 קואורדינאטה X

567073 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לכביש 25, צפונית לנחל נבטים, מערבית למרכז השירותים אבו תלול, כק"מ מזרחית ממחלף כביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות:

שטח גלילי- מחוז דרום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500000	לא מוסדר	חלק		999
100151/3	מוסדר	חלק	1	

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

אבו בסמה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
27/11/2018		3608	8012	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/21/3. הוראות תכנית תמא/31/א/21/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/31/א/21/3</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/23/14</u>
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12/1</u>
31/07/2022		10276	10694	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית שימושי תיירות ביעוד מגורים ביישובי אבו בסמה	החלפה	<u>624-0770370</u>
24/12/2013		2255	6719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 111/02/28 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>111/02/28</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל וינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל וינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: יעודי קרקע מאושרים	14: 28 22/11/2023	רמי בן חיים	22/11/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2 בינוי ופיתוח - גיליון 1 מתוך 5 : תכנית בקני"מ .1: 2500	16: 43 18/04/2024	מיכאל וינד	20/03/2024	1	1: 2500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 בינוי ופיתוח - גיליון 2 מתוך 5 : תכנית בקני"מ .1: 1250	16: 51 18/04/2024	מיכאל וינד	20/03/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח מס' 2 בינוי ופיתוח - גיליון 3 מתוך 5 : תכנית בקני"מ .1: 1250	16: 52 18/04/2024	מיכאל וינד	20/03/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח מס' 2 : חתכים עקרוניים, גיליונות 4-5 מתוך 5.	17: 10 18/04/2024	מיכאל וינד	20/03/2024	2	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 3 : תנועה	16: 06 20/05/2024	רענן גלר	19/03/2024	3	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח מס' 5 : תכנית ביוב ומים.	17: 46 18/04/2024	ענבל אברהם	10/04/2024	2	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 5 : פרשה טכנית ביוב	17: 28 18/04/2024	ענבל אברהם	10/04/2024	15	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מס' 6 : תכנית ניקוז.	17: 52 18/04/2024	ענבל אברהם	20/03/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מס' 6 : ניקוז פרשה טכנית	17: 31 18/04/2024	ענבל אברהם	10/04/2024	20	1: 250	רקע	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 7 : חברה והקצאות לצרכי ציבור	09: 23 21/11/2023	הוד אבו ליל	16/05/2023	54	1: 1250	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 7 : פרוגרמה לצרכי מסחר ותעסוקה.	09: 26 21/11/2023	חיים פיאלקוף	21/11/2023	20	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 8 : חו"ד סביבתית	15: 36 20/05/2024	מיכאל מוזס	12/05/2024	91	1: 2500	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 9 : סקר עצים	17: 47 21/11/2023	אורי מאירוביץ'	09/06/2023	41	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9 : תכנית שמירה על עצים בוגרים	17: 21 18/04/2024	אורי מאירוביץ'	23/03/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10 : מתחמי תכנון.	17: 22 18/04/2024	מיכאל וינד	25/03/2024	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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
יזם התכנית	פרטי	אבישי אברהם		רני צים בנגב	תל אביב- יפו	אחד העם	14			yoav@zimurban.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבישי אברהם		רני צים בנגב	תל אביב- יפו	אחד העם	14			yoav@zimurban.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	כהן וינד אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רקפת סיני	2821464	א(ר)א אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	קרית טבעון	השקדים	1	04-6476090		rakefet.ara@gmail.com
עורך נספח התנועה	יועץ תחבורה	רענן גלר		אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6363500		Raanan-g@amymetom.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הקצאות לצרכי ציבור	יועץ	הוד אבו ליל		ר.א ייעוץ ותכנון	נוף הגליל	כליל החורש	20			Aboleil_hood @hotmail.co m
יועץ חברה ופרוגרמה	יועץ	עורווה סויטאת		עורווה סויטאת ? תכנון, ייעוץ ומחקר	חיפה	שד בן גוריון	24	04-8554301		Orwa.switatt @gmail.com
עורך פרוגרמה מסחרית	יועץ כלכלי	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail .com
עורכת נספחי מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
ממוחה לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	מיכאל מוזס		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		barak@ethos- group.co.il
עורך סקר עצים	אגרונום	אורי מאירוביץ'		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16			uri@ptilat- hamidbar.co.i l
מודד התכנית	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		ram@ram.or g.il

(1) כתובת: הרוחם 1.

**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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת דיור ראשית הגדולה מ-125 מ"ר עיקרי (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 50-35 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית. 3. תנאי ההיתר יבטיחו, היות הדיוריות חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיוריות לצורך מרחב מוגן. 4. הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת, ומטבחון עצמאיים. 5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
דירת גג דו קומתית	דירה אשר נמצאת בקומת הבניין האחרונה ומתפרסת על שני מפלסים בגובה של שתי קומות.
חזית מסחרית	כל החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בתשריט. אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב או שביל באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
יח"ד בינונית	יחידת דיור אשר שטחה 81 מ"ר לפחות ו- 105 מ"ר לכל היותר (כולל שטח המרחב המוגן הדירתי).
יח"ד גדולה	יחידת דיור אשר שטחה 106 מ"ר לפחות ו- 140 מ"ר לכל היותר (כולל שטח המרחב המוגן הדירתי).
יח"ד גדולה מאוד	יחידת דיור אשר שטחה 141 מ"ר לפחות (כולל שטח המרחב המוגן הדירתי).
יח"ד קטנה	יחידת דיור אשר שטחה 56 מ"ר לפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר (כולל שטח המרחב המוגן הדירתי).
יח"ד קטנה מאוד	יחידת דיור אשר שטחה 30 מ"ר לפחות ו- 55 מ"ר לכל היותר (כולל שטח המרחב המוגן הדירתי).
רחוב דינאמי	חלק מרחוב בתחום יעוד "דרך מוצעת" המסומן בתשריט כ-"הנחיות מיוחדות".

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בן 4100 יח"ד בדופן ישוב אבו תלול.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע בקרקע ללא תכנון מפורט ובקרקע המאושרת ביעוד חקלאי מתארי ויער טבעי על

פי תמ"א 1 ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ב', מגורים ג', מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, חקלאי פתוח, שביל, שטחים פתוחים, יער, נחל, מרכז תחבורה, חניון, דרך ואו טיפול נופי, דרך מוצעת ודרך מאושרת.



2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4,100 יח"ד.

3. קביעת תמהיל יחידות הדיור.

4. קביעת היקף השטח המותר לבינוי לשימושים השונים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.

5. קביעת קווי בניין.

6. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומקסימלי.

7. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בינוי.



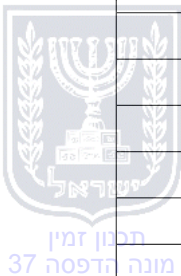
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

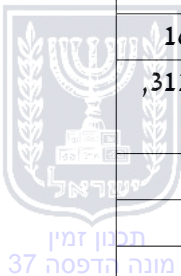
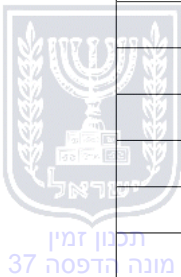
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10, 113 - 116, 119, 120, 129, 130, 139, 141, 149, 150, 151
מגורים ג'	300 - 317
מתקנים הנדסיים	686, 687
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 428, 430, 431
שטחים פתוחים	202, 203, 206, 209, 211, 213, 221, 227, 232
חקלאי פתוח	250 - 252
שטח ציבורי פתוח	200, 201, 204, 205, 207, 208, 210, 212, 214, 220, 222, 226, 228, 231, 233
ספורט ונופש	550, 551
יער נטע אדם	710
נחל/תעלת נחל	701, 702
ככר עירונית	747, 753, 854
מרכז תחבורה	8261
דרך מאושרת	805, 810, 813 - 815, 817 - 819
דרך מוצעת	802 - 804, 806 - 809, 812, 816, 820 - 832, 834 - 836
דרך ו/או טיפול נופי	800, 801, 833
שביל	600, 601, 603 - 646
חניון	870
מגורים מסחר ותעסוקה	350, 351, 353 - 376
מסחר ותעסוקה	965, 966

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	832
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	426, 428
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	805
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	802, 820 - 822, 825 - 827, 831, 834, 836
גבול מגבלות בניה	חניון	870
גבול מגבלות בניה	חקלאי פתוח	250 - 252
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם	710
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 416, 420, 424, 431
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	110, 119, 127, 151, 156, 163, 167
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	171, 37
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	965, 966
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	8261
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	686, 687
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	550
גבול מגבלות בניה	שביל	633, 644, 645
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200, 205, 218, 219, 228, 231, 233

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	209, 203
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	810
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	821, 809, 807
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	701
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	213, 206
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	816, 812
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	411
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	110, 108 - 103
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	305, 304
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	351
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	702, 701
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	550
דרך /מסילה לביטול	שביל	608, 607
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	214
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	213, 206
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	828, 821
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	854, 753, 747
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	424, 414, 413
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	123
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	358
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	215
חורשה לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	801
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	817
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	,827, 825, 822, 812, 809, 807, 802
		828
חורשה לכריתה	יער נטע אדם	710
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	411 - 408, 403
חורשה לכריתה	מגורים ב'	,121, 120, 116, 112, 107, 102, 1, 6, 144
חורשה לכריתה	מגורים ג'	306, 304, 303, 300
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	368, 366, 350
חורשה לכריתה	שביל	632, 613, 612, 610, 605, 600
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	216, 214, 212, 208
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	213, 206, 202
חורשה לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	801
חורשה לשימור	דרך מוצעת	822, 809
חורשה לשימור	יער נטע אדם	710
חורשה לשימור	מגורים ב'	121
חורשה לשימור	מגורים ג'	306
חורשה לשימור	שביל	612
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	216
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	206
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	421



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	102 - 105, 107, 109, 123, 131, 133, 138, 142, 145, 147, 149, 153, 157, 160, 164, 172
חזית מסחרית	מגורים ג'	301 - 305, 308 - 312
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	350, 351, 353 - 356, 376
חזית מסחרית	ספורט ונופש	551
להריסה	דרך מוצעת	802
להריסה	חניון	870
להריסה	יער נטע אדם	710
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מסחר ותעסוקה	965, 966
להריסה	שטחים פתוחים	203
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	801
מבנה להריסה	דרך מאושרת	817
מבנה להריסה	דרך מוצעת	802, 807, 809, 812
מבנה להריסה	יער נטע אדם	710
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403, 408 - 411
מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 102, 107, 120, 6
מבנה להריסה	מגורים ג'	300, 303, 304, 306
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	350
מבנה להריסה	שביל	600, 605
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	208, 212, 216
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	202, 206, 213
נחל	דרך מאושרת	805, 810
נחל	דרך מוצעת	807
נחל	יער נטע אדם	710
נחל	נחל/תעלת נחל	701, 702
ציר נחל	יער נטע אדם	710
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	701, 702
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	817, 818
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	806, 807, 809, 812, 821, 822, 826
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	100, 101, 139, 143, 145, 149, 16
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	301, 302, 304, 305, 308, 309, 311, 312, 314, 316
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מרכז תחבורה	8261
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מתקנים הנדסיים	686
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ספורט ונופש	550
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	606, 623, 624, 629, 635, 638, 643
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	223, 224
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטחים פתוחים	221
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	805
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	802, 820, 821
קו מים 3" ומעלה	חקלאי פתוח	252



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 3" ומעלה	יער נטע אדם	710
קו מים 3" ומעלה	מרכז תחבורה	8261
קו מים 3" ומעלה	ספורט ונופש	550
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	233, 231, 228, 218, 200
קו מים 3" ומעלה	שטחים פתוחים	203

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	12,906	0.98
דרך מאושרת	58,197	4.41
יער	10,910	0.83
קרקע חקלאית	122,912	9.32
שטח ללא תכנון	1,114,243	84.47
<b>סה"כ</b>	<b>1,319,168</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,862.45	0.14
דרך מאושרת	65,072.85	4.93
דרך מוצעת	290,035.7	21.98
חניון	2,322.3	0.18
חקלאי פתוח	5,877.49	0.45
יער נטע אדם	97,852.33	7.41
ככר עירונית	9,293.92	0.70
מבנים ומוסדות ציבור	173,531.78	13.15
מגורים ב'	224,609.84	17.02
מגורים ג'	56,348.08	4.27
מגורים מסחר ותעסוקה	40,959.77	3.10
מסחר ותעסוקה	20,970.81	1.59
מרכז תחבורה	14,970.21	1.13
מתקנים הנדסיים	3,510.1	0.27
נחל/תעלת נחל	43,499.88	3.30
ספורט ונופש	20,587.64	1.56
שביל	27,129.21	2.06
שטח ציבורי פתוח	161,969.9	12.27
שטחים פתוחים	59,422.72	4.50
<b>סה"כ</b>	<b>1,319,826.96</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.                      2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.                      3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: חדר כביסה, חדר כושר, משרד חברת אחזקה.                      4. בריכה לשימוש הדיירים.                      5. מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.                      6. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.                      7. חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.                      8. שימושים זמניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חזית מסחרית:                      א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.                      ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.                      ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.                      ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.                      ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות.                      2. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיפים 6.1-6.2.</p>
ב	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בתאי השטח הבאים משולבים מוסדות ציבור בהיקף המפורט להלן:                      בכל אחד מתאי השטח 362-365, 362, 371, 373, 376 (סה"כ 7 תאי שטח) 130 מ"ר בקומת הקרקע 130 מ"ר לגני ילדים ומעונות יום. לכל גן ילדים ומעון יום יוצמד שטח חצר שלא יפחת מ-200 מ"ר.                      2. הכניסה למוסדות הציבור תעשה ישירות מתוך דרך ציבורית או שביל ציבורי ותופרד ככל הניתן מכניסות לשימושים אחרים.                      3. שטחים אילו זה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.8.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. פתרון החניה לתאי השטח הבאים יינתנו בתאי השטח המפורטים להלן:                      - תא שטח מס' 127 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 363 (מגורים מסחר ותעסוקה).                      - תא שטח מס' 122 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 365 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p>

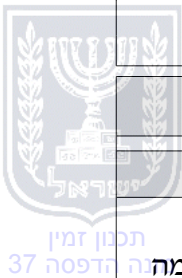


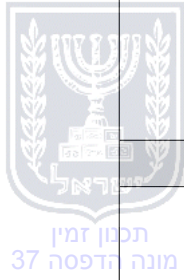




4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>- תא שטח מס' 116 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 397 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 111 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 372 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 110 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 374 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 106 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 376 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 112 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 373 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 113 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 371 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 123 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תאי שטח מס' 366 ו-368 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 130 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 364 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>- תא שטח מס' 136 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 362 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p> <p>2. על מנת להבטיח את מימוש ההוראות בסעיף קטן 1, יינתנו היתרי הבניה לצימודי תאי השטח המפורטים להלן בד בבד.</p> <p>3. אל אף האמור סעיף קטן 2 ניתן לתת היתר בניה בכל אחד מתאי השטח המספקים חניה לתא שטח המקבל חניה ובלבד שנכללו בו כל מקומות החניה הנדרשים לתאי השטח המקבלים חניה.</p> <p>4. אל אף האמור בסעיף קטן 2, ניתן לתת היתר בניה לתא שטח המקבל חניה ובלבד שהוסדרה חניה בתא שטח המספק חניה, בין אם זאת חניה קבועה או חניה זמנית.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי השטח להם הקצו בטבלת זכויות מס' 5 בשימוש "מסחר" יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>4. בריכה לשימוש הדיירים.</p> <p>5. מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>7. חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.</p> <p>8. שימושים זמניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חזית מסחרית:</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.</p> <p>ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.</p> <p>ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>2. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיפים 6.1-6.2.</p> <p>3. גובה המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'</p> <p>4. הנחיות בריאות :</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ולאגף המגורים והמשרדים. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ( מים וביוב ) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקים רגישים ( מזון, קוסמטיקה, תרופות ) למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p> <p>5. הקמת גני ילדים ומעונות יום יוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לרבות הקמת חצר פעילות.</p>
ב	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בתאי השטח הבאים משולבים מוסדות ציבור בהיקף המפורט להלן :  עבור גני ילדים בכל אחד מתאי השטח 300,301-305,310,315-317 (סה"כ 10 תאי שטח) 300 יוקצו בקומת הקרקע 260 מ"ר עבור שני גני ילדים ושטח חצרות שלא יפחת מ-400 מ"ר.</p> <p>2. הכניסה למוסדות הציבור תעשה ישירות מתוך דרך ציבורית או שביל ציבורי ותופרד ככל הניתן מכניסות לשימושים אחרים.</p> <p>3. שטחים אילו זה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.8.</p>
4.3	מגורים ב'
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי השטח להם הקצו בטבלת זכויות מס' 5 בשימוש "מסחר" יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון : חדר כביסה, חדר כושר,</p>





מגורים ב'	4.3
<p>משרד חברת אחזקה. 5. בריכה לשימוש הדיירים. 6. מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום. 8. חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה. 9. שימושים זמניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. חזית מסחרית: 1. חזית מסחרית: א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות. ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה יכלל במניין שטחי השירות. 2. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.2. 3. גובה המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ' 4. הנחיות בריאות : א. תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ולאגף המגורים והמשרדים. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ( מים וביוב ) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקים רגישים ( מזון, קוסמטיקה, תרופות ) למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה 5. הקמת גני ילדים ומעונות יום יוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לרבות הקמת חצר פעילות.</p>	<p>א</p>
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b> 1. בתאי השטח הבאים משולבים מוסדות ציבור בהיקף המפורט להלן : בכל אחד מתאי השטח 130,161,152,128,127,124,117,107,105,101,36,100 (סה"כ 11 תאי שטח) יוקצו בקומת הקרקע 130 מ"ר עבור גן ילדים אחד ושטח חצר שלא תפחת מ-200 מ"ר. 2. הכניסה למוסדות הציבור תעשה ישירות מתוך דרך ציבורית או שביל ציבורי ותופרד ככל הניתן מכניסות לשימושים אחרים. 3. שטחים אילו זה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.8.</p>	<p>ב</p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. פתרון החנייה לתאי השטח הבאים יינתנו בתאי השטח המפורטים להלן : - תא שטח מס' 127 (מגורים ב') יספק את פתרון החנייה של תא שטח מס' 363 (מגורים מסחר ותעסוקה).</p>	<p>ג</p>

4.3	מגורים ב'
	- תא שטח מס' 122 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 365 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- התא שטח מס' 116 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 397 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 111 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 372 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 110 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 374 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 106 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 376 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 112 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 373 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 113 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 371 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 123 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תאי שטח מס' 366 ו-368 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- תא שטח מס' 130 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 364 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	- התא שטח מס' 136 (מגורים ב') יספק את פתרון החניה של תא שטח מס' 362 (מגורים מסחר ותעסוקה).
	2. על מנת להבטיח את מימוש ההוראות בסעיף קטן 1, יינתנו היתרי הבניה לצימודי תאי השטח המפורטים להלן בד בבד.
	3. אל אף האמור סעיף קטן 2 ניתן לתת היתר בניה בכל אחד מתאי השטח המספקים חניה לתא שטח המקבל חניה ובלבד שנכללו בו כל מקומות החניה הנדרשים לתאי השטח המקבלים חניה.
	4. אל אף האמור בסעיף קטן 2, ניתן לתת היתר בניה לתא שטח המקבל חניה ובלבד שהוסדרה חניה בתא שטח המספק חניה, בין אם זאת חניה קבועה או חניה זמנית.







4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	1. תעסוקה לרבות משרדים.
	2. מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.
	3. מוסדות ציבור לשירותי בריאות ומרפאות.
	4. אולמות אירועים ושמחות, בתי קולנוע ופעילויות ספורט ופנאי מקורות.
	5. מלונית עפ"י הגדרתה בתקני משרד התיירות כשימוש נלווה לתעסוקה או מרכז רפואי.
	6. אחסון וחלוקת סחורות.
	7. חדרי שנאים, ייצור, אגירה וניהול אנרגיה.
	8. בית תפילה לשימוש העובדים.
	9. שטחי חניה פתוחים ומקורים.
	10. מרכז איסוף פסולת ומחזור

	<b>4.4</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<p>12. שימושים זמניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p> <p>13. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.</p>		
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיפים 6.1-6.2.</p>		
	<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. מבנים לצורכי חינוך, תרבות, ספורט לרבות בריכות ציבוריות, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מינהל, טיפת חלב, משרדי רשות מקומית ושירותים מוניציפליים.</p> <p>2. דיור מיוחד לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים בתאי שטח 429, 421, 408-409, 416, 425 ו-417-418.</p> <p>3. מבני עזר ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של מבני הציבור, כגון: ביתן שמירה, סככות צל ומתקני תשתית, לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>4. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר.</p> <p>5. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>6. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>7. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p> <p>8. חניה לבאי מוסדות הציבור.</p> <p>9. חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.</p> <p>10. שימושים זמניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p> <p>11. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.</p>		
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמוקדים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.</p> <p>2. עמודי התאורה של מגרשי הספורט מוסדות חינוך או מבנים לצורכי ספורט יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון מגרשים גובלים ובפרט לא לשטחים פתוחים.</p> <p>3. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספים בסעיפים 6.1-6.2.</p>		
	ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לטובת חיזוק השדירה המובילה לבי"ס והנגשת השטח הפתוח מצפון, השטח המסומן בתשריט ב-"הנחיות מיוחדות" יוותר כמעבר פתוח לציבור בשעות אחר הצהריים ו/או לאחר תום שעות הלימודים.</p>		
	<b>4.6</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>השימושים הבאים מותרים בשני תאי השטח מס' 550-551:</p> <p>1. מלתחות.</p> <p>2. משרדים להנהלת המקום.</p> <p>3. חדרי חוגים וכיתות.</p>		



<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.6</b>
<p>3. חדרי שנאים, ייצור, אגירה וניהול אנרגיה. 4. שימושים זמניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p> <p>בתא שטח מס' 551 בלבד יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. בריכות שחיה מקורות. 2. אולם תרבות רב תכליתי. 3. חזית מסחרית. 4. מרחבי נופש פעיל ומגרשי ספורט על גג המבנה.</p> <p>בתא שטח מס' 550 בלבד יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. מגרשי ספורט במפלס הקרקע ובכלל זה כדורגל. 2. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בקשה להיתר בתא שטח מס' 550 שאיננה כוללת מגרש כדורגל תציג היתכנות למימוש עתידי של מגרש כדורגל. 2. לא תותר גישה לדרך מספר 25. 3. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.2.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>1. גינון, נטיעות וריצוף 2. חקלאות קהילתית. 3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרכים למעבר רכבי תחזוקה וחירום 4. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה 5. פיתוח נופי של גופי מים כגון מזרקות, בריכות אקולוגיות או נוי שאינן מיועדות לשחייה, מרחבי השהיית נגר. 6. מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה 5 כגון: חדר/תחנת שנאים, ניטור איכות סביבה, ויסות לחץ מים, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת. 7. תחנה לחלוקת דואר, מבני שירותים, מחסן תפעולי לטובת הגינון במקום. 8. מרכז איסוף פסולת ומחזור. 9. קווי תשתית תת-קרקעיים. 10. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>פיתוח ונוף</b>	<b>א</b>
<p>1. לא תותר חניית כלי רכב מנועי. 2. לא תותר גישה לדרך מספר 25. 3. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.2.</p>	
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>1. גינון, נטיעות וריצוף</p>	



	<b>ככר עירונית</b>	<b>4.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים דרכים למעבר רכבי תחזוקה וחירום.</li> <li>3. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה</li> <li>4. פיתוח נופי של גופי מים כגון מזרקות, בריכות אקולוגיות או נוי שאינן מיועדות לשחייה, מרחבי השהיית נגר.</li> <li>5. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים</li> <li>6. בתאי שטח מס' 743, 757 תותר גם הקמת מבנה ארעי זמני כגון שיג לטובת אירועים ושמות.</li> <li>7. בתא שטח מס' 854 יותרו הקמת שני קיוסקים.</li> </ol>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח מס' 854 תותר הקמת שני קיוסקים.</li> <li>2. שטח כל קיוסק לא יעלה על 35 מ"ר.</li> </ol>	א
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p style="text-align: center;"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטחים ביעוד כיכר עירונית תותר כניסות ויציאות ישירות ממבנים וחצרות.</li> <li>2. כיכרות עירוניות יתוכננו כמרחב מוצלל. 50% משטח הכיכר יהיה מתוכנן כמוצלל באמצעות עצים, מבנים גובלים ומצללות.</li> <li>3. הקמת מבנה ארעי זמני תבוצע באופן שלא יפגע באפשרות השימוש בכיכר העירונית עי"י הציבור ולא יעלה על 5 ימים בחודש מלבד חודש הרמדאן.</li> <li>4. לא תותר חניית כלי רכב מנועי.</li> <li>5. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.2.</li> </ol>	ב
	<b>שביל</b>	<b>4.9</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב תחזוקה.</li> <li>2. פיתוח שטח כגון גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה.</li> <li>3. פיתוח נופי של גופי מים כגון מזרקות, בריכות אקולוגיות או נוי שאינן מיועדות לשחייה, מרחבי השהיית נגר.</li> <li>4. פיתוח לטובת ניהול מי נגר והשהייתו.</li> <li>5. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים.</li> </ol>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p style="text-align: center;"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטחים ביעוד שבילים תותר כניסות ויציאות ישירות ממבנים וחצרות.</li> <li>2. לא תותר חניה ותנועת רכב פרטי.</li> <li>3. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.2.</li> </ol>	א
	<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.10</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות, גינון.</li> <li>2. שבילי הליכה ואופניים.</li> <li>3. תאורה.</li> <li>4. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</li> </ol>	

<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.10</b>
5. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>פיתוח ונוף</b> לא תותר גישה לדרך מספר 25.	א
<b>נחל/תעלת נחל</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
1. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שיטפונות התש"ח 1957. 2. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים. 3. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל. 4. בתחום רצועת ההשפעה לא תותר כל בנייה מעבר לשימושים שצוינו לעיל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<b>פיתוח סביבתי</b> א 1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם : (א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז. (ב) עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה. (ג) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות. (ד) ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון : עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בתיאום עם רשות הניקוז. (ה) שיקום והסדרת הנחלים תעשה בייצוב צמחי ככל הניתן. (ו) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים. 2. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל. (א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל. (ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות / גישור וכו'. (ג) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז. 3. כל עבודה / פעילות בתחום הנחל, לרבות חציה או התחברות לנחל, יהיו בתיאום עם רשות הניקוז. 4. פיתוח הנחל ואזורי ההצפה יהיה אקסטנסיבי ויעשה בליווי אקולוג ויועץ ניקוז ובתיאום עם רשות ניקוז.	
<b>יער נטע אדם</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
1. מרחבי נטיעת עצים וטיפוח חורש טבעי. 2. מרחבי פנאי ציבוריים כגון מתקני משחק ופיקניק ומוקדי עניין. 3. שיחזור שטחי חקלאות עתיקה, כגון : בוסתנים, טרסות, מבני השקיה, גתות ושומרות. 4. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים. 5. גישת רכב תחזוקה וחירום לתח' שאיבת הביוב בתא שטח 678. 6. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



<b>יער נטע אדם</b>	<b>4.12</b>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>נחל</b></p> <p>1. על השטח המסומן בתשריט כנחל בתחום היעוד "יער נטע אדם" מותרים השימושים בסעיף 4.11.1 (הוראות פיתוח סביבתי).</p> <p>2. לא תותר גישה לדרך מספר 25.</p>	א
<b>חקלאי פתוח</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
<p>1. חקלאות קהילתית ובכלל זה גידולי שדה עונתיים.</p> <p>2. מעבר תשתיות.</p> <p>3. מצללות.</p> <p>4. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<b>מרכז תחבורה</b>	<b>4.14</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
<p>1. מתחם שיכול שיכלול בין היתר תחנה לתחבורה ציבורית, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכל הנדרש לתפעולה, חניון אוטובוסים, חניון לילה, בין אם כוללים גם תחנה לתחבורה ציבורית ובין אם אינם כוללים אותה.</p> <p>2. חניון לוגיסטי לרכב כבד המשמש את צרכי השכונה הציבוריים כגון משאיות לסילוק אשפה.</p> <p>3. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים.</p> <p>4. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן.</p> <p>5. חדרי שנאים, ייצור, אגירה וניהול אנרגיה.</p> <p>6. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח.</p> <p>7. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן.</p> <p>8. אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד.</p> <p>9. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, ובכלל זה למשל עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה.</p> <p>10. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
<p>1. התכנון המפורט והפעילות עבור השטח המיועד לאוטובוסים ציבוריים יהיו בתאום עם משרד התחבורה.</p> <p>2. לא תותר גישה לדרך מספר 25.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.15</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.15.1</b>
<p>1. דרך.</p> <p>2. מעבר לכלי רכב, לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.</p>	



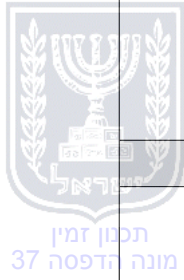
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

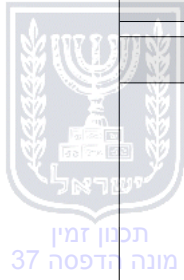


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



<b>4.15</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>3. חניות ציבוריות</p> <p>4. פיתוח נופי כגון גינון ונטיעות לרבות אמצעים ליצירת הצללה כגון מצללות.</p> <p>5. מעבר קווי תשתית לרבות רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת-הקרקע.</p> <p>6. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור</p> <p>7. מרכז איסוף פסולת ומחזור</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	ראו הוראות פיתוח נוספות בתחום דרכים בסעיף 6.2.
<b>4.16</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך.</p> <p>2. מעבר לכלי רכב, לרוכבי אופניים ולהולכי רגל לרבות מעברים עיליים מעל דרכים ונחל.</p> <p>3. חניות ציבוריות.</p> <p>4. פיתוח נופי כגון גינון ונטיעות לרבות אמצעים ליצירת הצללה כגון מצללות.</p> <p>5. מעבר קווי תשתית לרבות רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת-הקרקע.</p> <p>6. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p> <p>7. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	בכביש מס' 2 יחויב זיקת הנאה למעבר הולכי רגל עבור מדרכה. המדרכה הנדרשת 4.5 מ' רוחב לכל הפחות
ב	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>1. רחובות יתוכננו כמרחב מוצלל. לפחות 50% משטח הרחוב יהיה מתוכנן כמוצלל באמצעות עצים, מבנים גובלים ומצללות. מתוך שטח הרחוב המוצלל, לפחות 75% משטח המדרכה יהיה מוצלל.</p> <p>2. קירוי לטובת הצללה לרבות כזה שעליו מתקנים פוטוולטאים.</p> <p>3. ראו הוראות פיתוח נוספות בתחום דרכים בסעיף 6.2.</p>
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מאפשר שימוש בקטע הדרך כרחוב דינאמי בהתאם להגדרתו בתכנית זאת.</p> <p>2. קטע הרחוב שסומן בתשריט ניתנים לחסימה זמנית מעבר כלי רכב לטובת קיום אירועים וזאת למשך זמן שלא יעלה על שבוע.</p>
<b>4.17</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך.</p> <p>2. מעבר קווי תשתית לרבות רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת-הקרקע.</p> <p>2. עבודות נוף ופיתוח.</p> <p>3. עבודות הנדרשות לשימור השטח ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות, התשי"ח-1957</p>

<b>4.17</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.17.2	הוראות
<b>4.18</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.18.1	<b>שימושים</b>
	1. תחנת שאיבת ביוב בתא שטח מס' 687. 3. חדרי שנאים, ייצור, אגירה וניהול אנרגיה. 4. מתקני מחזור ואצירת פסולת. 5. מתקני תקשורת. 6. מתקני אחסנה אלקטרונית כגון חוות שרתים. 7. מתקני מים. 8. מתקני ניטור איכות סביבה.
4.18.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b> לא תותר גישה לדרך מספר 25.
ב	<b>גמישות להיתר</b> תחנת השאיבה לשפכים תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
<b>4.19</b>	<b>חניון</b>
4.19.1	<b>שימושים</b>
	1. חניית רכב. 2. בתחום המסומן כ-'מגבלות הבנייה' בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.
4.19.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> לא תתאפשר כל בנייה בתחום תא שטח מס' 870.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

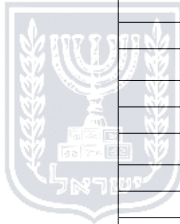
מ"ר	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
120	2	3	12	8	1416	176	1120	1931	1	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	985	154	980	873	2	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	823	3	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	821	4	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1118	5	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	821	6	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1118	7	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1118	8	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1118	9	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1207	10	מגורים ב'	
210	2	3	12	14	2478	308	1960	1351	12	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1154	13	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	846	14	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1118	15	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1239	154	980	1103	16	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1195	140	980	1029	17	מגורים ב'	
105	2	3	12	7	1195	140	980	1263	18	מגורים ב'	
60	2	3	12	4	708	88	560	676	19	מגורים ב'	
60	2	3	12	4	708	88	560	676	20	מגורים ב'	
90	2	3	12	6	1062	132	840	1302	21	מגורים ב'	
180	2	3	12	12	2124	264	1680	1741	22	מגורים ב'	
120	2	3	12	8	1416	176	1120	1459	23	מגורים ב'	
90	2	3	12	6	1062	132	840	1313	24	מגורים ב'	
120	2	3	12	8	1416	176	1120	1468	25	מגורים ב'	
120	2	3	12	8	1416	176	1120	1610	26	מגורים ב'	
180	2	3	12	12	2124	264	1680	1902	27	מגורים ב'	
180	2	3	12	12	2124	264	1680	1974	28	מגורים ב'	
150	2	3	12	10	1770	220	1400	1542	29	מגורים ב'	
270	2	3	12	18	3186	396	2520	2635	30	מגורים ב'	
150	2	3	12	10	1770	220	1400	1512	31	מגורים ב'	
150	2	3	12	10	1770	220	1400	1530	32	מגורים ב'	
150	2	3	12	10	1770	220	1400	1562	33	מגורים ב'	
240	2	3	12	16	2832	352	2240	2645	34	מגורים ב'	
405	2	3	12	27	4779	594	3780	5344	35	מגורים ב'	
420	2	3	12	28	4956	616	3920	5549	36	מגורים ב'	
					130		130	5549	36	מבנים ומוסדות ציבור	
270	2	3	12	18	3186	396	2520	3072	37	מגורים ב'	
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2051	100	מגורים ב'	
					130		130	2051	100	מבנים ומוסדות ציבור	
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1433	101	מגורים ב'	

מ"ר לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
					130		130	1433	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	1922	102	מגורים	מגורים ב'
					220	20	200	1922	102	מסחר	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1952	103	מגורים	מגורים ב'
					220	20	200	1952	103	מסחר	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1849	104	מגורים	מגורים ב'
					220	20	200	1849	104	מסחר	מגורים ב'
720	1	5	22	48	7872	2016	5136	4753	105	מגורים	מגורים ב'
					130		130	4753	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
					300		300	4753	105	מסחר	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1605	106	מגורים	מגורים ב'
900	1	5	22	60	9840	2520	6420	4484	107	מגורים	מגורים ב'
					220	20	200	4484	107	מסחר	מגורים ב'
					130		130	4484	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1830	108	מגורים	מגורים ב'
420	1	5	22	28	4592	1176	2996	2888	109	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2888	109	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	3818	110	מגורים	מגורים ב'
270	1	5	22	18	2952	756	1926	1682	111	מגורים	מגורים ב'
330	1	5	22	22	3608	924	2354	2226	112	מגורים	מגורים ב'
390	1	5	22	26	4264	1092	2782	2093	113	מגורים	מגורים ב'
390	1	5	22	26	4264	1092	2782	2419	116	מגורים	מגורים ב'
225	1	5	22	15	2460	630	1605	1478	117	מגורים	מגורים ב'
		5			130		130	1478	117	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1800	118	מגורים	מגורים ב'
345	1	5	22	23	3772	966	2461	1924	119	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2840	120	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2847	121	מגורים	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2622	122	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2536	123	מגורים	מגורים ב'
					385	35	350	2536	123	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2899	124	מגורים	מגורים ב'
					130		130	2899	124	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1811	125	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	3580	126	מגורים	מגורים ב'
					130		130	3377	127	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	3377	127	מגורים	מגורים ב'
225	1	5	22	15	2460	630	1605	1532	128	מגורים	מגורים ב'

מ"ר שטח העיקרי מ"ר (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
					130		130	1532	128	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2387	129	מגורים	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1722	130	מגורים	מגורים ב'
540	1	5	22	36	5904	1512	3852	3369	131	מגורים	מגורים ב'
					220	20	200	3369	131	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2370	132	מגורים	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2231	133	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2231	133	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2230	134	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2179	135	מגורים	מגורים ב'
540	1	5	22	36	5904	1512	3852	2688	136	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2093	137	מגורים	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2218	138	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2218	138	מסחר	מגורים ב'
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1499	139	מגורים	מגורים ב'
					275	25	250	1499	139	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2093	141	מגורים	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2231	142	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2231	142	מסחר	מגורים ב'
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1479	143	מגורים	מגורים ב'
					275	25	250	1479	143	מסחר	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2975	144	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2975	144	מסחר	מגורים ב'
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1475	145	מגורים	מגורים ב'
					275	25	250	1475	145	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2381	146	מגורים	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2230	147	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2230	147	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2451	148	מגורים	מגורים ב'
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1475	149	מגורים	מגורים ב'
					275	25	250	1475	149	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2627	150	מגורים	מגורים ב'
300	1	5	22	20	3280	840	2140	2039	151	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2626	152	מגורים	מגורים ב'
					130		130	2626	152	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	2981	153	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	2981	153	מסחר	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2459	154	מגורים	מגורים ב'
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1218	155	מגורים	מגורים ב'
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2319	156	מגורים	מגורים ב'
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	3122	157	מגורים	מגורים ב'
					110	10	100	3122	157	מסחר	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
360	1	5	24	3936	1008	2568	2942	158	מגורים ב'	
				110	10	100	2942	158	מסחר ב'	
360	1	5	24	3936	1008	2568	2982	159	מגורים ב'	
				110	10	100	2982	159	מסחר ב'	
360	1	5	24	3936	1008	2568	2209	160	מגורים ב'	
				110	10	100	2209	160	מסחר ב'	
540	1	5	36	5904	1512	3852	2152	161	מגורים ב'	
				130		130	2152	161	מבנים ומוסדות ציבור	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2288	162	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2256	163	מגורים ב'	
360	1	5	24	3936	1008	2568	2218	164	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2575	165	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2254	166	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2319	167	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2561	168	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2826	169	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2254	170	מגורים ב'	
480	1	5	32	5248	1344	3424	2300	171	מגורים ב'	
360	1	5	24	3936	1008	2568	2728	172	מגורים ב'	
				1155	105	1050	2728	172	מסחר ב'	
900	4	9	60	9840	2520	6420	2955	300	מגורים ג'	
				260		260	2955	300	מבנים ומוסדות ציבור	
750	4	9	50	8200	2100	5350	2644	301	מגורים ג'	
				260		260	2721	301	מבנים ומוסדות ציבור	
				330	30	300	2644	301	מסחר ג'	
1200	4	9	80	13120	3360	8560	4740	302	מגורים ג'	
				260		260	4740	302	מבנים ומוסדות ציבור	
				220	20	200	4740	302	מסחר ג'	
1110	4	9	74	12136	3108	7918	3771	303	מגורים ג'	
				260		260	3771	303	מבנים ומוסדות ציבור	
				435	40	395	3790	303	מסחר ג'	
1200	4	9	80	13120	3360	8560	4223	304	מגורים ג'	
				260		260	4223	304	מבנים ומוסדות ציבור	
				200		200	4223	304	מסחר ג'	
1275	4	9	85	13940	3570	9095	3498	305	מגורים ג'	
				260		260	3498	305	מבנים ומוסדות ציבור	
				435	40	395	3498	305	מסחר ג'	
1035	4	9	69	11316	2898	7383	3409	306	מגורים ג'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



מ"ר לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1035	4	9	36	69	11316	2898	7383	3488	307	מגורים	ג' מגורים
1335	4	9	36	89	14596	3738	9523	4472	308	מגורים	ג' מגורים
					495	45	450	4472	308	מסחר	ג' מגורים
960	4	9	36	64	10496	2688	6848	2787	309	מגורים	ג' מגורים
					110	10	100	2787	309	מסחר	ג' מגורים
960	4	9	36	64	10496	2688	6848	2768	310	מגורים	ג' מגורים
					260		260	2768	310	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
					110	10	100	2768	310	מסחר	ג' מגורים
480	4	9	36	32	5248	1344	3424	1481	311	מגורים	ג' מגורים
					275	25	250	1481	311	מסחר	ג' מגורים
480	4	9	36	32	5248	1344	3424	1480	312	מגורים	ג' מגורים
					275	25	250	1480	312	מסחר	ג' מגורים
960	4	9	36	64	10496	2688	6848	2984	313	מגורים	ג' מגורים
					110	10	100	2984	313	מסחר	ג' מגורים
960	4	9	36	64	10496	2688	6848	2981	314	מגורים	ג' מגורים
					10	100	2981	314	מסחר	ג' מגורים	
1035	4	9	36	69	11316	2898	7383	2892	315	מגורים	ג' מגורים
					260		260	2892	315	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
1200	4	9	36	80	13120	3360	8560	3844	316	מגורים	ג' מגורים
					260		260	3844	316	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
600	4	9	36	40	6560	1680	4280	1929	317	מגורים	ג' מגורים
					130		130	1929	317	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
240	1	5	22	16	2624	672	1712	1395	350	מגורים	מסחר ותעסוקה
					110	10	100	1395	350	מסחר	מגורים ותעסוקה
540	1	5	22	36	5904	1512	3852	2879	351	מגורים	מסחר ותעסוקה
					435	40	395	2879	351	מסחר	מגורים ותעסוקה
300	1	5	22	20	3280	840	2140	1594	353	מגורים	מסחר ותעסוקה
					275	25	250	1594	353	מסחר	מגורים ותעסוקה
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	2546	356	מגורים	מסחר ותעסוקה
					330	30	300	2546	356	מסחר	מגורים ותעסוקה
120	1	5	22	8	1312	336	856	1172	357	מגורים	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				שטח בניה	מעל הכניסה הקובעת				
				330	300	1172	357	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
840	1	5	56	9184	5992	4678	358	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				748	680	4678	358	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	2479	359	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				462	420	2479	359	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
360	1	5	24	3936	2568	1360	360	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
360	1	5	24	3936	2568	1353	361	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				110	100	1353	361	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	1461	362	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				130	130	1461	362	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				385	350	1461	362	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	1461	363	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				130	130	1461	363	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				385	350	1461	363	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	1462	364	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				130	130	1462	364	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				385	350	1462	364	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	1461	365	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				130	130	1461	365	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
				385	350	1461	365	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	1460	366	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				385	350	1460	366	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	32	5248	3424	1460	367	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מ"ר שטח העיקרי - ברוטו	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
					385	35	350	1460	367	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
120	1	5	22	8	1312	336	856	988	368	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					220	20	200	988	368	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	1460	369	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					110	10	100	1460	369	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	1460	370	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					110	10	100	1460	370	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	1535	371	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					130		130	1535	371	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
					385	35	350	1535	371	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	1460	372	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					385	35	350	1460	372	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	1449	373	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					130		130	1449	373	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
					385	35	350	1449	373	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	1456	374	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					385	35	350	1456	374	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
360	1	5	22	24	3936	1008	2568	1471	375	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					385	35	350	1471	375	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
480	1	5	22	32	5248	1344	3424	1460	376	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					130		130	1460	376	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
					385	35	350	1460	376	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	5	22.5		24927	4985	19942	16481	965		מסחר ותעסוקה
	3				2000	0	2000	16481	965	מתקנים הנדסיים	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מ"ר שטח העיקרי מ"ר בנות-בנוסף	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
	3	5	22.5		6530	1305	5225	4031	966		מסחר ותעסוקה
					500	500		4031	966	מתקנים הנדסיים	מסחר ותעסוקה
	1	2	10		2500	250	2250	17253	550	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	2				2000	0	2000	17253	550	מתקנים הנדסיים	ספורט ונופש
	1	5	22.5		4500	500	4000	3334	551	ספורט ונופש	ספורט ונופש
					500	50	450	3334	551	מסחר	ספורט ונופש
	2				2000	0	2000	3334	551	מתקנים הנדסיים	ספורט ונופש
	1	5	20		7426		7426	3514	400		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		4034		4034	2017	401		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		30096		30096	15048	402		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		2832		2832	1414	403		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		3076		3076	1538	404		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		4572		4572	2286	405		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		3096		3096	1548	406		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		19242		19242	9621	407		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		19260		19260	9630	408		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		8006		8006	4003	409		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		4056		4056	2028	410		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		30030		30030	15015	411		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		3024		3024	1512	412		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		15088		15088	7544	413		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		6036		6036	3234	414		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		3592		3592	1796	415		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		19244		19244	9622	416		מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		2140		2140	1070	417		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מ"ר שטח העיקרי מ"ר (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
	1	5	20		2142	2142	1071	418		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		3040	3040	1520	419		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		3080	3080	1540	420		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		4000	4000	2000	421		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		7184	7184	3592	422		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		4180	4180	2090	423		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		31792	31792	15896	424		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		19850	19850	9925	425		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		28034	28034	14017	426		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		2430	2430	1215	427		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		30022	30022	15011	428		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		6800	6800	3400	430		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	20		19230	19230	9615	431		מבנים ומוסדות ציבור	
		1	4		70	70	6584	854	מסחר	ככר עירונית	
	2	2	8		2000	2000	1493	686		מתקנים הנדסיים	
	2	2	8		2500	2500	2017	687		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

הערה מס' (1): קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט.

הערה מס' (2): השטח למרפסות כולל בטבלת הזכויות וחושב לפי 15 מ"ר ליח"ד בנוסף למניין השטחים העיקריים. מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.

הערה מס' (3): בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, לכל מקום חניה מקורה תותר תוספת של 25 מ"ר שטח שירות עבור חניה עילית ותוספת 40 מ"ר שירות לחניה תת קרקעית.

הערה מס' (4): בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, תותר תוספת 2 מ"ר שירות תת קרקעי לכל חניית אופניים ו-5 מ"ר לכל חניית אופנוע.

הערה מס' (5): בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, תותר תוספת 6 מ"ר שירות לכל יח"ד לצורך מחסן דירתי.

- הערה מס' (6): בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, בכל תא שטח הכולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומוסדות ציבור תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירותי יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה, מרכז לייצור ואגירת אנרגיה.
- הערה מס' (7): בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, בכל הייעודים ותאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- הערה מס' (8): מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 4.0 מ' מעל פני הגג. לא תותר הקמת בריכת שחייה על גג המבנה.
- הערה מס' (9): לצורך חישוב מספר קומות, במימוש דירת פנטהאוז דולקס תחשב כקומה אחת יש לראות את התכנית כמוסיפה קומה נוספת על מספר הקומות בטבלה.
- הערה מס' (10): הגובה המירבי המפורט בטבלה כולל תרחיש של שילוב דירת גג דו-קומתית.
- הערה מס' (11): ממערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת באופן אופקי על גבי החזית עד כדי בליטה של 30 ס"מ לא תחושב כחורגת מקו הבניין ולא תיכלל בחישוב השטח הבנוי כקצה הקיר החיצוני.
- הערה מס' (12): להלן המרחקים המזעריים בין חזיתות צידיות של מבנים ביעודים הכוללים שימושי מגורים. בניין עד 3 קומות או 12 מטר גובה, הגובה בניהם: מינימום 4 מטר. בניין עד 5 קומות או 20 מטר גובה, הגובה בניהם: מינימום 6 מטר. בניין מעל 5 קומות או 20 מטר גובה: מינימום 8 מטר. באישור רשות רישוי לאפשר הקלה של עד 15% מהמרחקים המזעריים הנדרשים.
- הערה מס' (13): גובה קומות מזערי: גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.3 מטר (רצפה לרצפה) ולא תעלה על 4.5 מטר. גובה קומה המכילה מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור לא תפחת מ-4.0 מטר (רצפה לרצפה) ולא תעלה על 7.0 מטר.
- הערה מס' (14): מתוך סך השטח העיקרי למסחר ותעסוקה בתא שטח מס' 965, 1550 מ"ר יהיו עבור שירותי בריאות ומרפאות לרבות מרכז רפואי.
- הערה מס' (15): מתוך סך השטח העיקרי לשימושי מסחר ותעסוקה בתאי השטח הבאים, השטחים הבאים יהיו עבור שירותי בריאות ומרפאות בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. בתא שטח מס' 314 250 מ"ר, בתא שטח מס' 307 250 מ"ר, בתא שטח מס' 308 250 מ"ר, בתא שטח מס' 366 150 מ"ר, בתא שטח מס' 367 150 מ"ר, בתא שטח מס' 372 200 מ"ר,
- הערה מס' (16): יותר ניוד זכויות בין תאי שטח באותו יעוד ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות בתא השטח אליו מניידים את הזכויות.
- הערה מס' (17): יותר ניוד יחיד בין תאי שטח באותו יעוד ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחיד בתא השטח אליו מניידים את יחיד.
- הערה מס' (18): תכסית הבינוי העילית והתת קרקעית לא תעלה על 80%.
- הערה מס' (19): יותר פיצול מגרשי מגורים ובלבד שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מ 250 מ"ר.
- הערה מס' (20): במקרה של פיצול מגרש קווי הבניין שנקבעו בתכנית ישמרו ויאפשרו קו בניין 0 בין המגרשים המפוצלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי**

1. תמהיל יח"ד :
  - א. תמהיל יח"ד בכל תא שטח הכולל שטחי מגורים להוציא תאי שטח מס' 1-28 יהיה כדלהלן :
    - 2.5% דירות קטנות מאוד.
    - 5% דירות קטנות.
    - 10% דירות בינוניות
    - 62.5% דירות גדולות
    - 20% דירות גדולות מאוד.
  - ב. השטחים המצוינים לעיל הנם שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד.
  - ג. בסמכות רשות הרישוי לאשר הגדלה או הקטנה של עד 20% מכל סוג מהתמהיל המפורט.
  - ד. במקרה וחישוב התמהיל מייצר מספרים לא שלמים, מחצית המספר או יותר יעוגל כלפי מעלה, ופחות ממחצית המספר יעוגל כלפי מעלה. לדוגמה, במגרש בו 24 יח"ד דיוור נדרשות 0.6 קטנות מאוד, העיגול יהיה כלפי מעלה לדירה אחת; באותו מגרש נדרשות 2.4 דירות בינוניות, העיגול יהיה כלפי מטה לשתי דירות.
2. דיוריות :
 

ביח"ד ששטחן עולה על 125 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9 (הגדרות).
3. שימושים זמניים :
 

ביעודים בהם הותרו שימושים זמניים יתאפשרו השימושים והפעולות הבאות : חקלאות, חניית רכב עילית, שווקים ארעיים, מיקום זמני לחומרי חפירה ומילוי, מחנות קבלן הנדרשות לפיתוח השכונה, מתקני תשתית זמניים לצרכי אנרגיה, מגרשי ספורט כגון כדורגל או כדור סל, מרחבים מוגנים ניידים. היתר בניה למימוש שימושים זמניים כפוף לזכויות הבניה וקווי הבניה במגרש, בהתאם ליעוד המאושר.
4. קירווי חצרות מוסדות ציבור :
  - א. יותר קירווי קל כגון מצללות של חצרות מוסדות ציבור.
  - ב. קירווי חצרות מוסדות ציבור לא יבוא במניין השטחים.
5. חזית מסחרית :
  - א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.
  - ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
  - ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.
  - ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.
  - ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה לא ייכלל במניין השטחים.
6. מחסן :



6.1	בינוי
	<p>א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.</p> <p>ב. המחסן עבור יחידות הדיור ייבנה כחלק ממבנה המגורים. לא תותר הקמת מבנה מחסן בשטח שבין קווי הבניין לקווי המגרש.</p> <p>ג. במקרים בהם המחסן הינו חלק ממעטפת הבניין הראשי ואיננו מבנה נפרד, תותר הקמת המחסן גם בקומות שמעל או מתחת מפלס הכניסה.</p> <p>7. בריכות שחיה:</p> <p>א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אווירי. מונה הדפסה 37</p> <p>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא תיגרם הצפה של מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר, שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>8. גגות:</p> <p>א. בגגות המבנים יותרו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1.</p> <p>ב. ניקוז כל הגגות ובכלל זה גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>ג. תכנון הגגות (תכן, איטום ניקוז, תשתיות צנרת וגישה) יאפשר קיום שימושי חקלאות עירונית.</p> <p>9. אצירת אשפה:</p> <p>1. חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע ימוקמו בתוך תחום קווי הבניין העיליים בלבד.</p> <p>2. בתאי שטח 1-28 יותר שימוש בגומחות לעגלות אשפה בקו בניין 0.</p> <p>3. בכל היעודים הכוללים בינוי ציבורי וסחיר, וכן גם בייעודי דרך ושצ"פ, תותר בניית מתקני אשפה תת קרקעיים.</p> <p>10. אורור חניון תת קרקעי:</p> <p>במקרה של חניונים עם מערכות אורור מכני ועל מנת למנוע מטריד רעש, מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>11. הנחיות עיצוב כלליות:</p> <p>א. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p> <p>ג. מיקום פתחי חלונות המגורים יופנה אל המעברים בתחום התכנית על מנת לאפשר תחושת ביטחון אישית להולכי הרגל.</p>
6.2	פיתוח ונוף
	<p>1. צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>על מנת לצמצם את תופעת אי החום העירוני, חצרות מגרשים פרטיות או משותפות הגדולות מ-250 מ"ר המשמשות לחניה או גגות חניונים יישלבו נטיעות עצים בוגרים בקרקע בעומק שלא תפחת מ-1.5 מ' וייצרו הצללה על 50% משטח בטווח של 5 שנים משנת השתילה.</p> <p>2. נטיעות וגינות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 7 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה</p>



## 6.2

## פיתוח ונוף

קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ב. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 100 ס"מ.

ג. נטיעת עצים במגרשי החנייה במגרשים למוסדות ציבור תתבצע ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 10 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.

ד. בסביבת נחל נבטים יש להשתמש במינים מקומיים, בהתייעצות עם אקולוג. בתוך השכונה תינתן עדיפות על עצים מקומיים בשילוב עם עצי צל.

ה. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשאים וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.

3. קירות תמך:

א. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן/דמוי אבן או חומרים עמידים אחרים.

ב. תימוך מגרשים שמיועדים לבינוי יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.

ג. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי- דרך, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 1.6 מ'.

ד. במגרשים המיועדים למגורים בסמוך לרצועת הנחל הדרומית גובה הקירות התומכים הפונים לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 2.0 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.0 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים, כולל השקיה וטיפול שוטף בכל אזורי הגינון שבתחום המגרש.

ה. קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים למגרש מגורים, או מגרש ציבורי פתוח או מוסד ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה בתחום המגרש למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. ניתן להקים קירות תומכים ככל שהם נדרשים לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, בתחום מגרשים גובלים בכל יעוד.

4. חצרות מוסדות ציבור המשולבות במגרשי מגורים:

א. חצרות גני הילדים המשולבים בייעודי מגורים לא תימצאנה מתחת למרפסות רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה אל חצר הגן.

ב. היתר בניה יכלול פירוט של אמצעי להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

## 6.3

## תנאים בהליך הרישוי

כללי: ההוראות הבאות מהוות תנאים להגשת בקשה להיתר.

1. איכות סביבה:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים או מתקן הנדסי (פרט לחדרי שנאים) יהיה הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאשור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות

**תנאים בהליך הרישוי**

המקומית.

ב. בניה ירוקה - תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ג. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה. התכנית תכלול סימון אתרי התארגנות, דרכי גישה לאתר, מיקום פונקציות הקמה, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכיו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר בה יפרטו אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'.

ד. תנאי להיתר בנייה ראשון בכל מתחם כפי שמופיע בנספח השלבויות לתוכנית הינו הכנת נספח אקוסטי לשלב עבודות ההקמה אשר יציג את השפעת רעש העבודות על מתחמים בנויים בסביבתו.

ה. אמצעי מיגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת הפתרונות יהוו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה.  
ו. תנאי להיתר בנייה עבור מרכזי התחבורה הציבורית וחניון רכבים כבדים יהיה חוות דעת אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה.

2. תשתיות:

א. פתרון הקצה לשפכים בכל התכנית הינו מט"ש באר שבע.

ב. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. תנאי להיתר לפיתוח השטח יהיה קיומן של תכניות מפורטות למים וביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות יכללו הקמת תחנת שאיבה לשפכים וקו סניקה בהתאם לנספח הביוב.

ד. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים הנו אישור משרד הבריאות.

ה. יש לשמור על רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.

ו. אין לבצע אספלט וכל עבודות תשתית יסודית כולל עבודות לפיתוח נופי מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם.

ז. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.

ח. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות". דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.

ט. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים, תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ח היזם.

י. יש לסמן את קווי ומתקני "מקורות" ע"ג התכנית.

3. עצים:

לעת הגשת בקשה להיתר בניה לתאי השטח הבאים יש לבצע סקר עצים המסתמך על סקר העצים בתכנית, להלן תאי השטח:

1,6,102,107,120,121,149,202,300,303,306,350,366,368,403,408,409,411,600,605,632

4. תחום שיפוט:

תנאי להיתר בניה ראשון עבור מגורים למעט תשתיות ופיתוח יהיה העברת תחום השיפוט



תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>לרשות המקומית נווה מדבר ומרחב התכנון לוועדה המרחבית אבו בסמה, או העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון של התכנית לרשות מקומית אחרת ולתחום יישוב.</p> <p>5. סייסמי :</p> <p>עבור מבני ציבור יש לבצע סקר תגובות אתר כדי לקבל את פרמטר של תאוצות הקרקע. ביצוע הסקר יבוצע עבור המבנה הראשון במתחם תוצאות הסקר יספק את צרכי התכנון ההנדסי עבור יתר הבניינים במתחם.</p>	
חניה	6.4
<p>1. בכל היעודים תותר הקמת חניה עלית ו/או תת קרקעית.</p> <p>2. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים מלבד לצרכי פריקה וטעינה של השימושים במגרש עצמו.</p> <p>3. החניה תבוצע בתחומי המגרשים, מלבד המגרשים לגביהם נקבעו הוראות לפיהן מקומות החניה יינתנו במגרש אחר. בסמכות רשות הרישוי לאשר פתרון חניה במרחק של עד 150 מ' ממקום המגרש וזאת עד 30% מהחניות הנדרשות במגרשים סחירים ו-100% ממגרשים למוסדות ציבור.</p> <p>4. יסופקו עמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה בחניון בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>5. במידה ויותקן שער החניה, כיוון הפתיחה יהא לכיוון המגרש.</p> <p>6. תקן החניה לתכנית יהא כדלקמן :</p> <p>א. בכל יעודי המגורים תקן החניה לרכב פרטי לא יפחת מ-1.3 לכל יח"ד ולא יעלה על 2 לכל יח"ד.</p> <p>ב. בכל יעודי המגורים מלבד תאי שטח 1-28 תקן החניה לאופניים לא יפחת מחניית אופניים אחת לכל יח"ד. לפחות מחצית מחניות האופניים ימוקמו כחניה בקומת הקרקע בחניית אופניים מאובטחת.</p> <p>ג. תקן החניה למסחר ותעסוקה יהא חניה אחת לכל 50 מ"ר עיקרי.</p> <p>ד. תקן החניה לגן ילדים המשולב במבנה מגורים יהא חניה אחת לכל שתי כיתות.</p> <p>ה. תקן החניה למרפאה המשולבת במבנה מגורים יהא חניה אחת לכל מרפאה.</p> <p>7. לכל מוסד ציבורי מבונה המשולב במגרש סחיר יוצמדו מספר מקומות חניה בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית.</p> <p>8. במרחב הרחוב הראשי המסחרי מתוכננים שבילים ומרחבי שיטוט ללא כלי רכב, לטובת שמירה על מרחב ללא כלי רכב, החניה של תאי השטח הבאים תבוצע בתאי שטח גובלים. להלן פירוט המגרשים בהם תשתית החניה תבוצע במגרש גובל :</p> <p>החניה של תא שטח מס' 363 תבוצע בתא שטח 127</p> <p>החניה של תא שטח מס' 365 תבוצע בתא שטח 122</p> <p>החניה של תא שטח מס' 367 תבוצע בתא שטח 116</p> <p>החניה של תא שטח מס' 372 תבוצע בתא שטח 111</p> <p>החניה של תא שטח מס' 374 תבוצע בתא שטח 110</p> <p>החניה של תא שטח מס' 376 תבוצע בתא שטח 106</p> <p>החניה של תא שטח מס' 373 תבוצע בתא שטח 112</p> <p>החניה של תא שטח מס' 371 תבוצע בתא שטח 113</p> <p>החניה של תאי שטח מס' 366 ו-368 תבוצע בתא שטח 123</p> <p>החניה של תא שטח מס' 364 תבוצע בתא שטח 130</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<p><b>חניה</b></p> <p>החניה של תא שטח מס' 362 תבוצע בתא שטח 136</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים:</p> <p>1. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>2. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>3. עבודות הפיתוח ילוו על ידי אגרונום מומחה שיפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>הנחיות מפורטות לשמירה על עצים:</p> <p>1. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי יהא הכנת תכנית הכוללת:</p> <p>א. מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.</p> <p>ב. מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד/ת היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מניעת מטרדים בזמן עבודות ההקמה</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה. התכנית תכלול סימון אתרי התארגנות, דרכי גישה לאתר, מיקום פונקציות הקמה, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכיו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר בה יפרטו אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין</p> <p>א. כחלק מהיתר הבנייה יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו יעשה הסכם פינני.</p> <p>ג. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל היתר.</p> <p>3. אקוסטיקה:</p> <p>בתאי שטח 216,219,211, יוקם מתרס אקוסטי באורך 1300 מ' בגובה 7 מ', ובתא שטח 2 יוקם מתרס באורך 600 מ', ובגובה 4-7 מ'. השלמת מיגון אקוסטי דירתי תבחן בחוות דעת אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה וניתן, יש להעמיד את המתרס בסמוך לכביש על זכות הדרך. סטייה ממידות אלו תתאפשר במידה וימצא מתרס יעיל</p>	<p><b>6.6</b></p>



איכות הסביבה	6.6
<p>ו/או אפקטיבי יותר בשלב התכנון המפורט.</p> <p>4. ערכי טבע:</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית פיתוח הינו סקר מינים פולשים, וקביעת הצורך בבירוא/ העתקה/ שימור - בהיוועצות רטי"ג.</p> <p>ב. בתאי שטח 413, 411, 811-810, 802, 500, 821, 831, 809, 800 הגובלים בייעוד שטחים פתוחים ויער, התאורה והשיקום הנופי יתוכננו בשיתוף אקולוג, למניעה וצמצום של זיהום אור והשפעות שוליים.</p> <p>5. הנחיות לתקופת ההקמה:</p> <p>א. לא יותרו אתרי התארגנות ומחנות קבלן בתאי השטח 712, 702, 940, 208, 3941, 60, 711, 700.</p> <p>ב. תאי שטח 712, 702, 940, 208, 3941, 711, 710, 701, 700 יגודרו בגדר אטומה, למניעת פגיעה במהלך העבודות.</p> <p>6. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה.</p> <p>ב. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית, שאינם מזוהמים, ישמשו, בעדיפות ראשונה, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת.</p> <p>ג. לעודפי עפר שלא נמצא להם שימוש יש לפנות לאתר מורשה.</p> <p>7. הוראות לשימושים מעורבים (מגורים עם חזית מסחרית):</p> <p>א. אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים - הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת-קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.</p> <p>ב. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>ג. בשטח המגרש לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ד. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p>	

הריסות ופינויים	6.7
<p>1. מתן היתר בניה איננו מותנה בהריסה, היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>2. אכלוס מותנה בהריסה.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.8
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית</p> <p>2. השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית, לרבות בתקנון הבית המשותף.</p> <p>3. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר שטחים שבתחום בניין המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>4. ככל ויעלה הצורך השטח למרכז תחבורה יופקע וירשם ע"ש מדינת ישראל עם הערה לטובת</p>	



<p><b>6.8 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>הדיוור הציבורי בהתאם להוראות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה לפי תמ"מ 23/14/4:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</li> <li>תנאים להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית אישור מערכת הביטחון ואישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות.</li> <li>לא יותרו מתקני קינון והשהייה לציפורים, לרבות מתקני ציפורים.</li> </ol>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 עתיקות</b></p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים בקווי הבניין, מספר קומות מירבי, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 תשתיות</b></p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:             <ul style="list-style-type: none"> <li>במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</li> <li>בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.</li> </ul> </li> <li>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</li> <li>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</li> </ol>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר במרחב הציבורי בהתאם ליעד הנגר לניהול שנקבע לאותו תא שטח ותאושר על ידי רשות ניקוז.</li> <li>מערך הניקוז יתבסס על ניהול הנגר בשטחים הציבוריים הפתוחים באמצעות וויסות והשהייה ושחרור עודפי נגר בצורה איטית ומבוקרת למערכת הניקוז המוצעת.</li> <li>יעד ניהול הנגר בתוכנית הוא 26.7 אלמ"ק אשר ינוהלו בשצפ"ים ברחבי התוכנית בהתאם למסומן בתשריט המצורף לנספח הניקוז.</li> <li>בשטחים ציבוריים פתוחים יש להימנע ככל הניתן משימוש בחיפויי קרקע אטומים חיפוי קרקע ייעשה מחומרים נקבוביים בעלי יכולת אצירה של מים.</li> <li>שטחים המיועדים לניהול נגר יהיו נמוכים מסביבתם.</li> <li>תכנון ועיצוב השטחים הפתוחים ייעשה כך שיאפשר השהיית נר בתחומו, תוכנית הפיתוח תכלול התייחסות לגבהים, מפלסי הפיתוח ושיפועים כל מנת לאפשר זרימה של מי נגר אליהם.</li> <li>פיתוח ברצועת נחל נבטים ייעשה באופן שלא יפגע בתוואי הזרימה של הנחל וישמור על הזרימה הטבעית שלו.</li> </ol>	<p><b>6.12</b></p>





<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.12</b>
<p>8. הפיתוח ברצועת נחל נבטים יכלול בין היתר רצועת שירות לתחזוקה וניקוי.</p> <p>9. תוכנית הפיתוח תוצג ותוגש לאישור רשות הניקוז לפני ביצוע.</p> <p>10. במשטחי חניה ציבוריים יש להשתמש ככל הניתן בחומרי חיפוי מחלחלים.</p> <p>11. עודפי נגר מהמגרשים יתועלו ככל הניתן אל השטחים הפתוחים הציבוריים המיועדים לוויסות הנגר.</p> <p>12. לא יותר חיבור מי גשם מצנרת ניקוז או מרזבים אל מערכת הביוב בשום אופן.</p> <p>13. לאחר ביצוע עבודות הפיתוח אין להשאיר קרקע מהודקת ואטומה לחלול, הקרקע בשטחים כאלה תטופל באמצעות תיחוח ושתילת צמחיה ועצים לעידוד האטת הזרימה ואף אצירה של מי גשם.</p> <p>14. יש להגן על אמצעי ניהול הנגר בביצוע עבודות הפיתוח להבטחת תפקודם התקין בסיום העבודות בשלבי הפיתוח השונים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית.	<p>א. מתחם מס' 1 כפי שמופיע בנספח מס' 10 (מתחמי התכנון) יפותח ראשון.</p> <p>ב. ניתן לפתח כל מתחם באופן מלא או חלקי ובלבד ויהיה המשכי ובצמידות דופן למתחם ו/או המתחמים שקדמו לו.</p> <p>ג. בכל שלב יפותחו השטחים והשירותים הציבוריים לצרכי חינוך, רווחה, בריאות, דת, ספורט ופנאי הנדרשים לפי עניין.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים.

