

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1094

רכסים צפון

חיפה

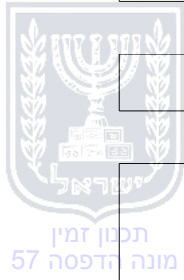
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון, מורדות הכרמל

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית רכסים צפון ממוקמת מצפון ליישוב רכסים הקיים, ברובה בשטח חקלאי מעובד כיום, בתחום המועצה האזורית זבולון. חלקה חופפת לאזור תעסוקה ומלאכה קיים. התכנית הינה בשטח של כ- 1,656 דונם וכוללת שכונת מגורים חדשה של 2,496 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ- 19.15 יח"ד לדונם נטו, מהן 250 יח"ד מיוחדות ו- 563 יח"ד קטנות. בנוסף כ- 4,000 מ"ר מסחר שכונתי ומגרשים רבים למבני ציבור הכוללים גם מעונות. בחלקה המערבי התכנית מציעה פיתוח אזור תעסוקה קיים, בו מוצעים כ- 130,000 מ"ר שטחים עיקריים סחירים ביעודים שונים. בחלקה הצפון מזרחי של התכנית מוצע מרכז מסחר ותעסוקה של כ- 50,000 מ"ר עיקרי, הנהנה מנגישות מצוינת לכביש 762 בסמוך למחלף המתוכנן על כביש 6 ולכניסה חדשה ליישוב איבטיץ. התכנית כוללת הטיה של קטע מנחל ציפורי, הכלוא בין תחנת דלק לכביש ומאפשרת יצירת תוואי מפותל ורחב, הכולל פארק איכותי משני צידי הנחל. שטחים נוספים בתחום התכנית ביעוד חקלאי, נדרשים לצורך הסדרת ושיקום נחל ציפורי וכן העברת תשתיות נחוצות לתכנית. תכנית זו מבטלת חלק מתוואי כביש 762 הקיים וכוללת חלק מתוואי כביש 762 החדש, אשר יחבר בין כביש 6 לכביש 70. תכנית להטיית התוואי מקודמת (תמ"א/ 31 / א / 3 / 1) במועצה הארצית במקביל ותוך תיאום, באופן ששתי התכניות יוכלו להתבצע ללא תלות הדדית ביניהן.

התכנית מציעה היצע מגורים מגוון המאפשר התפתחות של היישוב רכסים, איכות מגורים וסביבה גבוהה, לרבות שיקום קטע מנחל ציפורי והפיכתו לפארק. אזור התעסוקה יתמוך בבסיס הכלכלי של היישוב ויציע תעסוקה לתושביו ולסביבה.

השכונה תוכננה בהנחה שתתגורר בה אוכלוסיה חרדית. דבר זה השפיע הן על הפרוגרמה לשטחי ציבור (ובעיקר מוסדות ציבור) המותאמת לאוכלוסיה זו על פי התקנים והן על יתר עקרונות התכנון. עקרונות התכנון מכוונים להקמת שכונה להולכי רגל לאוכלוסיית יעד ברוכת ילדים ורמת מינוע נמוכה יחסית. שלד השכונה מבוסס על קישוריות של צירי הליכה רגליים מוצלים והירארכיה של שטחים פתוחים. השכונה תתבסס על תח"צ מסיבות חברתיות, כלכליות וסביבתיות - תכנון מותאם לתחבורה ציבורית בנגישות גבוהה מכל דירה. מוסדות החינוך והדת של השכונה במרכז התכנון, במובן העקרוני ובמובן המילולי. גובה ותמהיל בניינים מותאם לאוכלוסיה החרדית. התכנית מכוונת לתמהיל דירות מגוון 3-7 חדרים ברמת המגרש. חניה תת קרקעית בקומת אחת - כדי להבטיח בטיחות לילדים מעל הקרקע, להימנע מצפיפות נמוכה מאוד וממשטחי אספלט ענקיים בין הבניינים.

בין בנייני המגורים לבין הכבישים הסובבים הוגדרה רצועת שצ"פ רחבה, אשר תפוח כפארקים לטובת תושבי השכונה ותאפשר את החיץ הנדרש לתושבים מסיבות אקוסטיות כל השבוע ומסיבות שמירת השבת בסופי השבוע. התכנית מגדירה הנחיות לשימור ושיקום נחל ציפורי, כולל הסטת התוואי הכלוא בצד המערבי ויצירת נפתולים חדשים. כמו כן שמירה על פשט ההצפה וחקלאות ופארק לאורך הנחל. פתרון הביוב הינו אגני - תחנת שאיבה במורד השכונה, ליד כביש 70, שעתידה לאפשר קליטת השפכים גם של חלק מהשכונות הקיימות והמאושרות ביישוב רכסים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רכסים צפון
		מספר התכנית	תמל/ 1094
1.2	שטח התכנית		1,655.944 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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זבולון, מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	209472
	קואורדינאטה Y	740807

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:
רכסים - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

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
11129	לא מוסדר	חלק		3, 12
12577	לא מוסדר	חלק	25	11, 17-19, 21, 24, 26
10393	מוסדר	חלק	7	1, 4-5, 8
10394	מוסדר	חלק		12, 14-15
10395	מוסדר	חלק	1	2-5
11132	מוסדר	חלק	40	19-20, 23, 33
11134	מוסדר	חלק	1-7, 19, 22-23	8-12, 18, 21, 24-25
11127	מוסדר	כל הגוש	14-20, 22-26, 34, 36, 39-43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו לפי סעיף 7.4.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5		עמוס ברנדייס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע מוקטן בגיליון 1	08: 24 28/02/2023	עמוס ברנדייס	15/02/2023	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי ונוף - גיליון 1 מתוך 3	08: 45 16/02/2023	עמוס ברנדייס	15/02/2023	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ונוף גיליון 2 מ-3	08: 46 16/02/2023	עמוס ברנדייס	15/02/2023	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ונוף - גיליון 3 מתוך 3 - חתכים	13: 12 22/12/2020	עמוס ברנדייס	22/12/2020	3	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	18: 29 29/03/2020	עמוס ברנדייס	22/03/2020	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	תזכיר מיצוי עתודות קרקע	12: 06 10/09/2019	עמוס ברנדייס	09/09/2019	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה - גיליון 1 מ-3	08: 04 28/02/2023	דן פוכס	23/02/2023	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה - גיליון 2 מ-3	08: 04 28/02/2023	דן פוכס	23/02/2023	2	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה - גיליון 3 מ-3	08: 05 28/02/2023	דן פוכס	23/02/2023	3	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תחבורה ציבורית - גיליון 1 מ-3	08: 06 28/02/2023	דן פוכס	26/11/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית - גיליון 2 מ-3	08: 06 28/02/2023	דן פוכס	26/11/2020	2	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית - גיליון 3 מ-3	08: 06 28/02/2023	דן פוכס	26/11/2020	3	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	10: 14 04/11/2019	דן פוכס	03/11/2019	45		מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית למים וביוב	13: 21 02/06/2020	ניב סוטובסקי	02/06/2020	8		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית ניקוז	08: 11 27/05/2020	ניב סוטובסקי	26/05/2020	20		מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט נספח מים	08: 09 28/02/2023	ניב סוטובסקי	22/11/2020		1: 2000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - גיליון 1 מ-2 - תשריט	08: 10 28/02/2023	ניב סוטובסקי	22/11/2020	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - גיליון 2 מ-2 - חתכים טיפוסיים	08: 39 17/05/2020	ניב סוטובסקי	20/12/2019	2	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ביוב	08: 09 28/02/2023	ניב סוטובסקי	22/11/2020		1: 2000	מנחה	ביוב
לא	סקר עצים - חוברת	13: 38 30/03/2020	שבתאי גונן	11/03/2020	32		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים	08: 12 28/02/2023	שבתאי גונן	23/02/2023	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך סביבתי - חלק 1 מתוך 3	18: 07 20/12/2020	קובי אלון	24/11/2020	142		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - חלק 2 מתוך 3	18: 09 20/12/2020	קובי אלון	24/11/2020	13		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - חלק 3 מתוך 3	18: 10 20/12/2020	קובי אלון	24/11/2020	29		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	סקר סייסמי	18: 05 20/12/2020	איה גולן	25/11/2020	27		מנחה	סקר סייסמי
לא	תשריט נספח חשמל	08: 11 28/02/2023	מוטי פוגל	27/02/2023		1: 2500	מנחה	חשמל
לא	פרוגרמה כלכלית לאזור תעסוקה	11: 41 10/09/2019	תמיר בן שחר	04/03/2018	92		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	עדכון לפרוגרמה הכלכלית לאזור תעסוקה.	11: 45 10/09/2019	תמיר בן שחר	03/03/2019	1		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 38 10/09/2019	תמיר בן שחר	04/07/2019	12		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	עדכון פרוגרמה למבני ציבור - מבני חינוך.	13: 42 30/03/2020	תמיר בן שחר	19/02/2020	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דוח שמאי - איזון והקצאה	12: 06 21/12/2020	דוד בריל	20/12/2020	41		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה 1 - מגורים	13: 47 21/12/2020	דוד בריל	17/11/2020	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה מתחם מגורים - הערות	18: 12 20/12/2020	דוד בריל	17/11/2020	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה 2 - תעסוקה	10: 23 08/02/2022	דוד בריל	19/01/2022	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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 (1)		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938		viktorp@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה חיפה.

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 הפלי"ם (1)	15	04-8630938		viktorp@land.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos-br@inter.net.il
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)	6	03-9739911	03-9773976	adama@adam-ma.co.il
	יועץ כלכלי	תמיר בן שחר		צימנסקי בן שחר	חיפה	(2)		04-8551511	04-8551510	tamir@cbs.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד בריל	430		כפר יונה	גולני	97	09-8988693		David@d-brill.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	איה גולן		אדמה - מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	(1)	6	03-9739911	03-9773976	aya@adam- ma.co.il
	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5599799	09-7496374	office@trees. co.il
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי		סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	niv@civil- systems.co.il
אינג'	מהנדס	מוטי פוגל	0	אפ.אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	08-6209475	fogel- m@zahav.net .il
אינג'	יועץ תחבורה	דן פוכס		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9626874	03-9637082	ronen@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות חבל מודיעין.

(2) כתובת: מגדלי מת"מ 1 ת.ד. 15009.

(3) כתובת: ת.ד. 926.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

הקמת שכונת מגורים בת 2,496 יח"ד והרחבת אזור תעסוקה קיים, במטרה לאפשר התפתחות ארוכת טווח של הישוב רכסים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית, עתיקות, אזור חקלאי, מסחר, ספורט ונופש, קו דלק, ודרך מאושרת ותעשייה ליעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, פארק/גן ציבורי, מסחר ומשרדים, מסחר ותעסוקה, מסחר, דיור מיוחד ומסחר, תעשייה, תעשייה ומלאכה קלה, מלונאות (אכסון מלונאי), שטחים פתוחים, קרקע חקלאית, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, חניון, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים ותחנת תדלוק.
2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (2,246 יח"ד ו- 250 יח"ד דיור מיוחד), מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים, דרכים, מתקנים הנדסיים ויעודים נלווים.
3. הסטת תוואי דרך מס' 762 צפונה וחיבורה לדרך ארצית מס' 70.
4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לשמירה על הטבע.
8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.
9. קביעת זיקות הנאה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

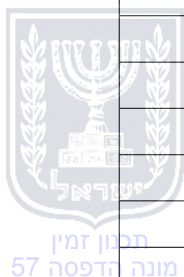
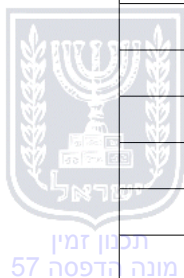
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

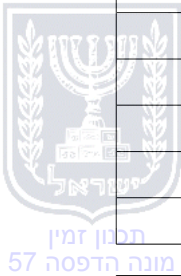
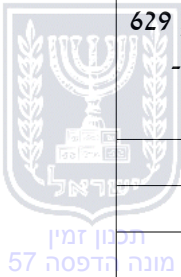
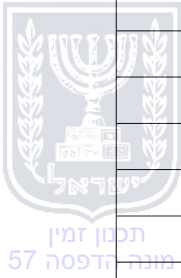
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1 - 37, 41 - 69
תעשיה	403 - 408
תעשיה קלה ומלאכה	450 - 458
מתקנים הנדסיים	900, 901, 903
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 222, 220
מלונאות (אכסון מלונאי)	550
שטחים פתוחים	854, 857, 861
קרקע חקלאית	780, 800 - 807, 804
שטח ציבורי פתוח	300 - 311, 313, 315, 327 - 344, 346, 352, 353, 358, 858
ספורט ונופש	570
פארק / גן ציבורי	856, 859
מרכז תחבורה	2000, 2001
דרך מאושרת	651 - 663, 667, 668, 671 - 679
דרך מוצעת	601 - 629, 633 - 635, 641 - 643, 649
דרך ו/או טיפול נופי	781
שביל	750, 751
חניון	700 - 704
בית קברות	3000
דיור מיוחד ומסחר	350
מסחר ותעסוקה	500 - 504
מסחר ומשרדים	480, 481
מסחר תעסוקה ותחבורה	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד ומסחר	350
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	781
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	651 - 653, 661, 668, 672, 675, 677
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	603, 605, 608 - 610, 625, 629, 630, 638, 640, 644, 647
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	206 - 209, 215, 222
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	5, 6, 41 - 46, 65, 66
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	501 - 504
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ותחבורה	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	780, 807
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	300, 307 - 310, 330, 334, 336, 337, 343, 344
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	854, 857

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	404 - 406
בלוק תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה	1000
גבול מגבלות בניה	בית קברות	3000
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	903, 900
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	802 - 804
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	663
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	903
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	802 - 804
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	639
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	570
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	856
גשר/מעבר עילי	קרקע חקלאית	800, 801
גשר/מעבר עילי	שביל	751, 750
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	301, 333
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	781
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	652, 653, 655 - 658, 660, 661, 667,
		676, 668
דרך /מסילה לביטול	חניון	703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	212 - 214, 218, 220
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	4 - 6, 9, 10, 13, 14, 26, 27
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	481
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	2000
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	856
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	780, 801
דרך /מסילה לביטול	שביל	750
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300, 304, 305, 334, 339, 343, 346,
		852, 853
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	854, 857, 861
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	404, 405, 407, 408
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	663
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	856
זיקת הנאה	דיר מיוחד ומסחר	350
זיקת הנאה	דרך מוצעת	603, 605, 616, 629
זיקת הנאה	מגורים ג'	8 - 12, 16, 17
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותחבורה	1000
זיקת הנאה	שביל	750
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	307, 313, 334
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	854
זיקת הנאה	תעשיה	405
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	663, 667
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	856
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	655 - 658
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	604, 613 - 617



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	15 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	343 , 339 , 334 , 315 , 307 , 300
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	350
חזית מסחרית	דרך מוצעת	605
חזית מסחרית	מגורים ג'	12 - 9
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	307
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	663
מנהרה/מעבר תחתי	קרקע חקלאית	802 , 801
ציר נחל	דרך מאושרת	663
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	856
ציר נחל	קרקע חקלאית	804
קו גז	מתקנים הנדסיים	903
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	804
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד ומסחר	350
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	676 , 674 - 671 , 668 , 667 , 661 - 654 - 679
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	629 , 626 , 623 - 612 , 608 - 603 , 601 - 643 , 641 , 638 , 636 , 635 , 633 - 648
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	704 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	222 , 220 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	69 - 41 , 37 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	481 , 480
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	504 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותחבורה	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	2000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	856
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	338 , 336 - 327 , 315 , 313 , 311 - 300 - 858 , 853 , 852 , 343 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	857 , 854
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה	408 - 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה קלה ומלאכה	458 - 450
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	903
תחום השפעה	קרקע חקלאית	804 , 803



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.18	36,151	אזור מיוחד לתעשייה
11.03	182,649	דרך מאושרת

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
נחל	25,595	1.55
עתיקות	3,160	0.19
קו דלק	33,776	2.04
קרקע חקלאית	691,963	41.79
שביל	888	0.05
שטח ללא ייעוד	614,584	37.11
שטח ציבורי פתוח	23,036	1.39
שטחים פתוחים	23,498	1.42
תחנת תדלוק	6,770	0.41
תעסוקה	13,874	0.84
סה"כ	1,655,944	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	7,234.74	0.44
דיוור מיוחד ומסחר	5,994.86	0.36
דרך ו/או טיפול נופי	1,228.52	0.07
דרך מאושרת	130,054.24	7.85
דרך מוצעת	168,562.56	10.18
חניון	5,283.14	0.32
מבנים ומוסדות ציבור	101,744.48	6.14
מגורים ג'	130,533.87	7.88
מלונאות (אכסון מלונאי)	18,259.18	1.10
מסחר ומשרדים	39,058.36	2.36
מסחר ותעסוקה	27,647.42	1.67
מסחר תעסוקה ותחבורה	6,799.11	0.41
מרכז תחבורה	12,462.59	0.75
מתקנים הנדסיים	43,214.09	2.61
ספורט ונופש	10,177.29	0.61
פארק / גן ציבורי	157,525.12	9.51
קרקע חקלאית	591,304.62	35.70
שביל	4,348.72	0.26
שטח ציבורי פתוח	131,318.67	7.93
שטחים פתוחים	14,081.82	0.85
תעשיה	40,168.47	2.43
תעשייה קלה ומלאכה	9,204.46	0.56
סה"כ	1,656,206.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים כ"חזית מסחרית". 3. שימושים בעלי תפקוד ציבורי: גני ילדים, מעונות יום, שירותי בריאות, שירותי רווחה, מועדוניות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בכל מגרש לפחות 25% מהדירות יהיו "יחידות דיור קטנות" כהגדרתן בתכנית זו. בכל מגרש יידרש תמהיל דירות מגוון, הכולל לפחות דירות בנות 3 ו-4 חדרים וגדולות יותר. בסמכות הועדה המקומית לקבוע שתמהיל זה, לרבות מספר הדירות הקטנות, ישמר בקבוצה של עד 4 מגרשים סמוכים, במקום בכל מגרש בפני עצמו. תמהיל יחידות הדיור הקטנות יחולקו בין המגרשים כך שלא יותרו מגרשים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור בהם הן יחידות קטנות. 2. מספר הבניינים במגרש, אופן העמדתם במגרש ויחסם לגבולות המגרשים ולדרך הגובלת, יהיו בדומה לעקרונות התכנון המוצגים בנספח הבינוי והפיתוח המנחה. בפרט העמדת הבניינים ביחס לשטח ציבורי פתוח המוקף מכל צידיו במגרשי מגורים, או לשטח עם זיקת הנאה במרכז המגרש, באופן ששטח זה יהיה נגיש וישמש את דיירי הבניינים המקיפים באופן מיטבי. 3. בשטחים המסומנים כזיקת הנאה למעבר הציבור יבוצע פיתוח נופי וישמר המעבר הרציף להולכי רגל. תותר חניה תת קרקעית מתחתם. בשטח זה שנמצא במרכז מבני מגורים מותרת הקמת סוכות (עבור החג ובמהלכו בלבד). 4. תכנון בנייני המגורים יכלול מרפסות אשר יאפשרו בניית סוכות פתוחות לשמיים. 5. מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח יהיה 5 מטר. 6. לא תתאפשר הקמת דירת גן בחזית הפונה לרחוב. 7. תתאפשר בנייה של קומת פנטהאוז בשטח של עד ל-67% משטח קומה טיפוסית בבניין. 8. תותר כניסה מבונה לחניון תת קרקעי בקו בניין אפס קדמי וצידי.</p>
ב	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בתאי שטח 2, 4, 6, 7, 8, 18, 19, 21, 26, 30, 32, 34, 36, 51, 65, 67 ו-69 בהם הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע. חלק מהשטח הלא מבונה במגרש יוקצה בהתאם לתקנים לחצר צמודה לשימושים אלה באופן בלעדי. 2. שימושים ציבוריים יבנו בקומת הקרקע בלבד. שטח שהוקצה למעונות יום וגני ילדים במבני מגורים, לרבות שטחי החצר הצמודים, ירשם על שם הרשות המקומית ויחולו עליו הוראות סעיף 6.17 (3) להלן.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>במקומות ביעוד זה בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע, אשר לא יהווה מטרד לשימושי המגורים. על הקמת חזית מסחרית יחולו בין היתר הנחיות הבאות:</p>

מגורים ג'	4.1
<p>1. תבוצע הפרדה בכניסות לשימושים השונים המותרים (בבניינים בהם מותרים שימושים נוספים) וכן תובטח מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים, לרבות הפרדת חדרי אשפה למגורים למסחר.</p> <p>2. בחזית המסחרית יבנה סטיו (ארקדה) ברוחב 4 מטר נטו לפחות. בשטחו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות ממסעדות באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. שימושי המסחר לא יכללו מערכות כריזה מחוץ למבנה ומערכות תאורה כלפי שימושים למגורים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
---------------------	-----

שימושים	4.2.1
<p>1. מגרשים 209-200, 215-211, 220-217 ו-222 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט ודת כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. בתאי שטח 200, 205, 207, 209, 213 ו-214 יותרו שימושים של מוסדות חינוך והשכלה על תיכוניים ומעונות עבור מוסדות אלו.</p> <p>5. בתא שטח 216 לא יתאפשרו שימושים רגישים וקולטי קהל ובכללם שירותי חינוך, רווחה ובריאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

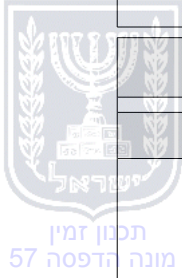
הוראות	4.2.2
--------	-------

הוראות בינוי	א
<p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/ מתחם תבנה בהצמדות לקו הבניין כפי שמופיע בתשריט נספח הבינוי, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>3. יותר שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש, מימוש זכויות אלו יהיה באופן יחסי לזכויות במבני ציבור הממומשות בכל שלב והם יבנו בהצמדות לקו הבניין כלפי הרחוב, או רחבה ציבורית, ויופנו אליו.</p> <p>4. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד, או מרחבת כניסה המהווה הרחבה לשטח המדרכה, כדי ליצור מרחב בטיחותי ונעים להתכנסות אנשים הבאים בשערי המוסד.</p> <p>5. יותר פיצול ואיחוד תאי שטח בסמכות וועדה מקומית בתנאי ששינוי זה אינו פוגע במימוש המוסדות הדרושים לשכונה בהתאם לנספח הפרוגרמה.</p> <p>6. בתאי השטח שבהם הותר שימוש של מעונות סטודנטים ו/או שימוש להשכלה על תיכונית תנאי למימוש זכויות בנייה עבור שימושים אלה הוא כי לא יסוכל מימוש השימוש העיקרי למוסדות חינוך. תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>7. במגרשים הגדולים מ-9 דונם, יקבעו שבילים להולכי רגל בתחום המגרש לטובת מעבר הציבור.</p>
<p>4.3</p>	<p>תעשייה</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.3.2</p>	<p>1. מפעלי תעשייה ומשרדים כשימוש נלווה. 2. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים. 3. מסחר. 4. שימוש לוגיסטיקה בתאי שטח 403, 404, 405, 406 ו-407 בלבד.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מותרת חניה עילית מבונה או תת-קרקעית. 2. אסורה חניה בין חזית הבניין הקדמית לבין הרחוב. 3. רום הבנייה הקרקע המינימלי יהיה גבוה בלפחות 1.6 מטר מעל מפלס הקרקע להצפה, בהתאם לגבהים המסומנים בתשריט נספח הניקוז. 4. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית בינוי שתוכן למגרש כתנאי להיתר בניה. תכנית הבינוי תקבע את המרחקים בין המבנים, שבילים, פתרון החניה וכיוצ"ב. 5. יותר שימוש של עד 20% מהזכויות הבנויות במגרש לשימושים של מסחר. זכויות אלה יהיו באופן יחסי לזכויות לתעשייה הממומשות בכל שלב. 6. יותר פיצול ואיחוד תאי שטח בסמכות וועדה מקומית, ובתנאי שתאי השטח החדשים יאפשרו מימוש מלוא זכויות הבניה שהוקצו לתאי השטח לפני החלוקה, וכן יתאפשרו גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקן החניה החל בעת הפיצול/איחוד.</p>
<p>ב</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יינתן היתר ולא יותרו שימושים אשר יש בהם ובתהליכי הייצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר או שבתהליכי הייצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר ו/או גרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש. 2. תותר החזקת חומ"ס ככל שזו לא מטילה מגבלה מחוץ לתחומי המגרש. 3. כלל התשטיפים מכל תחום תא השטח ייאספו למערכת הניקוז העירונית ויטופלו במידת הצורך. לא תותר זרימת תשטיפים לא מוסדרת מחוץ לתא השטח.</p>
<p>4.4</p>	<p>תעשייה קלה ומלאכה</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מבני מלאכה ותעשייה זעירה.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי למגרש כתנאי להיתר בניה. תכנית הבינוי תקבע את ההעמדה של המבנה, שבילים, פתרון החניה וכיוצ"ב. 2. רום הבנייה הקרקע המינימלי יהיה גבוה בלפחות 1.6 מטר מעל מפלס הקרקע להצפה, בהתאם לגבהים המסומנים בתשריט נספח הניקוז.</p>



4.4	<p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>3. יותר פיצול ואיחוד תאי שטח בסמכות וועדה מקומית, ובתנאי שתאי השטח החדשים יאפשרו מימוש מלוא זכויות הבניה שהוקצו לתאי השטח לפני החלוקה, וכן יתאפשרו גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקן החניה החל בעת האיחוד/פיצול.</p>
4.5	<p>מסחר ומשרדים</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מסחר קמעונאי לסוגיו. 2. משרדים. 3. אולמות אירועים. 4. בתי אוכל ומסעדות. 5. מתקני תשתית. 6. מוסדות פיננסים.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות הבינוי בסעיף 6.3. 2. בקומת הקרקע תותר בניית גלריה. 3. החזית הפונה לנחל תתוכנן כחזית ראשית בצמוד לפארק ותכלול שימושים כגון מסעדות, בתי קפה, גן אירועים וכדומה. לא תותר חניה והצבת מתקני תשתית וחדרי אשפה לאורך חזית זו. 4. תותר בניה בקו בניין צדי אפס בין שני תאי שטח גובלים בהסכמת הבעלים. ככל שאין הסכמה כזו אז קו בניין יהיה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. 5. יותר איחוד ופיצול תאי שטח בסמכות וועדה מקומית, בתנאי שתאי השטח החדשים מאפשרים את מימוש מלוא זכויות הבנייה שהוקצו לתאי השטח לפני החלוקה. תישמר גישה לרכב ומקומות חניה לפי תקן החניה הקובע לעת האיחוד/פיצול.</p>
4.6	<p>מסחר ותעסוקה</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה וגלריות. 2. משרדים.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המסחר ימוקם בשתי הקומות הראשונות, באופן המבטיח נגישות טובה ליתר השימושים בבנין. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה. 2. במסגרת סה"כ זכויות הבניה המותרות במגרש, תותר המרה בשימוש בין מסחר לבין משרדים ביחס לרשום בטבלה 5. 3. על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם להוראות בינוי בסעיף 6.2. 4. יותר פיצול ואיחוד תאי שטח בסמכות וועדה מקומית, ובתנאי שתאי השטח החדשים יאפשרו מימוש מלוא זכויות הבניה שהוקצו לתאי השטח לפני החלוקה, וכן יתאפשרו גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקן החניה החל בעת האיחוד/פיצול. 5. תותר בניה בקו בניין צדי אפס בין שני תאי שטח גובלים בהסכמת הבעלים. ככל שאין הסכמה כזו אז קו בניין יהיה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p>

	4.6	מסחר ותעסוקה
	4.7	דיוור מיוחד ומסחר
	4.7.1	שימושים
<p>1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים ושירותי בריאות.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיוור המוגן התשע"ב- 2012.</p>		
	4.7.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. המסחר ימוקם בשתי הקומות הראשונות, באופן המבטיח נגישות טובה ליתר השימושים בבנין. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה.</p> <p>2. על הקמת חזית מסחרית יחולו הנחיות בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>3. הדיוור המוגן יהיה בקומות שמעל המסחר. תותר הקמת לובי ושימושים נלווים למגורים גם בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p> <p>4. עיצוב כל החזיתות יהיה ברמת גימור גבוהה ובהתאמה להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. שטחה העיקרי של יחיד לא יעלה על 70 מ"ר.</p>		
	4.8	מלונאות (אכסון מלונאי)
	4.8.1	שימושים
<p>1. אכסון מלונאי וכל השימושים הנלווים הדרושים להפעלתו.</p> <p>2. אולמות כנסים ואירועים.</p> <p>3. מתקני נופש ומשחק.</p> <p>4. מרכז ספורט.</p>		
	4.8.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. מתחם יחידות האירוח ייבנה עם הפנים לכיוון פארק הנחל.</p> <p>2. יחידות האירוח ייבנו כחדרים בודדים / בנינים קטנים.</p> <p>3. מותר לחבר שתי יחידות צמודות וגם יחידות בקומה מעל.</p> <p>4. האכסון המלונאי יתפקד כפרויקט אחד בבעלות מרכזית אחודה ותיאסר מכירת יחידות ממנו ותירשם על כך הערת מתאימה בספרי המקרקעין.</p> <p>5. כלל התאורה תופנה לפנימה ולא לכיוון תא שטח 856.</p> <p>6. בין קו הבניין הצפוני לגבול המגרש (הסמוך לתא שטח 856) תותר פיתוח אקסטנסיבי בלבד.</p>		
	4.9	מסחר תעסוקה ותחבורה
	4.9.1	שימושים
<p>1. תחנת תדלוק מדרגה 2 כהגדרתה בתמ"א 18/4 ובהתאם להוראות תמ"א 18/ על שינוייה.</p> <p>2. תעשייה קלה ומלאכה: מבנים ומתקנים לשירותי רכב למעט מכונאות רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטות עשן, גז ומזהמים.</p>		

<p align="center">מסחר תעסוקה ותחבורה</p>	<p align="center">4.9</p>
<p>3. מסחר : חנות נוחות, קיוסק, מזנון או מסעדה 4. מסחר ומשרדים 5. מחסנים לשימושים המותרים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>א על תחנת הדלק יחולו הוראות תמ"א/ 18. תכנית זו אינה מוסיפה ואינה גורעת זכויות בניה לשימוש של תחנת תדלוק ביחס לזכויות שניתנו בתכניות קודמות. זכויות בניה חדשות ביעוד זה ניתנו עבור שימוש מסחר ותעסוקה.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מגרשי ספורט ומתקני משחק. 3. מצללות. 4. מרכזים לחלוקת דואר. 5. מתקנים הנדסיים, לרבות תחנות השנאה. 6. מתקנים לויסות מי נגר. 7. קיוסק, מסעדה, בית קפה. 8. שירותים ציבוריים. 9. מתרס אקוסטי. 10. מיסעות, מעברים וחניות בתאי השטח הכלואים בין מגרשי מגורים בתת הקרקע בלבד. 11. גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות רמפות העלייה אליו, בתחום תאי השטח 301 ו-333. 12. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. 13. דרגנועים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א 1. תותר הקמת מבנים לשירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה ובית קפה בשצ"פים שגודלם מעל 2.5 דונם ובהתאם לטבלת הזכויות בפרק 5. 2. בשטח ציבורי פתוח שנמצא במרכז מגרש מגורים, ניתן להקים חניה תת-קרקעית עבור מגרש המגורים הגובל בהתאם לטבלת הזכויות בפרק 5. 3. בשטח ציבורי פתוח שנמצא במרכז מבני מגורים מותרת הקמת סוכות (עבור החג ובמהלכו בלבד). 4. תתאפשר הקמת תחנות השנאה במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם. 5. תתאפשר הקמת תחנת השנאה בתא שטח 329.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>ב צמחיה ונטיעות: 1. השטח הפתוח יתוכנן כך שלפחות 25% משטחו יוצל באמצעות נטיעת עצים בוגרים ורחבי צל. 2. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 לאחר ניקוז ואיטום בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4.10	שטח ציבורי פתוח
	3. שטחי הגינון שמעל המרתפים יתוכננו ויבוצעו כשטחים להשהיית נגר עילי. קווי הניקוז של שטחים אלו יכול שיעברו מעל מרתפים פרטיים ומעברים לצורך זה יוקצו על פי דרישת מהנדס העיר בתכניות לבקשה להיתר של מבני מגורים.
ג	רישום חניונים תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת-קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי.
ד	תשתיות 1. יותרו מעברי תשתית תת-קרקעית בלבד. 2. במסגרת שימוש למתקנים הנדסיים, יותרו חדרי חשמל שנאים ותקשורת.
4.11	ספורט ונופש
	שימושים
	1. מגרשי ספורט ומתקני משחק. 2. מצללות. 3. מתקנים הנדסיים, לרבות תחנות השנאה. 4. מתקנים לויסות מי נגר. 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה. 6. שירותים ציבוריים. 7. מתרסים אקוסטיים וסוללות אקוסטיות. 8. בריכות שחיה. 9. אולמות מקורים.
	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנים לשירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה ובית קפה. 2. כלל התאורה תופנה פנימה ולא לכיוון תא שטח 856. 3. בין קו הבניין הצפוני לגבול המגרש (הסמוך לתא שטח 856) יותר פיתוח אקסטנסיבי בלבד.
4.12	פארק / גן ציבורי
	שימושים
	1. פארק אקסטנסיבי ופיתוח נופי וגנני. 2. נחל וגדותיו. 3. גשרים להולכי רגל ואופניים מעל הנחל. 4. מתקני ניקוז. 5. ביתן מידע.
	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. הפארק האקסטנסיבי יתוכנן בליווי אקולוג ויועץ ניקוז, באופן שנחל ציפורי יזכה לשיקום ופיתוח כמערכת אקולוגית רציפה. 2. הפארק יכלול מגוון שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה ושבילים לרוכבי אופניים.

3. דרכי הניקוז של הנחל ישולבו בתכנון הנופי.
4. הפיתוח הנופי יבטיח צל רב לשוהים בפארק.
5. השימוש בצמחיה יעשה ככל הניתן בצמחיה אופיינית לגדות נחלים. לא יותר כל שימוש בצמחים פולשניים.
6. התכנון יעשה בתיאום עם רשות ניקוז ונחלים קישון ורשות הטבע והגנים.
7. יותרו גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל אפיק הנחל שיתוכננו כך שתישמר הקישוריות האקולוגית וההידרולוגית.
8. יותר פיתוח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש משיקולים מונה הדפסה 57 תכנון זמין
9. תובטח נגישות של כלים הנדסיים לאפיק הניקוז של הנחל לשם תחזוקת הנחל.
10. נחל יתוכנן בחדך מורכב (ערוץ קיצי, ערוץ אביב וערוץ שיכול להכיל זרימות התכן).
11. בתוואי של הנחל יבוצעו אלמנטים של מורכבות מבנית (תללים, נפתולים, בריכות אפיק, בתי גידול אבניים).
12. עצמת הפיתוח בגדה השמאלית (דרומית) תפחת עם ההתקדמות לכיוון ערוץ הנחל.
13. הגדה הימנית (צפונית) לא תפותח מלבד שבילי טיול רגליים, אופניים ופיתוח צמחי.
14. חציית קווי הביוב את הנחל תתואם עם רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז ותהיה תת-קרקעית.
15. תותר תאורה לצרכי בטיחות בלבד.

הנחיות מיוחדות

ב

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. שטח זה נועד לרצועת הגנה על אפיק הנחל המרכזי ולאפשר משטר זרימה טבעי תקין, והגנה על החי והצומח.
2. עם סיום עבודות ההקמה והסדרת התוואי החדש, לא יותר כל פיתוח ברצועה זו למעט לצורך הבטחת זרימה תקינה ולצורכי בטיחות.
3. תותר גמישות של עד 15 מטר במיקום ציר הנחל כדי להתאים לתנאי השטח.
4. בשטח זה לא תותר תאורה כלל.

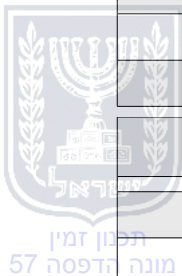
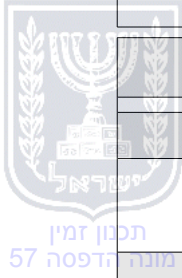
הוראות פיתוח

ג

סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי

1. במיקום המסומן כ"גשר/מעבר עילי" תותר הקמת גשר מעל אפיק נחל ציפורי לצורך מעבר כלים חקלאיים, רכב תחזוקה והולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
2. תכנון הגשר יעשה בתיאום עם רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים.
3. מידות הגשר ועיצובו יאפשרו מעבר מטיילים ורכב תחזוקה לאורך הנחל.
4. תותר סטייה של עד 20% במידות הגשר ובמיקומו משיקולים הנדסיים ותנועתיים בלבד.
5. רוחב הגשר יאפשר מעבר כלים חקלאיים עליו וכן מדרכה למטיילים.
6. בשטח הגשר החופף לסימון "הנחיות מיוחדות" יובטח המשך תפקוד הנחל כמעבר אקולוגי לרבות מעבר חופשי של בעלי חיים, והתכנון המפורט של הגשר ייעשה תוך הרחקת ניצבים מציר הנחל ככל הניתן.
7. תכנון ניצבי הגשר ייעשה באופן שבצדי הגשר יבוצע פיתוח נופי המשלב צמחיה המשתלבת בפארק. במידת הצורך ישולבו קירות פיתוח מדורגים בגובה 50 ס"מ לכל היותר לכל מדרגה, ללא

<p>4.12 פארק / גן ציבורי</p> <p>מעקות.</p>	<p>4.12</p>
<p>4.13 שטחים פתוחים</p>	<p>4.13</p>
<p>4.13.1 שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>1. פארק אקסטנסיבי ופיתוח נופי וגנני. 2. מתקני השהיה וניהול נגר.</p>	
<p>4.13.2 הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יותר פיתוח נופי אקסטנסיבי. בשטח קיים נחל המיועד להסטה, ביצוע עבודות שיקום נופי ופיתוח יעשה בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 4.12 פארק/גן ציבורי</p>	<p>א</p>
<p>4.14 קרקע חקלאית</p>	<p>4.14</p>
<p>4.14.1 שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>1. חקלאות 2. יותר פיתוח דרכים לכלים חקלאיים. 3. תותר הקמת מבנים חקלאיים הפטורים מהיתר בהתאם לכל דין.</p>	
<p>4.14.2 הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר סלילת דרכים לכלים חקלאיים. 2. יותר מעבר והנחת תשתיות תת-קרקעיות. יובהר שהוראה זו אינה מאפשרת הקמת מערכת גז טבעי. 3. בתא שטח 803 תותר הקמת בתי צמחיה, לרבות כיסוי רשת, מנהרות וחממות וגידור חקלאי. 4. בשטח פשט ההצפה (תא שטח 801) תותר הקמת רשתות צל בלבד. 5. בתא שטח 804 יועברו קווי ביוב שמיקומם המדויק יקבע בתכנון מפורט לביצוע תוך תיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז. המעבר יהיה תת-קרקעי.</p>	<p>א</p>
<p>4.15 דרך מאושרת</p>	<p>4.15</p>
<p>4.15.1 שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p>	
<p>4.15.2 הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>4.16 דרך מוצעת</p>	<p>4.16</p>
<p>4.16.1 שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>4.16.2 הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל דרך מס. 1. 2. תנאי לביצוע בפועל של תא שטח 646 הינו ההסטה וסלילת התוואי החלופי של כביש 762 עד לחיבור עם כביש 70, בדומה למוצג בנספח הבינוי והפיתוח. 3. הקמת הסוללה והמתרס האקוסטי יחויבו בעת סלילת דרך 762 החדשה בפועל.</p>	<p>א</p>



4.16	דרך מוצעת
	<p>4. התכנון המפורט לביצוע של חיבור כביש 762 וכביש 70 יתייחס לרצף הנחל לניקוז ומעבר אקולוגי.</p> <p>5. תאורת הכביש לא תכוון לכיוון נחל ציפורי בתא שטח 625.</p>
4.17	דרך ו/או טיפול נופי
4.17.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בדרך מוצעת.</p> <p>2. כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.</p>
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. ההוראות שיחולו יהיו לפי השימוש בפועל לדרך או שטח ציבורי פתוח.
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	<p>1. חנייה לכלי רכב לטובת באי הפארקים.</p> <p>2. מיסעות, מדרכות, גינון, מתקני דרך.</p>
4.18.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	1. איפיון החנייה בהתאם לנספח התנועה המנחה של תכנית זו.
4.19	מרכז תחבורה
4.19.1	שימושים
	<p>1. מסוף וחניון לאוטובוסים.</p> <p>2. חדר מנוחה ושירותים לנהגים.</p> <p>3. מתקני וקווי תשתית, כולל תחנת שנאים.</p>
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. חדר הנהגים ימוקם כך שהגישה אליו תהיה בטיחותית.
4.20	שביל
4.20.1	שימושים
	<p>1. שביל למעבר הולכי רגל ואפשרי גם אופניים.</p> <p>2. פיתוח נופי.</p>
4.20.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	1. השביל יפותח כך שיהיה עליו צל מרובה.
4.21	מתקנים הנדסיים

מתקנים הנדסיים	4.21
שימושים	4.21.1
<p>1. תא שטח 900 מיועד לתחנת שאיבה לביוב ומתקנים נלווים לכך וכן שימוש לתשתיות נוספות בתנאי שלא יפגע השימוש הראשי בתא השטח.</p> <p>2. תא שטח 901 להפעלת חשמל באמצעים חלופיים. לא ניתן להוציא היתר בניה בתא שטח זה מתוקף תכנית זו.</p>	
הוראות	4.21.2
תשתיות	א
<p>1. הקמת תחנת השאיבה תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. מסביב לתחנת השאיבה לביוב תהיינה מגבלות בנייה ברדיוס של 50 מטר.</p> <p>3. תכנון התחנה יבטיח הסתרה נופית שלה ושיקום השטח מסביבה ככל שיפגע בעת הבניה, הכל על פי תכנית נופית שתוגש עם הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. לא ניתן להוציא היתר בנייה מתוקף תכנית זו בתא שטח 901. לתא שטח זה תוכן תכנית מפורטת שתכלול לכל הפחות זכויות בניה, קווי בניין ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>	
בית קברות	4.22
שימושים	4.22.1
<p>1. שטח לבית קברות</p> <p>2. מבנים הדרושים להפעלת בית קברות: מבנה טהרה, סככת צל ומבני עזר לגינון.</p> <p>3. מתקני תברואה לשימוש הציבור.</p> <p>4. דרכים וחניות.</p>	
הוראות	4.22.2
הוראות בניוי	א
<p>1. בית העלמין יבנה בהתאם לתמ"א 19</p> <p>2. הצפיפות המינימלית של בית הקברות תהיה 400 קברים לדונם לקבורה עתידית.</p> <p>3. קבורה רבודה: לאחר תקופה הנהוגה בעדה יותר כיסוי קברים קיימים לצורך קבורה עתידית.</p> <p>4. תותר בנייה לצורכי קבורה, טקסי קבורה, צל וגינון בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
מעל הכניסה הקובעת	7.5	75	65	334	3115	2775	6100	3599	1	מגורים ג'	מגורים ג'
	7.5	74	65	316	3382	2738	6080	3971	2	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	3971	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	7.5	75	65	349	3211	2775	6953	3709	3	מגורים ג'	מגורים ג'
	7.5	74	65	337	3363	2738	6860	3948	4	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	3948	4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	7.5	75	60	361	3073	2775	6953	3547	5	מגורים ג'	מגורים ג'
	7.5	74	60	310	3810	2738	6860	4472	6	מגורים ג'	מגורים ג'
						80	360	4472	6	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	7.5	18	65	276	1188	666	1665	1395	7	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	1395	7	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	7.5	37	65	338	1723	1369	3430	2029	8	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	2028	8	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	7.5	75	65	381	3201	2775	7300	3688	9	מגורים ג'	מגורים ג'
						100	650	3688	9	מסחר	מגורים ג'
	7.5	75	65	381	3201	2775	7300	3688	10	מגורים ג'	מגורים ג'
						100	650	3688	10	מסחר	מגורים ג'
	7.5	75	65	381	3201	2775	7300	3688	11	מגורים ג'	מגורים ג'
						100	650	3688	11	מסחר	מגורים ג'
	7.5	75	65	381	3201	2775	7300	3688	12	מגורים ג'	מגורים ג'
						100	650	3688	12	מסחר	מגורים ג'
	7.5	75	65	374	2963	2775	6990	3410	13	מגורים ג'	מגורים ג'
	7.5	75	65	357	3127	2775	6953	3604	14	מגורים ג'	מגורים ג'
	7.5	75	65	363	3141	2775	7200	3621	15	מגורים ג'	מגורים ג'
	5.5	56	60	320	2624	2072	5191	3088	16	מגורים ג'	מגורים ג'
	5.5	56	60	320	2624	2072	5191	3088	17	מגורים ג'	מגורים ג'
	7.5	27	65	292	1601	999	2554	1885	18	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	1885	18	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	7.5	27	65	304	1601	999	2800	1885	19	מגורים ג'	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1094 - שם התכנית: רכסים צפון

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
							50	280	1885	19	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	7.5	19	55	310	970	703	1870	1143	20	20	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	7.5	21	60	229	2221	777	2219	2613	21	21	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
							150	600	2613	21	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	7.5	18	50	240	1298	666	1701	1529	22	22	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	7.5	18	50	286	1077	666	1875	1268	23	23	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	7.5	24	60	325	1021	888	1991	1202	24	24	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	7.5	24	60	325	1021	888	1991	1202	25	25	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	18	50	275	1233	666	1758	1451	26	26	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
						50	280	1451	26	26	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	267	1197	703	1856	1406	27	27	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	265	1211	703	1856	1425	28	28	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	18	50	253	1226	666	1758	1443	29	29	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	18	50	310	1076	666	1850	1266	30	30	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
						50	280	1266	30	30	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	284	1094	703	1856	1288	31	31	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	18	50	298	1201	666	2000	1413	32	32	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
						50	280	1413	32	32	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	270	1177	703	1856	1385	33	33	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	18	50	283	1185	666	1758	1395	34	34	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
						50	280	1395	34	34	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	282	1107	703	1856	1303	35	35	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	18	50	299	1098	666	1758	1292	36	36	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
						50	280	1292	36	36	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	293	1093	703	1970	1287	37	37	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	304	991	703	1856	1168	41	41	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	50	307	980	703	1856	1154	42	42	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	55	358	894	703	2170	1053	43	43	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	55	353	925	703	2214	1090	44	44	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	55	353	925	703	2214	1090	45	45	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	55	353	925	703	2214	1090	46	46	מגורים ג'	ג' מגורים ג'
	5.5	19	55	353	925	703	2214	1090	47	47	מגורים ג'	ג' מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1094 - שם התכנית: רכסים צפון

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
5.5	19	55	353	925		703	2214	1090	48	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	55	353	925		703	2214	1090	49	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	55	328	925		703	1944	1090	50	מגורים ג'	מגורים ג'
6.5	23	60	305	1433		666	2700	1687	51	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	1687	51	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
5.5	19	50	315	945		703	1856	1113	52	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	318	935		703	1856	1102	53	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	316	941		703	1856	1109	54	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	55	343	963		703	2214	1134	55	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	312	957		703	1856	1127	56	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	55	329	893		703	1856	1052	57	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	320	925		703	1856	1090	58	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	320	925		703	1856	1090	59	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	320	925		703	1856	1090	60	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	320	925		703	1856	1090	61	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	320	925		703	1856	1090	62	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	319	929		703	1856	1094	63	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	19	50	321	921		703	1856	1085	64	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	12	50	205	1417		444	1112	1668	65	מגורים ג'	מגורים ג'
						80	360	1668	65	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
5.5	56	60	336	2764		2072	6084	3253	66	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	55	60	341	2764		2035	5950	3253	67	מגורים ג'	מגורים ג'
						50	280	3253	67	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
5.5	56	60	305	2764		2072	5070	3253	68	מגורים ג'	מגורים ג'
5.5	68	50	287	3879		2516	6264	4565	69	מגורים ג'	מגורים ג'
						80	360	4565	69	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
6		60	300			1678	10913	4197	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			2490	16191	6227	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			2492	16198	6230	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			389	2533	974	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			3851	25033	9628	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/ 1094 - שם התכנית: רכסים צפון

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
6		60	300			1120	7286	2802	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			628	4082	1570	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			4794	31164	11986	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			4329	28140	10823	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			1680	10920	4200	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			1134	7371	2835	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			2580	16773	6451	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			2515	16352	6289	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			1246	8105	3117	213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			2406	15645	6017	214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			805	5234	2013	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			1299	8445	3248	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			678	4413	1697	217	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			678	4413	1697	218	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			848	5515	2121	219	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			2494	16214	6236	220	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6		60	300			468	3042	1170	222	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1		3	3			150	600	23980	300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1		4	4			70	200	6862	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1		4	4			100	380	11725	302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תכנית מס': תמל/ 1094 - שם התכנית: רכסים צפון

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
		6	6			50	160	3646	304	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		6	6			50	160	3646	305	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		6	6			50	160	3444	307	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		3	3			100	300	12183	308	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		4	4			60	190	6356	309	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		4	4			60	190	6688	310	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			100	432				432	311	חניון	שטח ציבורי פתוח
			100	432				432	313	חניון	שטח ציבורי פתוח
			100	435				435	330	חניון	שטח ציבורי פתוח
			100	435				435	331	חניון	שטח ציבורי פתוח
			100	435				435	332	חניון	שטח ציבורי פתוח
		7	7			50	160	3164	333	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		3	3			150	600	21951	334	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		4	4			70	200	6782	336	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	250	55	409	5120		6250	11250	5982	350	דזור מיוחד ומסחר	דזור מיוחד ומסחר
						450	1395	5982	350	מסחר	דזור מיוחד ומסחר
		65	189			4522	18090	11965	403	תעשייה	תעשייה
		65	172			2250	9000	6547	404	תעשייה	תעשייה
		65	146			1300	5190	4458	405	תעשייה	תעשייה
		65	196			3200	12810	8188	406	תעשייה	תעשייה
		65	200			1786	7140	4468	407	תעשייה	תעשייה
		65	199			1780	7118	4477	408	תעשייה	תעשייה
		65	161			332	1329	1030	450	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תכנית מס': תמל/ 1094 - שם התכנית: רכסים צפון

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4		65	161			332	1327	1029	451	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	135			279	1115	1029	452	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	158			322	1290	1023	453	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	132			265	1060	1006	454	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	137			275	1100	1001	455	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	135			275	1100	1018	456	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	164			340	1360	1034	457	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4		65	164			330	1320	1007	458	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
7		65	251	15000		4740	14220	25254	480	מסחר	מסחר ומשרדים
						6750	20250	25254	480	משרדים	מסחר ומשרדים
						475	1900	25254	480	גן ארועים	מסחר ומשרדים
7		65	298	8000		3300	9900	13692	481	מסחר	מסחר ומשרדים
						3700	15910	13692	481	משרדים	מסחר ומשרדים
5		(1) 70	284	3750		1574	6600	7849	500	מסחר	מסחר ותעסוקה
		70				1500	8860	7849	500	משרדים	מסחר ותעסוקה
5		(1) 70	258	3000		1000	5892	5162	501	מסחר	מסחר ותעסוקה
						551	2902	5162	501	משרדים	מסחר ותעסוקה
5		(1) 70	238	(2) 450		120	527	599	502	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60	265	599	502	משרדים	מסחר ותעסוקה
5		(1) 70	243	875		251	1190	1247	503	מסחר	מסחר ותעסוקה
						124	590	1247	503	משרדים	מסחר ותעסוקה
5		(1) 70	277	8550		2564	15240	12731	504	מסחר	מסחר ותעסוקה
						1263	7550	12731	504	משרדים	מסחר ותעסוקה
2		60	93	6000		2400	6000	18275	550	אירוח כפרי	מלונאות (אכסון מלונאי)
						600	3000	18275	550	ספורט ונופש	מלונאות (אכסון מלונאי)
1		8	8			200	600	10186	570	ספורט ונופש	ספורט ונופש
1		1	1			20	60	155670	856	תיירות	פארק / גן ציבורי
3		55	53			100	1800	3603	900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3) 3		50	31			250	1026	4129	901	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת											
3		60	31			150	340	6770	1000	תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה
						1100	200	6770	1000	מסחר ומשרדים	מסחר תעסוקה ותחבורה
						250	80	6770	1000	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ותחבורה
2		25	9			359	111	5438	2000	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
2		25	9			359	111	7015	2001	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
1		12	12			800		7241	3000	בית קברות	בית קברות

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 (1) - בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

הערה (2) - ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

הערה (3) - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

הערה (4) - הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +74 מטר מעל פני הים.

הערה (5) - בייעוד שצ"פ ושטחים פתוחים, מבני ציבור ומלונאות מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה.

הערה (6) ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (שצ"פ, שטחים פתוחים) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.15.

הערה (7) ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

הערה (8) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה למעט מרפסות כאמור בהערה (1) לעיל.

הערה (9) בתא שטח למגורים שיש בו שצ"פ כלאו תותר בנייה בקו בניין אפס לשצ"פ הכלוא.

הערה (10) עבור מרפסות בתאי שטח למגורים תותר חריגה מקו בניין, עד 2 מטר מגבול המגרש בקו בניין קדמי ועד אפס מטר מגבול המגרש בקו בניין אחורי או צידי שאינו פונה למגרש מגורים צמוד. מונה הדפסה 57 תכנון זמין

הערה (11) בייעוד מגורים, עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל של -175 מ"ר לכיתת גן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% בקומות מעל קומת הקרקע.

(2) קו בנין תת קרקעי 0, לצורך הקמת חניה תת-קרקעית וכן לצורך כניסה לחניה תת-קרקעית, בכפוף לשמירה על ההוראות לניהול מי נגר בסעיף 6.6.

(3) לא כולל ארובות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי.

תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
6. פיתוח הנחל בהתאם להנחיות בסעיף 4.12 בתיאום עם רשות הניקוז ורטי"ג.
7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
8. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
9. בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח יבחן סטטוס העצים לכריתה (ביחס לסקר העצים) בשטחים בייעוד מבני ציבור או שטח ציבורי פתוח.
10. פירוט הבינוי בתא שטח 550, שיכלול את האכסון התיירותי הכפרי ומרכז הספורט, ויראה ייתכנות להקמתם כל אחד בנפרד או בבת אחת.
11. קביעת מיקום מעברים להולכי רגל הפתוחים לציבור בתחום מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הגדולים בשטחם מ-9 דונם, לשם צמצום מרחקי הליכה.

ב. תכנית הבינוי ותדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן, או לחומרים אחרים.
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 - 6. היקף נטיעות מינימלי בחזית.

7. בדיקה אקוסטית אשר תקבע את המיקום המדויק, המימדים והחומרים של המתרס האקוסטי כלפי דרך 762 שיתואם עם משרד התחבורה. המתרס האקוסטי יהווה גם חיץ ויזואלי כלפי דרך 762, ותכנונו יתואם עם מהנדס הרשות המקומית רכסים.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.

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

ה. תיאום עם חברת החשמל להעתקת, ביטול, הטמנת קווי מתח גבוה ונמוך בתחום המגרשים.

ו. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

ז. תנאי להוצאת היתר בנייה באזור התעסוקה הינו קבלת תנאים סביבתיים הוועדה המקומית לתכנון זמין מונה הדפסה 57 באישור הגורם הסביבתי המוסמך. בסמכות הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרים בהם קיים חשש להשפעה ניכרת על הסביבה.

ט. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 200, 201, 202, הפונים לדרכים 762 ו-17 בשורה הראשונה (ובמידת הצורך אף בשורה השנייה) יהיה הגשת נספח אקוסטי לוועדה המקומית ולגורם הסביבתי המוסמך. הנספח יקבע את פרטי המיגון במבנה ביחס לחשיפה לרעש. מיגון אקוסטי דירתי יתוכנן כך שמפלס הרעש המירבי בשעת השיא בחדר עם חלון סגור לכיוון מקור הרעש לא יעלה על 40dBA.

י. תנאי להוצאת היתרי פיתוח השטח בתאי שטח:

מבנים ומוסדות ציבור 200-207, 210-213, 215, 216, 222.

מגורים ג' - 12, 27-37, 41-68.

מגורים מיוחד ומסחר - 350.

שטח ציבורי פתוח 310-307, 320, 330-332, 335-337, 341, 342, 346.

דרך מוצעת 601, 603-605, 616, 620, 624, 640, 660.

דרך מאושרת 660, 661, 673.

שביל 750

בית קברות 3000

הינו הגשת דו"ח גיאוטכני על ידי מהנדס מומחה לעניין זה לבדיקת יציבות המדרון ובחינת הצורך בחיזוק המדרון ובאמצעי מיגון מפני נזקי גלישה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

י"א. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 37/ב יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון הולכת גז טבעי ואישור רשות הגז הטבעי.

י"ב. היות ושטח התכנית ממוקם באזור בעל חשד להגברת שתית חריגה תנאי להיתר יהיה עמידה בדרישות הבאות:

1. ככל שמתוכננים מבנים מקבוצת חשיבות א' כמוגדר בתקן 413 יש לבצע סקר תגובת אתר פרטני.

2. עבור כל מבנה בשטח התכנית בעת התכנון יש לסווג את הקרקע על ידי מהנדס בהתאם לסיווג בתקן 413.

3. ככל שסיווג הקרקע הינו F יש לבצע סקר תגובת אתר פרטני

סיווג הקרקע עבור מבנים מקבוצת חשיבות ב' ו-ג' (כמפורט בתקן 413) יוחמר בדרגה אחת לצרכי התכנון במידה ולא מבוצע סקר תגובת האתר.

י"ג. התכנון המפורט לביצוע של דרך 762 יתואם עם משרד התחבורה, לרבות לנושא הניקוז.

י"ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת דרך 762 הקיימת וקווי הבניין שלה, עד לביטול הדרך,

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יהיה תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות לבניית חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. מסחר במבנה הסמוך לפארק הנחל יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לפארק הנחל. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתכנית בינוי ופיתוח 500:1. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-3.5 מ' ולא יעלה על 5.5 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות, אך במניין זכויות הבניה המותרות. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. <p>ב. מפלס הכניסה לבניין:</p> <p>גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב זאת למעט, היכן שנדרש משיקולי הגנה מפני הצפות מהנחל. במסגרת תכנית פיתוח למבני (בגבולות כפי שיקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית) ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>מפלסי הכניסה לתאי שטח ביעודים מסחר ומשרדים, תעשייה קלה ומלאכה, תעשייה וכן בתא שטח 901 ביעוד מתקנים הנדסיים יקבעו בהתאם לגבהים המסומנים בתשריט נספח הניקוז המנחה.</p> <p>ג. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 15% לפחות מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות (למעט במגרשים עם חזית מסחרית): <ol style="list-style-type: none"> רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית. 	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 2.5 מטרים.</p> <p>ב. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8 לפחות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p>	<p align="center">6.4</p>

6.4	הוראות פיתוח
<p>ג.תכנון שטחים ציבורים פתוחים</p> <p>1. השצ"פים יתוכננו לפעילות פנאי בשילוב גינון ונטיעות. השצ"פים המרכזיים יחוברו במערכת של תנועת הולכי רגל.</p> <p>2. יש לשלב ככל הניתן בין מרחבים ציבוריים פתוחים לשטחים למבני ציבור סמוכים ככל הניתן.</p> <p>3. בתא שטח 310 תחויב סלילת שביל לרוכבי אופניים והולכי רגל מהצומת של כביש 2 ו-8 לשכונת רסקו.</p> <p>4. בתא שטח 309 תתאפשר סלילת שביל לרוכבי אופניים והולכי רגל מכביש 2 לגבעה ד' בישוב הקיים.</p> <p>ד.תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים - גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים (בשטחים ובמבנים ציבוריים) ובדרכים יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p> <p>ה. במסגרת תכנית הפיתוח תערך בדיקה אקוסטית לקביעת המתרסים האקוסטיים מדרכים 762 ו-17 כמפורט במסמך הסביבתי. הבדיקה תקבע את המיקום המדויק, הממדיים, העיצוב, וחומרי הבנייה של המתרסים האקוסטיים ואת מידת ההפחתה של הרעש בגין המתרסים האקוסטיים בתאי השטח החשופים לרעש מדרכים 762 ו-17.</p> <p>ו. איסור נטיעות במסדרון תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
6.6	ניהול מי נגר
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן לצמצם שטח זה בתנאי של אמצעי החדרה למי תהום בתחום המגרש.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון חניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה ככל הניתן שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ותכנון מלכודות קיץ על מוצאי הניקוז העירוניים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	

6.6

ניהול מי נגר

5. נחל ציפורי ישוקם כנחל איתן עם מערכת אקולוגית מתפקדת. עם זרימת בסיס בחודשי הקיץ (מאי-אוקטובר) שצפויה להיות בטווח של 100-400 מק"ש שעה. הזרימה בחודשי החורף והאביב (לא כולל שטפונות) צפויה לעמוד על 1,000 2,500 מק"ש שעה.
6. יינקטו כל האמצעים למניעת גלישה של מי נגר מזוהמים משטחי התפעול, פריקה וטעינה בכל תחומי התכנית (שיפועים, קירוי, תעלות וכו').
7. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזוהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן לטפל בו בנפרד בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
8. שטחי התפעול, אזורי הפריקה והטעינה בכל המגרשים המיועדים לתעשייה בכל תחומי התכנית יישמרו מקורים, רצפת המשטחים תתוכנן מחומר אטום ולא מחלחל עמידה בפני פחמני דלק ושמונים לרבות בין אבני השפה.
9. מערכת הניקוז המובילה מי נגר עילי אל נחל ציפורי תופרד לחלוטין ממערכת הביוב.
10. בייעודים למסחר, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים, מסחר ומשרדים, ומלונאות יינקטו כל האמצעים למניעת גלישה של מי נגר מזוהמים משטחי התפעול, פריקה וטעינה.
11. נגר עילי, בייעודים למסחר, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים, מסחר ומשרדים, ומלונאות העלולים להכיל חומרים מזוהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן לטפל בו בנפרד בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.

6.7

סביבה ונוף

- א. כל פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמקוד לפעילות נופש ופנאי.
- ב. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל.
- ג. יש להקפיד על סניטציה קפדנית הכוללת מניעת גישה לבעלי החיים לאזורי פסולת ואשפה ושימוש במתקנים שאינם ניתנים לפתיחה על-ידי בעלי החיים.
- ד. בשטחים הפתוחים יותקנו פחים חסיני נבירה.

6.8

איכות הסביבה

שטחי התארגנות

- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

איכות הסביבה	6.8
<p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים שטחים פתוחים, קרקע חקלאית ונחל.</p> <p>רדיוס מגן קידוחי מים</p> <p>א. בשטח רדיוס מגן ג' מקידוחי מי שתיה יחולו הגבלות לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה 1995.</p> <p>תאורה</p> <p>א. בשולי השכונה בממשק עם השטחים הפתוחים, התאורה תופנה לכיוון השכונה ולא לכיוון השטחים הפתוחים החיצוניים. התאורה תהיה מסוג Cut off.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>מניעת אבק</p> <p>א. בעת העבודות יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערימות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>מחנות קבלן</p> <p>בשלב ההקמה תאורה הכרחית תופנה כלפי פנים. התאורה תכונן בזווית ובאופן המונע זליגה אל מחוץ לשטח האתר.</p>	



בניה ירוקה	6.10
<p>היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, או על פי תקן 5281 לבנייה ירוקה התקף בעת הוצאת ההיתר, על פי החלטת הוועדה.</p>	

חשמל	6.11
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>-חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום מגרשים ביעודי הקרקע הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעשייה, ספורט ונופש, מלונאות, מגורים ומסחר ומשרדים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה. כמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p>	





חשמל	6.11
<p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעי</p> <p>3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעי</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעי</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	
תשתיות	6.12
<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות לנטוע, עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה מעל קו המים, אישור עם חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום חברת מקורות. קווי הביוב על פי סימונם המנחה בתשריט נספח הביוב. בסמכות מהנדס הועדה לשנות תוואים אלו.</p> <p>פסולת</p> <p>א.יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים.</p> <p>גז טבעי</p>	

תשתיות	6.12
<p>א.מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1.מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א.במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב.בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג.בתחום מגרשי הייעודים הבאים : תעשייה, מתקן הנדסי, חניון, תעשייה קלה ומלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב.לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג.על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד.עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקווים הקיימים בפועל תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	
עתיקות	6.13
<p>1.השטחים המסומנים בתשריט הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין בשעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
דרכים	6.14
<p>סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול</p> <p>1. עד לחיבור דרך 762 החדשה לצומת זבולון, לא ניתן יהיה לבטל את הדרך בצומת איבטיין. דרך זו תבטל עם חיבור כביש 762 לכביש 70 וחיבור דרך הגישה החדשה לאיבטיין.</p> <p>2. דרך 762 הקיימת תשמר עד לחיבור הדרך החליפית, על מנת לשמור על רציפות תפקוד הדרכים הקיימות בתקופת הביצוע.</p> <p>3. לא יתאפשרו חיבורים חדשים לחלק של דרך 762 הקיימת, בחלק המסומן לביטול, עד לחיבור הדרך החדשה לצומת זבולון.</p>	
חניה	6.15
<p>1.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2.תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3.כמות החניה במגרש תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי תקף. יחד עם זאת תותר חניה תת-קרקעית בשתי קומות.</p> <p>4.החניה למגורים תהיה כולה תת קרקעית בתחום המגרש. תותר חניה מתחת לשצ"פ הכלוא בין</p>	

<p>חניה</p>	<p>6.15</p>
<p>מגרשי מגורים במגרשים בייעוד שצ"פ בהם מאושר שימוש זה.. לחזית המסחרית לא תידרש חניה, אלא החניה תהיה בתחום הרחוב וחניונים בתחום התכנית.</p> <p>5. לתאי שטח גובלים תותר הקמת חניון תת-קרקעי משותף.</p> <p>6. החניה בתאי שטח 500, 501, 502, 503 ו-504 תהיה בהתאם לתקן בתחום המגרש ולפחות - 50% ממנה תהיה תת קרקעית.</p> <p>7. החניה בתא שטח 350 תהיה בהתאם לתקן בתחום המגרש ולפחות - 50% ממנה תהיה תת קרקעית.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p>	<p>6.16</p>
<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח "זיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.17</p>
<p>סטייה מהוראות תכנית זו בנושאים הבאים, תחשב סטייה ניכרת מתכנית כמוגדר בחוק:</p> <p>1. לא תותר חניה עילית בשצ"פ בתוך מבנן מגורים.</p> <p>2. תוספת יחידות דיור במגרש מגורים.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם כלולים בתחום האיחוד והחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית (דרך 762) יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל</p> <p>5. בתאי שטח 2, 4, 6, 7, 8, 18, 19, 21, 26, 30, 32, 34, 36, 51, 65, 67 ו-69 מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף על שם הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין מגורים לצרכי ציבור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח אלו יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבנין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.19</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח</p>	

6.19 איחוד וחלוקה	6.19
המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	



6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.20
א. גובה הבניה המרבי הוא 74 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור משרד הביטחון. ב. עם הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לוועדה המקומית תימסר הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.	

6.21 חומרי חפירה ומילוי	6.21
1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'. ב. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש 1 ופיתוח פארק הנחל. 2. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.	

7.2 מימוש התכנית

--

