

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

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1014

בסמת טבעון - מעלה בסמת

צפון

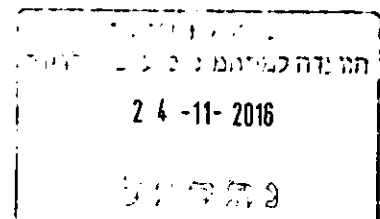
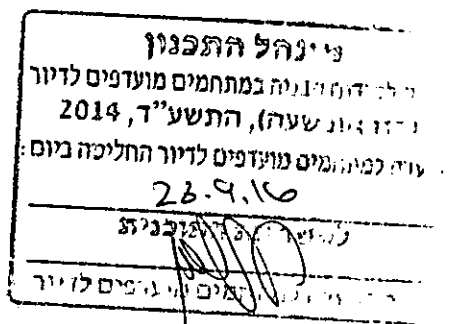
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

3000345657 | 1



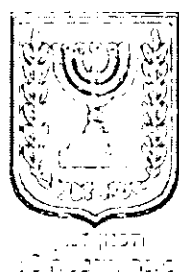
דברי הסבר לתכנית

הישוב בסמת טבעון, ממוקם סמוך לקריית טבעון ויער גבעות אלונים. ישוב זה מורכב מ 4 שכונות עיקריות, בחלוקה לפי שיוך שבטי, הממוקמות על גבעות המנותקות זו מזו. תחום התכנון, בעבר "גבעת קושט" ממוקם מצפון לקריית טבעון, בגבעה שחלקה הצפוני הועבר לבסמת טבעון, במסגרת שינוי גבולות, בהתאם לתכנית האב של הישוב. השטח ממוקם בלב בסמת טבעון, בין ארבע השכונות מרבית הקרקע היא בבעלות המדינה, דבר המאפשר מתן מענה מיידי לצורך הדחוף בדיור למשפחות צעירות וחיילים משוחררים. המיקום הגיאוגרפי המרכזי, בלב בסמת טבעון, מאפשר יצירת מרכז ישובי, על-שבטי. התכנית מציעה שכונה של 520 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ- 6 יח"ד לדי; בייס על יסודי כלל ישובי; בייס יסודי שכונתי ומוסדות חינוך לגיל הרך, וכן שטח למשרדי המועצה המקומית בסמת טבעון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית בסמת טבעון - מעלה בסמת



מספר התכנית תמל/ 1014

1.2 שטח התכנית 278.077 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

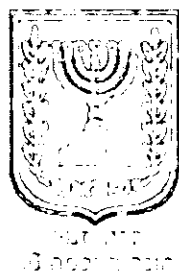


לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינאטה X 214306

קואורדינאטה Y 738415

1.5.2 תיאור מקום "גבעת קושט", מצפון לקריית טבעון, בצמוד לדרך המובילה לנופית ולשכונת חיילך בבסמת טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמת טבעון - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת קושט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10364	מוסדר	חלק		5, 8
10367	מוסדר	חלק		1, 8
10368	מוסדר	חלק		215, 217, 276, 392
12686	מוסדר	חלק		118

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

קרית טבעון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	שינוי	התכנית סוטה מהתמ"א בהיותה מציעה בינוי בתחום רצועה לתכנון של דרך אזורית באופן שמסכל את הקמת הדרך	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 8	כפיפות	שינוי יעוד בהתאם לסעיף 7 בהוראות התמ"א	2759	118	29/10/1981
ג/ 1186	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	4744	2921	26/04/1999
ג/ 6265	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	4814	763	31/10/1999
ג/ 6706	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	4512	3015	17/04/1997
ג/ 9549	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	4643	3538	10/05/1998
ג/ 9882	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	4846	2387	25/01/2000
טב/ 137	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	5082	2642	09/06/2002
ג/ 17188	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	6621	5965	02/07/2013
גנ/ 18369	שינוי	תכנית זו משנה רק את היעודים כמפורט בתכנית זו.	6288	6282	31/08/2011

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		נעמן בלקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא			נעמן בלקינד		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	סקר סייסמי	21/04/2016	עמיר אידלמן	03/08/2016	32	1:1	רקע	סקר סייסמי
לא	נספח מצב מאושר	27/10/2016	נעמן בלקינד	09/10/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נוף - גליון 1 מחייב לעניין טיפול נופי בכביש מס' 1 בלבד	07/11/2016	קרן אורקין	06/11/2016	1	1:2000	מחייב חלקית	סביבה נוף
לא	נספח נוף - גליון 2 מחייב לעניין טיפול נופי בכביש מס' 1 בלבד	07/11/2016	קרן אורקין	06/11/2016	2	1:500	מחייב חלקית	סביבה נוף
לא	הנחיות נופיות	17/04/2016	קרן אורקין	14/04/2016	5	1:1	מנחה	סביבה נוף
לא	נספח נופי- סביבתי	13/11/2016	דורומית שקד	13/11/2016	43	1:1	מנחה	סביבה נוף
לא	נספח תנועה- גליון תנוחה	07/11/2016	קובי למברט	26/10/2016	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכי אורך גליון 1	03/11/2015	קובי למברט	01/11/2015	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכי אורך גליון 2	03/11/2015	קובי למברט	01/11/2015	1	1:2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים- פרשה טכנית	12/11/2015	גם דאהר	11/11/2015	7	1:1	מנחה	מים
לא	נספח מים- תשריט	27/10/2016	גם דאהר	19/10/2016	1	1:1250	מנחה	מים
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	18/01/2016	רוית ריכטר	17/01/2016	11	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	27/10/2016	נעמן בלקינד	09/10/2016	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין קווי הבניין							
לא	נספח ביוב- תשריט	27/10/2016	גם דאהר	19/10/2016	1	1:1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז- פרשה טכנית	03/11/2015	קובי למברט	01/11/2015	8	1:1	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב- פרשה טכנית	12/11/2015	נגם דאהר	11/11/2015	6	1:1	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	07/11/2016	שמואל קרני	26/10/2016	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים - טבלת חישוב	12/11/2015	קרן אורקין	11/11/2015	8	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - טבלת מסכמת	12/11/2015	קרן אורקין	11/11/2015	12	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - טבלת ריכוז מידע	12/11/2015	קרן אורקין	11/11/2015	1	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	07/04/2016	נעמן בלקינד	14/02/2016	1	1:25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	טבלת הקצאה ואיון	12/04/2016	יוסי מור	27/03/2016	2	1:1	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיון	12/04/2016	יוסי מור	27/03/2016	11	1:1	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	שטחים ציבוריים במצב יוצא	13/04/2016	יוסי מור	27/03/2016	1	1:1	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	טבלת מגרשים	13/04/2016	יוסי מור	08/04/2016	2	1:1	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	נספח עצים - תשריט	10/10/2016	קרן אורקין	10/10/2016	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חפירה/מילוי במגרשים	27/10/2016	קרן אורקין	10/10/2016		1:500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855		haifaticnunn@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855		haifaticnunn@land.gov.il

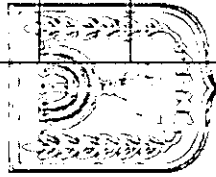
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855		haifaticnunn@land.gov.il
בעלים	פיסל אברהים סעדייה			בסמת טבעון	(1)		04-9836568		
בעלים	אחמד אלסעדי			בסמת טבעון	(2)		04-9836561		
בעלים	מוחמד אלסעדי			בסמת טבעון	(3)		04-9836514		
בעלים	מוחמוד אלסעדי			בסמת טבעון	(3)				

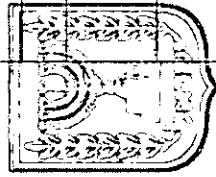
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
				(4)	בסמת טבעון			סאלח אלסעדי	בעלים
		04-9119061		(1)	בסמת טבעון			פאז אלסעדי	בעלים
		04-9531818		(3)	בסמת טבעון			סלים אסאדי	בעלים
				(5)	בסמת טבעון			סמוניה האלד	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			זיאד כאמל חוסין חילף	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			חוסין חילף חוסין חילף	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			סאמי כאמל חוסין חילף	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			עבד מחמוד חוסין חילף	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			עדנאן מחמוד חוסין חילף	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			עלי מחמוד חוסין חילף	בעלים
		04-9836443		(3)	בסמת טבעון			סאלח חוסין סעדי	בעלים
				(6)	בסמת טבעון			אברהים חילף	בעלים
		04-9836562		(3)	בסמת טבעון			מוסא דיאב חסן אסאדי	בעלים
		04-9833265		(2)	בסמת טבעון			עבדאללה דיאב חסן אסאדי	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		04-9119063		(7)	בסמת טבעון			חוסון רוחיים חסן סעדי	בעלים
		04-9119061		(3)	בסמת טבעון			חסן רוחיים חסן סעדי	בעלים
		04-9832808		(3)	בסמת טבעון			סאלח רוחיים חסן סעדי	בעלים
		04-9836564		(4)	בסמת טבעון			שחאדה רוחיים חסן סעדי	בעלים
				(8)	בסמת טבעון			חסן מחמוד חסן סעדיה	בעלים
		04-9833284		(1)	בסמת טבעון			אחמד נימר סעדי	בעלים
		04-9119061		(1)	בסמת טבעון			עזאלדין נימר סעדי	בעלים
		04-9119065		(9)	נצרת			אחמד פאזי סעדי	בעלים
		04-9919061		(10)	בסמת טבעון			אמינה סעדי	בעלים
				(3)	בסמת טבעון			אמנה סעדי	בעלים
				(3)	בסמת טבעון			ג'עפר סעדי	בעלים
				(11)	בסמת טבעון			לואי סעדי	בעלים
		04-9119061		(3)	בסמת טבעון			מוחמד סעדי	בעלים
				(3)	בסמת טבעון			מוחמד סעדי	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		04-9919061		(12)	בסמת טבעון			מוחמד סעדי	בעלים
				(3)	בסמת טבעון			מרים סעדי	בעלים
				(3)	בסמת טבעון			נאדר סעדי	בעלים
				(5)	בסמת טבעון			סובחיה סעדי	בעלים
		04-9931636		(1)	בסמת טבעון			סלים סעדי	בעלים
				(3)	בסמת טבעון			סעדיה סעדי	בעלים
		04-9930395		(3)	בסמת טבעון			עאוני סעדי	בעלים
				(4)	בסמת טבעון			עוטפיה סעדי	בעלים
		04-9119066		(9)	נצרת			עקל פאזי סעדי	בעלים
				(4)	בסמת טבעון			פרחאן סעדי	בעלים
		04-9119061		(13)	בסמת טבעון			צאלח בן חוסיין עבדול רחמן סעדי	בעלים
				(14)	בסמת טבעון			אלדין סעדי עלא	בעלים
		04-9833403		(3)	בסמת טבעון			חוסיין חסן סעדיה	בעלים
				(1)	בסמת טבעון			חסן סעדיה	בעלים



מנהל חקלאות ופיתוח כפר

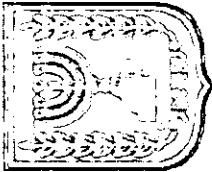


מנהל חקלאות ופיתוח כפר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
				(5)	בסמת טבעון			חסן אחמד סעדיה	בעלים
		04-9836562		(3)	בסמת טבעון			מוחמד דיאב סעדיה	בעלים
				(15)	בסמת טבעון			מחמד חסן סעדיה	בעלים
				(4)	בסמת טבעון			נאדרה סעדיה	בעלים
		04-9119061		(15)	בסמת טבעון			עבדאללה דיאב סעדיה	בעלים
				(16)	בסמת טבעון			מוחמד סעדיה עבד על עזי	בעלים
				(15)	בסמת טבעון			אברהים אברהים סעדיה	בעלים
		04-9119061		(1)	בסמת טבעון			אדם סעדיה	בעלים
		04-9833337		(17)	בסמת טבעון			עלי צאלח סעדיה	בעלים
				(18)	קרית טבעון			רוזה פאזי זבידאת	בעלים

- (1) כתובת: אל ג'אבל, סעדיה.
 (2) כתובת: סעדיה.
 (3) כתובת: כריים.
 (4) כתובת: רחי ראשי.
 (5) כתובת: אלוודי, סעדיה.
 (6) כתובת: חילף.
 (7) כתובת: בסמת טבעון.
 (8) כתובת: ת.ד 6298.

- (1) כתובת: אל גיאבל, סעדיה.
- (9) כתובת: נצרת.
- (10) כתובת: אלאודי.
- (11) כתובת: ת.ד 6322.
- (12) כתובת: אלחטאף.
- (13) כתובת: רחוב ראשי.
- (14) כתובת: יצחק רבין.
- (15) כתובת: אלנבאל.
- (16) כתובת: ת.ד 6299.
- (17) כתובת: ת.ד 6072.
- (18) כתובת: ת.ד 1191.



משרד החינוך
מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaa d-arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad- arc.co.il
	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgcolog@g mail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	נגם דאהר		איה הנדסה	נצרת	(2)		04-6216201		ayaeng10@g mail.com
אדריכלית	אדריכל	מיטל טורקו	00122591	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	Maytal@yaa d-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי למברט		ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	kobi@kami- eng.co.il



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yosefm31@orange.net.il	04-9835823	04-9536303	31	אלון יגאל	קריית טבעון	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	1091	יוסי מור	שמאי	שמאי
eldav@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	2	יוזמה	טירת כרמל	חץ הצפון	1004	אלדב נטוביץ	מודד	
skarni@karni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	46 א	דישראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ		שמאל קרני	יועץ תשתיות	מהנדס
ravit@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228	2	הרימונים	קריית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		רוית ריכטר	מתכנן	פרוגרמה
ravit@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228	2	הרימונים	קריית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		רוית ריכטר	יועץ	ניהול
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יער	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		דרומית שקד	יועץ סביבתי	גיאוגרפית

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 2680.

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
רכב כבד	רכב מסחרי שמשקלו הכולל עולה על 15 טון.
רכב מסחרי	כהגדרתו לפי פקודת התעבורה

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 במרכז היישוב, הכוללת 520 יח"ד.
- הסדרת מוסדות ציבור יישוביים ושכונתיים ושטחים פתוחים, תוך התווית מערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי יעודי קרקע- ביטול יעודים: אזור מלאכה ואמנות לפי טב/137, אזור מסחרי בידור ותרבות לפי טב/137, אזור מסחרי משולב במלאכה לי טב/137, שטח לשירותים ציבוריים לפי טב/137, אזור לתכנון בעתיד לפי ג/6265, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, כביש מוצע, דרך גישה, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, שטח ללא תכנון מפורט; קביעת ייעודים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ואו טיפול נופי, רצועת תשתיות, שטחים פתוחים
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

- קביעת הוראות בניה:

- קביעת זכויות בניה.

- קביעת צפיפות.

- קביעת מרווחי בניה.

- קביעת גובה בניינים.

- הנחיות בינוי.

- הנחיות לעיצוב אדריכלי.

- התווית מערכת דרכים, חניות ותשתיות.

- קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכדומה.

- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	278.077
------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+29,097	29,097		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+520	520		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+71,120	71,120		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	7,170	+1,616	8,786		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	22,136	-22,136			

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	627 - 620
דרך מאושרת	636 - 629
דרך מוצעת	615, 614, 612 - 610, 608 - 601
טיילת	500
מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
מגורים א'	123 - 101
מגורים ב'	265 - 201
מגורים ג'	324 - 306
מגורים ומסחר	305 - 301
מתקנים הנדסיים	412, 411
רצועת תשתיות	1519 - 1516
שטח ציבורי פתוח	516 - 501
שטחים פתוחים	522, 521

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ואו טיפול נופי	627 - 622
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	611, 610
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	636, 635, 633 - 629
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	614, 608, 607, 603
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	121, 120, 117 - 102
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	320 - 317
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	1519
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	513, 501
חזית מסחרית	דרך מוצעת	614

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	305 - 301
מבנה להריסה	מגורים ב'	265
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ואו טיפול נופי	627
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	636, 635
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	614, 607, 605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	265 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	316 - 306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	305 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	412, 411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	1518 - 1516
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	516, 515, 513 - 509, 507 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	522
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	636
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	607, 605
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404, 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	411
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.12	5,902	אזור לתכנון בעתיד לפי ג/6265
2.80	7,797	אזור מלאכה ואמנות לפי טב/137
3.17	8,820	אזור מסחרי בידור ותרבות לפי טב/137
2.48	6,898	אזור מסחרי משולב במלאכה לי טב/137
0.50	1,400	דרך גישה לפי ג/9882
9.74	27,078	דרך מאושרת
0.32	900	מתקנים הנדסיים
1.73	4,820	קרקע חקלאית
58.12	161,630	שטח ללא תכנון מפורט
13.63	37,893	שטח לשירותים ציבוריים לפי טב/137
5.37	14,939	שטח ציבורי פתוח
100	278,077	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.38	23,293.25	דרך ואו טיפול נופי
6.80	18,903.45	דרך מאושרת
19.44	54,055.98	דרך מוצעת
2.58	7,167.29	טיילת

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
13.08	36,371.74	מבנים ומוסדות ציבור
4.29	11,937.97	מגורים א'
15.85	44,077.66	מגורים ב'
6.13	17,036.57	מגורים ג'
1.81	5,039.64	מגורים ומסחר
1.02	2,843.08	מתקנים הנדסיים
0.74	2,056.53	רצועת תשתיות
9.61	26,717.89	שטח ציבורי פתוח
10.28	28,579.19	שטחים פתוחים
100	278,080.25	סה"כ

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
2,040.35	גשר/מעבר עילי
9,664.69	דרך/מסילה לביטול
610.96	מבנה להריסה
91,175.05	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
12,206.27	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים דו משפחתיים. ב. מחסנים ביתיים. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד. ד. חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובהתאמה אדריכלית למבנה המגורים. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים עולים: חזית קדמית (לרחוב) - 3 מ' חזית אחורית או חזית לשצ"פ - 4.5 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים יורדים: חזית קדמית (לרחוב) - 4.5 מ' חזית אחורית או לשצ"פ - 4.5 מ' במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 4. חל איסור על גידול בעלי חיים לצרכי חקלאות. 5. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום המגרש.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מחסנים ביתיים. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד. ד. חניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.

4.2	מגורים ב'	2. ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב יוטמנו ככל הניתן. 3. תכסית וגינון במגרש: בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 5.5 מ'. מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.2. בכל מגרש תידרש רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות בחזית הקדמית (בגבול עם הרחוב). 4. הקצאת חניה תהיה בתחום המגרש. היקף החניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין. 5. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים עולים: חזית קדמית (לרחוב) - 3 מ' חזית אחורית - 6 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים יורדים: חזית קדמית (לרחוב) - 6 מ' חזית אחורית או לשצ"פ - 4.5 מ' ללא אפשרות פיצול. דירוג בתוך המגרש עד 6 מטרים במרחק של מינימום 10 מ' מהגבול האחורי. במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 6. חל איסור על גידול בעלי חיים לצרכי חקלאות. 7. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום המגרש.
4.3	מגורים ג'	
4.3.1	שימושים	
4.3.2	הוראות	א. בתי מגורים. ב. מחסנים ביתיים. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד. ד. חניה.
א	בינוי /או פיתוח	1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב יוטמנו ככל הניתן. 3. תכסית וגינון במגרש: בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 5.5 מ', מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.2. בכל מגרש תידרש רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות בחזית הקדמית (בגבול עם הרחוב).

4.3	מגורים ג'
	4. הקצאת חניה תהיה בתחום המגרש. היקף החניות על פי התקן הנדרש במועדת הוצאת היתר הבניה. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניה. 5. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים עולים: חזית קדמית (רחוב) - 3 מ' חזית אחורית - 6 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים יורדים: חזית קדמית (רחוב) - 6 מ' חזית אחורית או לשצ"פ - 4.5 מ' ללא אפשרות פיצול. במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 6. חל איסור על גידול בעלי חיים לצרכי חקלאות. 7. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום המגרש.
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מחסנים ביתיים ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד ד. חניה. ה. תותר קומת מסחר במתכונת חנויות ממכר קמעוני בחזית מסחרית בלבד.
4.4.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב יוטמנו ככל הניתן. 3. תכסית וגינון במגרש: בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 5.5 מ', מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי להיתר בניה כאמור בסעיף 6.2 בכל מגרש תידרש רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות בחזית הקדמית (בגבול עם הרחוב). 4. הקצאת חניה תהיה בתחום המגרש. היקף החניות על פי התקן הנדרש במועדת הוצאת היתר הבניה. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניה. 5. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים עולים: חזית קדמית (רחוב) - 3 מ'

4.4	מגורים ומסחר
	חזית אחורית - 6 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים יורדים: חזית קדמית (רחוב) - 6 מ' חזית אחורית או לשצ"פ - 4.5 מ' ללא אפשרות פיצול. במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 6. חל איסור על גידול בעלי חיים לצרכי חקלאות. 7. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום המגרש.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. במגרש 401 יותרו מבנים לצרכים אזוריים של חינוך וספורט ומרכז אזורי לתרבות וקהילה. כן יותרו מבנים לצרכים מקומיים של דת, כשימוש משני. ב. במגרשים 402-404 יותרו מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים או בעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. ג. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינות וכיוב'. ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ה. חניונים, לרבות חניונים תת קרקעיים. ו. יתווספו 20% שטחי בניה למטרת שימושים מסחריים. שטחי הבניה והשימושים האלה מותנים במימוש שטחי הציבור במגרש והיקפם יהיה יחסי להיקף שטחי הבניה עבור השימוש הציבורי באותו היתר. בניית החלק המסחרי תותנה בבניית מבנה הציבור.
4.5.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני. 2. יותרו גגות שטוחים בלבד. תינתן התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים טכניים בתוך מסתור המשולב בעיצוב המבנים. 3. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה. 4. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית. 5. מבני הציבור יתוכננו בהתאם לתקן בניה בת קיימא ת.י. 5281 לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
א. בריכה לאגירת מים, שגובהה לא יעלה על 10 מ', וכל השימושים הנדרשים לתפעולה. ב. מתקני שאיבה למים. ג. מערכות חשמל ותקשורת. ד. מתקנים הנדסיים נוספים לצרכי השכונה.	
4.6.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	המתקנים ההנדסיים ישולבו בפיתוח הנופי, בהתייחס לנצפות מהסביבה .
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
א. גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות, תאורה. ב. גינות ונטיעות, מדשאות, שימור צמחיה טבעית. ג. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. ד. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים קטנים. ה. מבני שירותים ציבוריים, קיוסק, מחסני כלים ושירות לתחזוקת הגן, מרכזי מיחזור, חניה לפי תקן חניה תקף במועד הוצאת היתר. ו. דרכי גישה.	
4.7.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	1. פיתוח השטחים יעשה תוך שימוש בצמחיה טבעית ומקומית ככל הניתן. 2. לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 4.5 מ'. במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 3. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום השצ"פ.
4.8	רצועת תשתיות
4.8.1	שימושים
א. רצועה למעבר קווי תשתית ומתקנים הנדסיים קטנים הנלווים להם. ב. שטחי גינון וטיפול נופי. ג. שבילים ודרכי גישה.	
4.8.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	1. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, ושטחי

4.8	רצועת תשתיות
	גינן.
	2. לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 3 מ'. במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	א. שבילי הולכי רגל ואופניים, גידור ותאורה. ב. מעבר לקווי תשתית וגישה לטיפול בהם.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן. 2. תבוצע הנגשה והתאמה לכלל האוכלוסיה, ככל הניתן. 3. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	א. דרך, למעט מסילות ברזל. ב. שבילי אופניים. ג. מדרכות, גינן וטיפול נופי. ג. רצועה למעבר קווי תשתית. ד. תחנות הסעה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	א. דרך, למעט מסילות ברזל. ב. שבילי אופניים. ג. מדרכות, גינן וטיפול נופי. ג. רצועה למעבר קווי תשתית. ד. תחנות הסעה.
4.11.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח

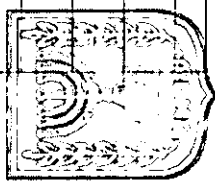
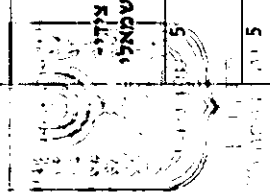
4.11	דרך מוצעת
	1. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך. 2. גובה תמיכות - ראה סעיפים 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, למעט כביש מס' 1 לגביו יש לפעול עפ"י הוראות בסעיף 4.12.
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	א. דרך, למעט מסילות ברזל. ב. שבילי אופניים. ג. מדרכות, גינון וטיפול נופי. ג. רצועה למעבר קווי תשתית. ד. תחנות הסעה.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הטיפול הנופי לאורך כביש 1 (תאי שטח 620-627) יבוצע עפ"י החתכים הטיפוסיים שבנספח הנוף. חתכים אלה מחייבים, למעט חתך יי- חזית-חתך אורך באזור הגשר. 2. שיקום וטיפול נופי וצמחי של עבודות הכביש יכלול שימור עצים קיימים, נטיעות עצים ושיחים צפופים ממני החורש האופייניים, ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם. 3. קירות תומכים, תעלות בנויות, ערוגות שתילה יבוצעו עפ"י חתכים אופייניים והנחיות יועץ ביסוס/קונסטרוקטור. 4. עבודות עפר: חציבה תהיה עפ"י הנחיות יועץ קרקע. שיפוע מילוי 1:2.5 מיני. כדי לשמר מירב העצים הקיימים וחורש טבעי יועדפו שיפועי חציבה אנכיים ככל האפשר ותעלות ניקוז בנויות. במצבי מילוי יתאפשר גובה קירות 6 מ' מקס'. במידת הצורך בקיר גבוה יותר יש לפצל למרחק 4 מ' לפחות. במקומות שבהם נמצאים עצים קיימים לשימור לא תהיה מגבלת גובה. 5. מפלס הגשר המוצע בדרך מקומית מס' 1 ואורכו יתוכננו כך שגובה קירות ניצבי הקצה לא מעלה על 9 מ' ובלבד שמפתח בין עמודים לא יקטן מ 25 מ'. בעת הקמת הגשר יובטח מעבר אקולוגי תוך מתן הפתרונות ההנדסיים הטובים ביותר לשם כך. הגשר יאפשר מעבר הולכי רגל ובעלי חיים תחתיו. הפיתוח מתחת לגשר ובסביבתו יהיה מינימלי על מנת לשמר את הערוץ במצבו הטבעי. תאורה תשמש לבטיחות בתחום הדרך בלבד וככל הניתן לא תהיה תחת הגשר. 6. חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך.
4.13	טיילת

4.13	טיילת
4.13.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, מתקני כושר, מצללות, תאורה(ללא זליגה אחורית). ב. גינות ונטיעות, שימור צמחיה טבעית. ג. קווי תשתית תת קרקעיים בלבד, ודרכי גישה לטיפול בהם.
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטחים ייעשה תוך שימוש בצמחיה טבעית ומקומית, ושימור הקיים ככל הניתן. 2. לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 4.5 מ'. במידה ויווצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 3. לא יותר שימוש במסלעות. 4. תנאי לתכנון וביצוע הטיילת הוא תיאום הנדסי עם הגורם המוסמך לגבי קווי המים בייעוד זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קובץ (מסר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שטח תאי שטח	שימוש	יעד
							מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת				
ציד- שמאלי	3	3	3.85	(1) 46	40	110	20%	20%	20%	60%	11938	123 - 101		מגורים א'
	3	4	6	(2) 260	50	125	20%	20%	20%	85%	55098	265 - 201		מגורים ב'
	3	4	10	(3) 169	50	160	20%	20%	20%	120%	27259	324 - 306		מגורים ג'
	3	4	9	(4) 45	50	160	20%	20%	20%	120%	8064	305 - 301		מגורים ומסחר
ציד- שמאלי	5	4			40	40	0%	10%	30%		2042	305 - 301	מסחר	מגורים ומסחר
	5	4			40	120	20%	20%	80%		24560	401		מגורים ומסחר
	5	4			40	120	20%	20%	80%		7880	402	מסחר	מגורים ומסחר
	5	4			40	120	20%	20%	80%		1313	402		מגורים ומסחר
ציד- שמאלי	5	4			40	120	20%	20%	80%		5047	403		מגורים ומסחר
	5	4			40	120	20%	20%	80%		841	403	מסחר	מגורים ומסחר
	5	4			40	120	20%	20%	80%		6157	404		מגורים ומסחר
	5	4			40	120	20%	20%	80%		1026	404	מסחר	מגורים ומסחר
ציד- שמאלי	5	1			40	40	0%	0%	40%		1137	412 - 411		מתקנים הנדסיים
	5	1			40	40	0%	0%	40%		8796	505 - 502		שטח ציבורי
	5	1			40	40	0%	0%	40%		511 - 508	516 - 514		פתח
	5	1			40	40	0%	0%	40%		516 - 514			

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צימיות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	הכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
								שירות	שירות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
											שירות					שירות	לכניסה הקובעת	מתחת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
5	5	0	4			5	5	702	0%	0%	5%	500	14049	501	שטח ציבורי פתוח																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
									0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)		שימוש	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי			
4	4		123 - 101	מגורים א'
4	4		265 - 201	מגורים ב'
5	5		324 - 306	מגורים ג'
5	5		305 - 301	מגורים ומסחר
5	5		305 - 301	מגורים ומסחר
5	5		401	מבנים ומסדות ציבור
5	5		401	מבנים ומסדות ציבור
5	5		402	מבנים ומסדות ציבור
5	5		402	מבנים ומסדות ציבור
5	5		403	מבנים ומסדות ציבור
5	5		403	מבנים ומסדות ציבור
5	5		404	מבנים ומסדות ציבור
5	5		404	מבנים ומסדות ציבור
5	5		412 - 411	מבנים ומסדות ציבור
0	5		516 - 514, 511 - 508, 505 - 502	שטח ציבורי פתוח
0	5		501	שטח ציבורי פתוח
0	5		506	שטח ציבורי פתוח
0	5		507	שטח ציבורי פתוח
0	5		512	שטח ציבורי פתוח
0	5		513	שטח ציבורי פתוח
0	5		636 - 629	שטח ציבורי פתוח
0	5		615 - 614, 612 - 610, 608 - 601	שטח ציבורי פתוח
0	5		627 - 620	שטח ציבורי פתוח
0	5		1519 - 1516	שטח ציבורי פתוח
0	5		522 - 521	שטח ציבורי פתוח
0	5		500	שטח ציבורי פתוח

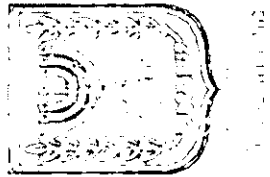
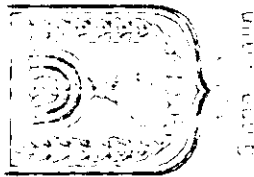
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

- הערה ברמת הטבלה:
- הוועדה המקומית רשאית לאשר חעברת אחוזי בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה.
 - גובה מבנה נמדד מרצפת המפלס הנמוך ביותר עד חלק הבניין הגבוה ביותר, למעט אזור המדרגות ומתקנים טכניים.

3. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת עמודים מפולשת, שאינה נכללת במניין הקומות ואחוזי הבניה.

הערות לסבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2 יח"ד לכל מגרש.
- (2) 4 יח"ד לכל מגרש.
- (3) במגרשים 307, 313, 320-319 : 8 יח"ד בכל מגרש
- במגרשים 306, 312-308, 314-322 : 9 יח"ד בכל מגרש
- במגרשים 324-323 : 10 יח"ד בכל מגרש.
- (4) במגרש 301 : 8 יח"ד
- במגרשים 305-302 : 9 יח"ד בכל מגרש.
- (5) לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 לפחות, לכל התכנית או לחלק משטחה על ידי הוועדה המקומית. התכנית תתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו לתכנית זו:
 - א. תכנית פיתוח שצ"פ תכלול בין היתר את הנושאים הבאים: כל הגבהים הסופיים בהתייחס לטופוגרפיה לסביבה ולכבישים מסביב; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי; גובה עליון של קירות, פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים; תכנון תאורה; מיקום מתקנים הנדסיים; מיקום מתקנים לאצירת אשפה ומיחזור. יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
 - ב. תכנית פיתוח מגרש תכלול כל הנ"ל ופתרונות חיבורי תשתית, מיקום מתקני אשפה ופתרון חניה.
 - ג. תכנית פיתוח כביש תכלול כל הנ"ל וסימון מערכות תת קרקעיות, וכן תלווה ע"י חתך טיפוסי.
 - ד. לכל תכנית פיתוח יצורפו תכניות גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש צמחיה מקומית, חסכונית במים ובתחזוקה.
 - ה. במדרונות שיפגעו במשך תהליך הפיתוח, ועל גבי מדרונות מילוי חדשים, תחודש ותישלח הצמחיה הטבעית. התכנון והביצוע יהיה בליווי אגרונום/ אקולוג.
 - ו. תכנית גינון לכביש תכלול עצי הצללה שיינטעו במרווחים של 6-12 מ' בהתאם למין העץ. עצים יינטעו לפחות בצד אחד של הרחוב.
2. תנאי למתן היתר בניה התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. מערומי עפר זמניים יותרו רק במגרשים המיועדים לפיתוח.
3. תנאי למתן היתר בניה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
4. קודם למתן היתר בנייה ולפיתוח מגרש המצוי מעל קו מים המסומן לביטול בתשריט נדרשת העתקתו של קו המים כאמור.

6.2

הוראות בינוי

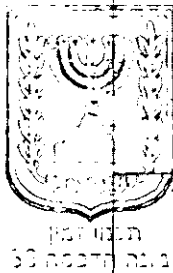
- א. בבקשות להיתרי בניה יוצג מלוא היקף זכויות הבניה מבחינת מס' יחידות הדיור המותרות במגרש תוך פירוט אופן מימושם של לפחות שני שליש מסך כל אחוזי הבניה המותרים ולהציג באופן כללי (רעיון הבינוי) את צורת מימוש יתרת הזכויות בעתיד.

6.2	הוראות בינוי ב. מיקומם של מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזגני אוויר וכד' יסומן בבקשה להיתר בניה באופן שיבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין.
6.3	עתיקות סימון בתשריט: שטח עתיקות/היסטורי לשימור א. השטח המסומן בתשריט כ"שטח עתיקות/היסטורי לשימור" הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. ב. פיתוח נופי או כל פיתוח אחר הנדרש בשטח עתיקות/ היסטורי לשימור (ובכלל זה נטיעת עצים) ייעשה באישור רשות העתיקות. תכנית הפיתוח לשטח זה תכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בבינוי ו/או התוויית דרך מקומית מס' 3 (עד 20 מ' מערבה), תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבינוי והפיתוח ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.4	חשמל א. טרם הגשת היתר בניה יערך תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, ויאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא לפי הסכמה בין הועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובלבד שמדובר בעמוד קיים של חברת החשמל. (ברשת תת - קרקעית). ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. ביוב: - תנאי לקבלת היתר בניה, קיומו של חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. ב. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ג. ניקוז: תכנון מוצאי הנגר העילי לכיוון השטח הפתוח שממזרח לשכונה יכלול פרטים לריסון המים היורדים אליו. בתכנון הרחובות ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. יש להבטיח קליטת מי נגר בתחום המגרש ככל הניתן. 15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי ושיפועי המגרש יובילו אליו מי נגר. מי נגר מכבישים, משטחי בטון ואספלט יופנו לאזורים מחלחלים.	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הנספח מגדיר עצים בוגרים, הקיימים בתחום התכנית, לשימור, העתקה או כריתה. ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור: - עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. - בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר: - ליווי אגרונום מומחה - גידור וסימון העץ - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיות האגרונום - עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש - במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן לשימור בנספח, משימור להעתקה/ כריתה, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח. ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: - העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר: - שיטת העתקה - עונת העתקה - תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק - אמצעים להבטחת קליטת העץ - מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07. - בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.	

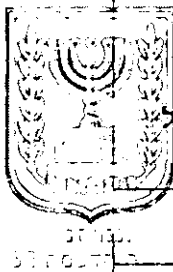
6.6	שמירה על עצים בוגרים ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: 1. עצים המסומנים לכריתה נדרשים לקבלת רשיון כריתה מפקיד היערות לפני עקירת העץ. 2. לכל עץ לכריתה מוגדר בנספח הערך החליפי. יש לפעול בתיאום עם פקיד היערות לאופן מימושו ויצורף לבקשה להיתר.
6.7	פיתוח סביבתי 1. פיתוח השצ"פים והשטחים הפתוחים: תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 1: א. תלווה בתכנית שתילה לשיקום הצומח באזורי המדרונות. התכנון והביצוע יהיה בליווי אגרונום/ אקולוג. ב. תכלול ניתוח עודפי עפר וחפירה מהפתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים ותקבע פתרונות מומלצים לאיזון וניצול עודפים 2. ייצוב מדרונות מילוי ייעשה ע"י מיתון שיפועים ל-2.5:1 לכל הפחות, או באמצעים קשיחים (דוגמת מסלעות, קרקע משוריינת), ושיקום צמחי מלא ממיני החורש הטבעי האופייני לאזור. 3. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי: א. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. טרם תחילת עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאופיטים בשטח. בהתאם לממצאי הסקר, יבדק הצורך בביצוע העתקות גיאופיטים, והם יועתקו לשטחים פתוחים בתכנית או בסביבתה בתיאום עם רט"ג. הסקר יבוצע על ידי איש מקצוע בתחום (אקולוג / אגרונום וכד'). 6. בעת עבודות פיתוח בשטחים בלתי מופרים בתחום התכנית מומלץ לבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה כ-30 ס"מ, לשם שימוש בזרעים לשיקום שטחים פתוחים מופרים. 7. תאורה בתחום הדרך תתוכנן כך שלא תאיר שטחים פתוחים מחוץ לגבולות התכנית, ועל פי הצורך יעשה שימוש באמצעים לפיזור האור.
6.8	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, תוך מתן פתרון מסתור בהתאם לחומרי הגמר של המבנה.

6.8 קולטי שמש על הגג	
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.	
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה במסגרת הבקשה להיתר.	



6.9 חומרי חפירה ומילוי	
תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.	
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לשימושים לצרכי התארגנות זמניים והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, ובמרחקים שלא יפגעו במבנים מאוכלסים, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.	
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	

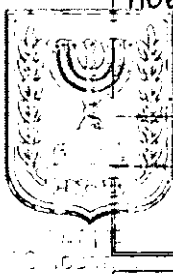
6.10 סקר סייסמי	
א. על המהנדס האחראי לסווג את הקרקע לפי הנחיות תקן 413 המתבסס על קידוחים לעומק של 30 מ'. לפי סיווג הקרקע יעדכן המהנדס את חישוב ספקטרום התאוצות לתכנון. על סמך החישוב המעודכן יכין הנחיות לביסוס ולבניה.	
ב. עבודות חפירה בשטח התכנית ייעשו עפ"י תקנים ומפרטים, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.	



6.11 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואשר אינם מצויים בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.	

6.13 איחוד וחלוקה	
סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.	
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור ומוסדות הציבור הנדרשים להם.

7.2 מימוש התכנית

לר



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פיסל אברהים סעדיה	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	זיאד כאמל חוסין חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חוסין חילף חוסין חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סאמי כאמל חוסין חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	עבד מחמוד חוסין חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	עדנאן מחמוד חוסין חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	עלי מחמוד חוסין חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סאלח חוסין סעדי	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	אברהים חילף	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	מוסא דיאב חסן אסאדי	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	עבדאללה דיאב חסן אסאדי	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חוסון רוחיים חסן סעדי	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חסן רוחיים חסן סעדי	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	סאלח רוחיים חסן סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שתאדה רוחיים חסן סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חסן מחמוד חסן סעדיה שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אתמד נימר סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עזאלדין נימר סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אתמד פאזי סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אמינה סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אמנה סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ג'עפר סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לואי סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מוחמד סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מוחמד סעדי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נאדר סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סובחיה סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סלים סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סעדיה סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאוני סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עוטפיה סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עקל פאז סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פרחאן סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: צאלח בן חוסיין עבדול רחמן סעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלדין סעדי עלא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרע	שם:	חוסין חסן סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	חסן סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	חסן אחמד סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	מוחמד דיאב סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	מוחמד חסן סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	נאדרה סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	עבדאללה דיאב סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	מוחמד סעדיה עבד על עזי	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	אברהים אברהים סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	אדם סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	עלי צאלח סעדיה	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			
בעל עניין בקרע	שם:	רוזה פאזי זבידאת	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:			

שם:	סוג:	תאריך:
נעמן בלקינד	עורך ראשי	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	עורך התכנית
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305		

