

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1025

קרית אתא צפון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה, צפון  
זבולון, חבל אשר, קרית אתא, קריות  
תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח כולל כ-6,372 דונם נמצאת בחלקה הצפוני של קרית אתא בשטחים חקלאיים המיועדים ע"פ תכנית המתאר המחוזית תממ 6 לאזור פיתוח עירוני.

התכנית כוללת 3 מתחמים :

1. שכונת מגורים בהיקף של כ- 10,952 יח"ד ו-1,400 יח"ד דיור מוגן, שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה וכן פארק מטרופוליני שישרת את תושבי העיר והערים הסמוכות. את תחום התכנית חוצה ממזרח למערב תוואי דרך 781 וכן רכבת קלה חשמלית, קו חיפה-נצרת, בפני הרחוב, הכוללת תחנות וחדרים טכניים. תכנית זו כפופה לתת"ל 56 בכל הנוגע לביצוע קו הרכבת הקלה למעט הנושאים המפורטים בהוראות התכנית בתחום התכנית עוברים מספר קוי מטרונית. התכנון מבוסס על גריד עירוני המאופיין במבניים בבניה מרקמית ליצירת רחובות איכותיים המתאפיינים בחזיתות רציפות ובגובה של 7 קומות. בניה מיגדלית בגובה 18 קומות מאפשרת יצירת מגוון סוגי דיור, מבט לנוף רחוק ואפיון לאזורים שונים ברובע. בתכנית מוצעים מגרשים לשימושים מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה.
2. מתחם מזרחי הכולל בית חולים, מוסד להשכלה גבוהה ומגרשים למסחר תעסוקה ותחבורה וכן מתחם לשימור הכולל מבנים ואתרים נופיים.
3. מתחם מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קרית אתא צפון

מספר התכנית תמל/ 1025

1.2 שטח התכנית 6,371.673 דונם

1.4 סיווג 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 | זבולון, חבל אשר, קרית אתא, קריות |
|                     | קואורדינאטה X    | 210030                           |
|                     | קואורדינאטה Y    | 747460                           |

1.5.2 תיאור מקום שטחים חקלאיים מצפון לאזור הבנוי בקרית אתא

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

- זבולון - חלק מתחום הרשות:
- מטה אשר - חלק מתחום הרשות:
- קרית אתא - חלק מתחום הרשות:
- קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות:

נפה

**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                               |
|----------|---------|---------------|---|---|
| 10231    | מוסדר   | חלק           | 9, 19, 25-26, 35, 42, 107, 110, 113, 119-120, 122-124, 127, 131-132, 134  | 135   |
| 10232    | מוסדר   | חלק           | 35, 44, 83-88, 96-97, 100-101, 105-106, 109-111, 113-114, 116-122, 139-144, 156, 170-172, 197, 200, 208, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 265-267, 269, 273-277, 279-280, 282-284 | 41-43, 46, 159-160, 180, 198, 207, 231, 255-256 |
| 10233    | מוסדר   | חלק           | 54, 58-59, 61, 65, 68, 71, 74   |   |
| 10235    | מוסדר   | חלק           | 34, 39, 42  | 35  |
| 10236    | מוסדר   | חלק           |   | 192   |
| 10237    | מוסדר   | חלק           | 3, 12, 18-20, 22  | 4-5, 21   |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|---|--|
| 10247    | מוסדר   | חלק           | 5, 7, 74, 76-79, 138, 140-143, 201  | 4, 6, 8-12, 72-73, 75, 134, 136-137, 139, 200, 202-203, 287, 291                                   |
| 10248    | מוסדר   | חלק           | 35-42, 104-110, 146-151   | 32-34, 44, 69-72, 101-103, 143-145, 152  |
| 10249    | מוסדר   | חלק           |   | 17, 19, 22-28, 30-45, 47   |
| 10250    | מוסדר   | חלק           | 31-43   | 6, 8-30  |
| 10252    | מוסדר   | חלק           | 84, 106-108, 112-113  | 85-96  |
| 10254    | מוסדר   | חלק           | 135   | 2-4, 133-134, 154-157, 230, 232-240, 280, 282, 286   |
| 10261    | מוסדר   | חלק           | 2-3, 9, 21  | 1, 22  |
| 10492    | מוסדר   | חלק           | 3-4, 17-46  | 2, 13-16, 253  |
| 10498    | מוסדר   | חלק           | 17, 95, 112, 114, 116, 118, 120, 134, 150   | 103, 105, 107, 110, 123, 125, 127, 129, 131, 155-156   |
| 10517    | מוסדר   | חלק           | 6-11  |  |
| 10518    | מוסדר   | חלק           | 13, 26, 31-32   | 8, 12, 17-18, 25, 27, 33-34  |
| 11007    | מוסדר   | חלק           | 1-12, 32, 49  | 13-15, 20-23, 31, 33-34, 37-40, 42, 45-48, 50  |
| 11008    | מוסדר   | חלק           |   | 1-3, 6-7, 11-13, 22-23, 42, 47-53, 106, 108, 111   |
| 11009    | מוסדר   | חלק           |   | 1-3, 12, 15, 17, 97  |
| 11046    | מוסדר   | חלק           | 3   | 4  |
| 11048    | מוסדר   | חלק           |   | 1  |
| 11121    | מוסדר   | חלק           |   | 5, 9-13  |
| 11152    | מוסדר   | חלק           |   | 3, 7   |
| 11540    | מוסדר   | חלק           | 27, 71-72, 146, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 180-181, 183, 187, 191 | 28-30, 37-39, 57-58, 73-81, 96, 147-149, 151, 153, 155, 178, 185, 189, 193, 195, 197, 199, 232-233 |
| 11552    | מוסדר   | חלק           |   | 92, 98, 101-108, 119   |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|------------------------------------|--|
| 11593    | מוסדר   | חלק           |                                    | 1-2  |
| 11595    | מוסדר   | חלק           |                                    | 11   |
| 11596    | מוסדר   | חלק           | 82-84, 99, 101, 107, 109, 111, 135 | 44-45, 53, 60, 90, 96-97, 103, 105, 113, 119, 132-133, 136 |
| 11599    | מוסדר   | חלק           |                                    | 34   |
| 11613    | מוסדר   | חלק           | 2                                  | 4  |
| 11614    | מוסדר   | חלק           |                                    | 48   |
| 11619    | מוסדר   | חלק           |                                    | 13-14  |
| 11620    | מוסדר   | חלק           | 19                                 | 20-21  |

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 26/08/1976 | 2362                    | 2247               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 3 ממשיכות לחול.   | שינוי   | תמא/ 3            |
| 18/12/2006 | 926                     | 5606               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב תחולנה על תכנית זו.  | כפיפות  | תמא/ 37/ ב        |
| 12/07/2018 | 9622                    | 7873               | תכנית זו כפופה לתת"ל 56, למעט השינוי ביעודי הקרקע המופיע בתשריט, בהוראות תכנית זו, (4.16), (4.17) והסדרי התנועה כפי שמופיעים בנספח התנועה. כל יתר הוראות תת"ל/56 ממשיכות לחול. | שינוי   | תתל/ 56           |
| 23/11/2005 | 573                     | 5461               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 155/ ג ממשיכות לחול.  | שינוי   | כ/ 155/ ג         |
| 01/12/1998 | 959                     | 4706               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 222 ממשיכות לחול.   | שינוי   | כ/ 222            |
| 24/12/2006 | 952                     | 5607               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12392 ממשיכות לחול.   | שינוי   | ג/ 12392          |
| 17/07/2001 | 3330                    | 5003               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 135/ א ממשיכות לחול.   | שינוי   | זב/ 135/ א        |
| 24/12/2006 | 947                     | 5607               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1257 ממשיכות לחול.  | שינוי   | חפאג/ ד/ 1257     |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-------|
| 301-0256008       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0256008. הוראות תכנית 301-0256008 תחולנה על תכנית זו. | 0                  |                         |       |

הערה לטבלה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה      | תחולה       | סוג המסמך                   |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|-----------------------------|
| כן                  |  |                   | דב קורן    |             |                   |               | מחייב       | הוראות התכנית               |
| לא                  | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5  |                   | דב קורן    |             |                   | 1: 2500       | מחייב       | תשריט מצב מוצע              |
| לא                  | שינוי תמ"א 3   | 20: 09 05/11/2019 | דב קורן    | 03/11/2019  | 1                 | 1: 10000<br>0 | מחייב       | יחס לתכניות ארציות ומחוזיות |
| לא                  | גיליון 1   | 20: 08 05/11/2019 | דב קורן    | 03/11/2019  | 1                 | 1: 2500       | רקע         | מצב מאושר                   |
| לא                  | גיליון 2- מצב מאושר מסחר ותעסוקה   | 14: 12 01/07/2019 | דב קורן    | 30/06/2019  |                   | 1: 2500       | רקע         | מצב מאושר                   |
| לא                  | גיליון 1- מחייב לעניין קווי הבניין   | 07: 57 13/11/2019 | דב קורן    | 12/11/2019  | 1                 | 1: 2500       | מחייב חלקית | בינוי                       |
| לא                  | גיליון 2 בינוי אזור תעסוקה- מחייב לעניין קווי הבניין   | 14: 23 01/07/2019 | דב קורן    | 30/06/2019  | 2                 | 1: 2500       | מחייב חלקית | בינוי                       |
| לא                  | גליון 3-נספח מבניים  | 07: 43 14/11/2019 | דב קורן    | 30/06/2019  | 1                 | 1: 1250       | מנחה        | בינוי                       |
| לא                  | נספח נופי גיליון 1   | 15: 11 11/11/2019 | אמיר בלום  | 11/11/2019  | 1                 | 1: 2500       | מנחה        | סביבה ונוף                  |
| לא                  | נספח נופי גיליון 2   | 15: 12 11/11/2019 | אמיר בלום  | 11/11/2019  |                   | 1: 2500       | מנחה        | סביבה ונוף                  |
| לא                  | נספח נופי גיליון 3   | 15: 13 11/11/2019 | אמיר בלום  | 11/11/2019  | 3                 | 1: 2500       | מנחה        | סביבה ונוף                  |
| לא                  | נספח נופי-גיליון 4   | 08: 50 07/07/2019 | אמיר בלום  | 16/06/2019  |                   | 1: 2500       | מנחה        | סביבה ונוף                  |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 1- מחייב לנושא הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל לרבות מתן עדיפות לרק"ל בצמתים | 14: 35 14/11/2019 | דורון מגיד | 14/11/2019  | 1                 | 1: 2500       | מחייב חלקית | תנועה                       |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה      | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך            |
|---------------------|---|------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| לא                  | נספח תנועה גיליון 2-מחייב לנושא הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל לרבות מתן עדיפות לרק"ל בצמתים | 08:00 07/11/2019 | דורון מגיד | 06/11/2019  |                   | 1: 2500  | מחייב חלקית | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 4-מחייב לנושא הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל לרבות מתן עדיפות לרק"ל בצמתים | 09:46 02/07/2019 | דורון מגיד | 10/06/2019  |                   | 1: 2500  | מחייב חלקית | תנועה                |
| לא                  | תחבורה ציבורית גיליון 3   | 08:05 07/11/2019 | דורון מגיד | 06/11/2019  |                   | 1: 5000  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 5-חתכים   | 09:47 02/07/2019 | דורון מגיד | 23/05/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 6-חתכים   | 09:48 02/07/2019 | דורון מגיד | 23/05/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 7-חתכים   | 09:48 02/07/2019 | דורון מגיד | 23/05/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 8-חתכים   | 09:48 02/07/2019 | דורון מגיד | 23/05/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 9-חתכים   | 09:49 02/07/2019 | דורון מגיד | 23/05/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 10-חתכים  | 09:50 02/07/2019 | דורון מגיד | 23/05/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח תנועה גיליון 11 חתכים  | 09:50 02/07/2019 | דורון מגיד | 06/05/2018  |                   | 1: 250   | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | בדיקת התכנות תחבורתית   | 08:33 04/07/2019 | דורון מגיד | 04/07/2019  | 75                |          | מנחה        | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח ביוב 1: 5000   | 08:01 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 1                 | 1: 5000  | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | נספח ביוב גיליון 1 1: 2500  | 08:01 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 1                 | 1: 2500  | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | נספח ביוב גיליון 2 1: 2500  | 08:02 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 2                 | 1: 2500  | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | נספח ביוב גיליון 3 1: 2500  | 08:03 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה        | ביוב                 |
| לא                  | נספח מים תכנית איזורית 1: 10000   | 09:36 14/11/2019 | יצחק מאיר  | 14/11/2019  |                   | 1: 10000 | מנחה        | מים                  |
| לא                  | נספח מים 1: 5000  | 08:04 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 1                 | 1: 5000  | מנחה        | מים                  |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                      | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| לא                  | נספח מים גיליון 1 1: 2500        | 08: 05 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | נספח מים גיליון 2 1: 2500        | 08: 06 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 2                 | 1: 2500  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | נספח מים גיליון 3 1: 2500        | 08: 07 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | נספח ניקוז תכנית אזורית 1: 10000 | 09: 19 14/11/2019 | יצחק מאיר  | 14/11/2019  | 1                 | 1: 10000 | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז 1: 5000               | 08: 07 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 1                 | 1: 5000  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 1      | 08: 08 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 2      | 08: 09 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 3      | 08: 09 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  | 3                 | 1: 2500  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז 1: 2500 גיליון 4      | 08: 10 13/11/2019 | יצחק מאיר  | 07/11/2019  |                   | 1: 2500  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | פרשה טכנית מים, ביוב וניקוז      | 11: 19 04/07/2019 | יצחק מאיר  | 18/06/2019  | 20                |          | מנחה  | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח תיאום תשתיות                | 11: 18 04/07/2019 | יצחק מאיר  | 03/07/2019  | 1                 | 1: 200   | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | דו"ח סביבה חלק 1                 | 10: 23 11/11/2019 | סיון זיו   | 11/11/2019  | 118               |          | מנחה  | דו"ח סביבה           |
| לא                  | דו"ח סביבה חלק 2                 | 10: 24 11/11/2019 | סיון זיו   | 11/11/2019  | 198               |          | מנחה  | דו"ח סביבה           |
| לא                  | נספח עצים בוגרים                 | 09: 46 13/11/2019 | אמיר בלום  | 06/06/2017  | 1                 | 1: 2500  | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | טבלת עצים                        | 15: 33 07/01/2018 | אמיר בלום  | 06/06/2017  | 49                | 1: 1     | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | טבלת איזון והקצאה מתחם מזרחי     | 18: 35 15/07/2019 | דגני גדי   | 13/06/2019  |                   | 1: 1     | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | נספח לטבלת איזון מתחם מזרחי      | 18: 26 15/07/2019 | דגני גדי   | 15/07/2019  | 11                | 1: 1     | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | טבלת איזון והקצאה מתחם מערבי     | 20: 06 14/11/2019 | דגני גדי   | 14/11/2019  | 24                | 1: 1     | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | נספח לטבלת איזון מתחם מערבי      | 20: 05 14/11/2019 | דגני גדי   | 12/11/2019  | 28                |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  |                                  | 08: 44 31/03/2019 | נעה שק     | 31/03/2019  | 92                | 1: 1     | מנחה  | תיעוד ושימור         |
| לא                  | תשריט שימור                      | 14: 29 01/07/2019 | נעה שק     | 24/03/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | תיעוד ושימור         |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה      | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|-------------|------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| לא                  |             | 20:10 05/11/2019 | דב קורן    | 03/11/2019  | 1                 | 1:5000   | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור |

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 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | שד הפליים | 15  | 04-8630940 | 04-8630970 | haifatichnun@mmi.gov.il |

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | חיפה | שד הפליים | 15  | 04-8630940 | 04-8630970 | haifatichnun@mmi.gov.il |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | דב קורן     |               | דב קורן<br>אדריכלים<br>בע"מ   | תל אביב-<br>יפו | נחלת יצחק | 28  | 03-6090949 |            | dafna@korenarch.com     |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | שגיא שרייבר | 1070          | חץ הצפון מיפוי<br>והנדסה בע"מ | טירת כרמל       | הסדנא     | 3   | 04-8580355 | 04-8580377 | sagi@hetz-hazafon.co.il |

| מקצוע/<br>תואר        | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב      | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|-----------------------|-------------|------------|---------------|--|-----------|-----------------|-----|------------|------------|------------------------------|
| אדריכל נוף            | יועץ נופי   | אמיר בלום  | 14900         | מילר בלום<br>תכנון סביבתי<br>בע"מ        | חיפה      | התשבי           | 14  | 04-8339070 | 04-8339980 | mb@miller-blum.co.il         |
| מהנדס<br>תנועה        | יועץ תחבורה | דורון מגיד |               | ש.קרני<br>מערכות תנועה<br>ותחבורה בע"מ   | חיפה      | דישראלי         | 50  | 04-8244468 | 04-8251095 | doron@karni-eng.com          |
|                       | שמאי        | דגני גדי   | 375           | גדי דגני-ניהול<br>ושמאות<br>מקרקעין      | חדרה      | רמב"ם           |     | 04-6277303 | 04-6277306 | appraisers@gadi-degani.co.il |
|                       | יועץ סביבתי | סיון זיו   |               | אתוס<br>אדריכלות<br>תכנון וסביבה<br>בע"מ | פתח תקוה  | אלכסנדר<br>ינאי | 3   | 03-7503636 | 03-7503660 | sivan@ethos-group.co.il      |
| מהנדס<br>אזרחי        | יועץ תשתיות | יצחק מאיר  | 28393         | ח.ג.מ תכנון<br>תשתיות (1998)<br>בע"מ     | טירת כרמל | יוזמה           | 2   | 04-8509595 | 04-8509596 | hgm@telem.co.il              |
| מתכנן<br>מתחם<br>גלעם | אדריכל      | צבי קורן   | 105768        | מילול קורן                               | חיפה      | דרך<br>העצמאות  | 65  | 04-8552713 |            | office@arc-ir.com            |
|                       | יועץ        | נעה שק     |               |  | חיפה      | בית אל          | 16  | 04-8330757 |            | noa.schek@gmail.com          |

**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  |
|-------------|---|
| דירות קטנות | דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.                                    |
| רק"ל        | הרכבת הקלה בתוואי חיפה-נצרת המאושרת בתת"ל/56. תוואי המסילה מסומן בתשריט כרצועת מטע"נ. |

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-10,952 יחידות דיור הכוללת מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, משרדים ותעסוקה, 1,400 יח"ד דיור מוגן, בית חולים אזורי כ-2200 מיטות, מוסד להשכלה גבוהה, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק. התווית דרכים חדשות וקו רכבת קלה במפלס הרחוב כולל מערכת חשמול עילית. וכן מתחם נוסף של מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772.

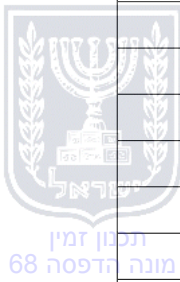
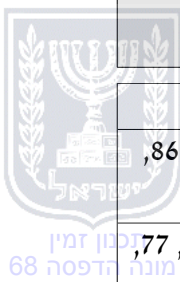
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מקרקע שברובה חקלאית, למגורים ג', מגורים ג' עם חזית מסחרית, מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, תעשייה ואחסנה, דיור מיוחד, ספורט ונופש, פארק/גן ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, כיכר עירונית, רצועת תשתיות, חניון, מתקנים הנדסיים ושטח לתכנון בעתיד.
- קביעת הנחיות והוראות ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- קביעת הנחיות להתווית קווי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והולכי רגל ושלביות ביצוע לישומם.
- קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה לרבות קוי בנין, מספר קומות, גובה מבנים מירבי, תכסית וכד'.
- התווית דרכים חדשות וקו רכבת קלה במפלס הרחוב.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות לתשתיות ביוב, ניקוז, מים, חשמל ותקשורת. ביטול קווי תשתיות קיימים והתווית קווי תשתיות חדשים,
- קביעת הוראות לפיתוח פארק/גן ציבורי.
- קביעת אתרים לשימור והנחיות שימור.
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה, הוראות איחוד וחלוקה ולוחות הקצאה מחייבים.
- קביעת הוראות להפקעה.
- קביעת הוראות איכות סביבה והוראות למניעת מיטרדים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                              | תאי שטח  |
|-----------------------------------|--|
| מגורים ג'                         | 23, 24, 26, 28, 33, 35, 39, 41, 45, 52, 55, 56, 59, 63, 65, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 91, 93, 94, 97, 111              |
| מגורים ד'                         | 10, 13, 16, 18, 25, 27, 36, 38, 42, 44, 53, 54, 57, 58, 60, 62, 66, 67, 70, 75, 77, 81, 83, 85, 87, 92, 95, 96, 112, 113 |
| מתקנים הנדסיים                    | 390 - 396  |
| מבנים ומוסדות ציבור               | 301 - 304, 313 - 315, 318 - 327, 330 - 341   |
| קרקע חקלאית                       | 5001 - 5006  |
| שטח ציבורי פתוח                   | 401 - 419, 447 - 449, 453 - 455, 470 - 478, 481 - 484, 488 - 500   |
| שטח פרטי פתוח                     | 5010   |
| ספורט ונופש                       | 4003   |
| פארק / גן ציבורי                  | 2001 - 2007  |
| נחל/ תעלה/מאגר מים                | 2050, 2051   |
| ככר עירונית                       | 1001, 1002   |
| דרך מאושרת                        | 601 - 603, 623 - 625, 649 - 653, 663   |
| דרך מוצעת                         | 801 - 812, 898, 919  |
| דרך ו/או טיפול נופי               | 690, 691   |
| חניון                             | 650 - 652  |
| מסילה מוצעת                       | 970 - 973  |
| מפגש דרך-מסילה                    | 980, 981   |
| שטח לתכנון בעתיד                  | 7001 - 7007, 7010  |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת       | 6001 - 6005  |
| דיור מיוחד ומסחר                  | 200, 201   |
| מגורים מסחר ותעסוקה               | 501 - 520  |
| דיור מיוחד מסחר ותעסוקה           | 202, 203   |
| מסחר ותעסוקה                      | 550 - 552, 581, 582, 722, 730 - 735, 737 - 757   |
| מסחר תעסוקה ותחבורה               | 560, 561   |
| תעשייה ואחסנה                     | 701 - 721  |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 329  |



| סימון בתשריט            | יעוד                | תאי שטח כפופים                      |
|-------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| אתר/מתחם לשימור         | מבנים ומוסדות ציבור | 340                                 |
| בלוק ביטול              | מסחר ותעסוקה        | 730, 733 - 735, 737, 745 - 747, 749 |
| בלוק ביטול              | מסילה מוצעת         | 972                                 |
| בלוק ביטול              | שטח ציבורי פתוח     | 484, 491, 494                       |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מאושרת          | 645, 647, 649                       |



| סימון בתשריט            | יעוד                              | תאי שטח כפופים   |
|-------------------------|-----------------------------------|--|
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מוצעת                         | 918, 917, 914  |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | מסילה מוצעת                       | 973, 972   |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | מתקנים הנדסיים                    | 395, 393   |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | קרקע חקלאית                       | 5001   |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | שטח ציבורי פתוח                   | 495, 494, 489, 484, 478  |
| גבול מתחם               | פארק / גן ציבורי                  | 2006 - 2004  |
| גשר/מעבר עילי           | דרך מאושרת                        | 644, 641, 635  |
| גשר/מעבר עילי           | דרך מוצעת                         | 896, 892, 810  |
| גשר/מעבר עילי           | מסחר תעסוקה ותחבורה               | 560  |
| דרך / מסילה לביטול      | שטח לתכנון בעתיד                  | 7006 - 7004, 7002, 7001  |
| דרך / מסילה לביטול      | דיור מיוחד ומסחר                  | 201  |
| דרך / מסילה לביטול      | דיור מיוחד מסחר ותעסוקה           | 203, 202   |
| דרך / מסילה לביטול      | דרך מאושרת                        | 621  |
| דרך / מסילה לביטול      | דרך מוצעת                         | 854  |
| דרך / מסילה לביטול      | חניון                             | 650  |
| דרך / מסילה לביטול      | ככר עירונית                       | 1002, 1001   |
| דרך / מסילה לביטול      | מבנים ומוסדות ציבור               | 338, 335 - 330, 320  |
| דרך / מסילה לביטול      | מגורים ג'                         | 93, 88, 86, 84, 82, 24   |
| דרך / מסילה לביטול      | מגורים ד'                         | 87, 85, 75, 74, 61   |
| דרך / מסילה לביטול      | מגורים מסחר ותעסוקה               | 520, 518 - 501   |
| דרך / מסילה לביטול      | מסחר ותעסוקה                      | 552 - 550  |
| דרך / מסילה לביטול      | מסחר תעסוקה ותחבורה               | 561, 560   |
| דרך / מסילה לביטול      | מתקנים הנדסיים                    | 392  |
| דרך / מסילה לביטול      | ספורט ונופש                       | 4003   |
| דרך / מסילה לביטול      | פארק / גן ציבורי                  | 2006, 2002, 2001   |
| דרך / מסילה לביטול      | קרקע חקלאית                       | 5005 - 5002  |
| דרך / מסילה לביטול      | שטח ציבורי פתוח                   | ,426, 424, 420, 407, 404, 403, 401<br>,446 - 444, 440 - 436, 432 - 428<br>- 467, 463 - 461, 456, 451 - 449<br>498, 494, 484, 469 |
| דרך / מסילה לביטול      | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 329  |
| דרך / מסילה לביטול      | תעשייה ואחסנה                     | 717  |
| הנחיות מיוחדות          | שטח לתכנון בעתיד                  | 7010, 7007, 7003   |
| הנחיות מיוחדות          | דרך מאושרת                        | 660, 647, 646, 620, 603, 601   |
| הנחיות מיוחדות          | דרך מוצעת                         | ,914, 913, 888 - 886, 849, 835, 810<br>917   |
| הנחיות מיוחדות          | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת       | 6004   |
| הנחיות מיוחדות          | מסחר ותעסוקה                      | 732, 730   |
| הנחיות מיוחדות          | מסילה מוצעת                       | 972  |
| הנחיות מיוחדות          | מפגש דרך-מסילה                    | 980  |
| הנחיות מיוחדות          | נחל/ תעלה/מאגר מים                | 2051   |
| הנחיות מיוחדות          | פארק / גן ציבורי                  | 2005 - 2001  |
| הנחיות מיוחדות          | קרקע חקלאית                       | 5006, 5001   |

| סימון בתשריט           | יעוד                    | תאי שטח כפופים  |
|------------------------|-------------------------|---|
| הנחיות מיוחדות         | שטח ציבורי פתוח         | 497, 489, 484, 451  |
| הנחיות מיוחדות ב       | שטח לתכנון בעתיד        | 7007, 7003  |
| הנחיות מיוחדות ב       | מגורים ד'               | 113   |
| הנחיות מיוחדות ב       | פארק / גן ציבורי        | 2005  |
| הנחיות מיוחדות ב       | שטח ציבורי פתוח         | 467, 463, 453, 450, 444, 433, 428 -<br>499, 497, 496, 491, 489, 470   |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | דרך מוצעת               | 801   |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ג'               | 97, 93, 86  |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ד'               | ,72, 53, 44 - 42, 38, 37, 16, 13, 12<br>92, 87, 85, 73  |
| חזית מסחרית            | מבנים ומוסדות ציבור     | 339, 336, 322   |
| חזית מסחרית            | מגורים ג'               | 97, 93, 86  |
| חזית מסחרית            | מגורים ד'               | ,72, 53, 44 - 42, 38, 37, 16, 13, 12<br>92, 87, 85, 73  |
| מבנה לשימור            | מבנים ומוסדות ציבור     | 340   |
| קו חשמל מתח עליון      | דרך מאושרת              | 647   |
| קו חשמל מתח עליון      | דרך מוצעת               | 915, 914  |
| קו חשמל מתח עליון      | מסחר ותעסוקה            | 749 - 745, 737, 735 - 733, 731, 730   |
| קו חשמל מתח עליון      | מסילה מוצעת             | 972, 971  |
| קו חשמל מתח עליון      | מתקנים הנדסיים          | 393   |
| קו חשמל מתח עליון      | שטח ציבורי פתוח         | 498 - 496, 494, 491, 484, 481   |
| רצועת מתע"נ            | דרך מאושרת              | ,627, 623, 621, 620, 612, 602, 601<br>659, 658, 642, 641, 635, 628  |
| רצועת מתע"נ            | דרך מוצעת               | ,886, 881, 878, 875, 873, 872, 854<br>896, 895  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דזור מיוחד ומסחר        | 201, 200  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דזור מיוחד מסחר ותעסוקה | 203, 202  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת              | 616 - 613, 610, 605   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת               | 847, 845, 844, 842 - 836, 834 - 801<br>,870 - 864, 862, 860 - 855, 852 -<br>894, 891 - 889, 884, 883, 879, 876  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | חניון                   | 650   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ככר עירונית             | 1002, 1001  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור     | ,321 - 318, 315 - 313, 304 - 301<br>337, 335 - 333, 330, 327 - 323  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג'               | - 45, 41 - 39, 35, 33 - 28, 26, 24, 23<br>,80 - 78, 76, 65 - 63, 59, 56, 55, 52   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'               | 111, 97, 94, 93, 91 - 88, 86, 84, 82<br>42, 38 - 36, 27, 25, 18 - 16, 13 - 10<br>,67, 66, 62 - 60, 58, 57, 54, 53, 44 -<br>,95, 92, 87, 85, 83, 81, 77, 75 - 70<br>113, 112, 96 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ותעסוקה     | 520 - 501   |

| סימון בתשריט           | יעוד                              | תאי שטח כפופים  |
|------------------------|-----------------------------------|---|
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר ותעסוקה                      | 550 - 552, 581, 582   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר תעסוקה ותחבורה               | 560, 561  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | נחל/ תעלה/מאגר מים                | 2050, 2051  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ספורט ונופש                       | 4003  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | פארק / גן ציבורי                  | 2007  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח                   | 401 - 406, 408 - 417, 419 - 423, 427 - 431, 433 - 447, 449 - 450, 453 - 455, 462 - 463, 467 - 470 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 329   |

### 3.2 טבלת שטחים

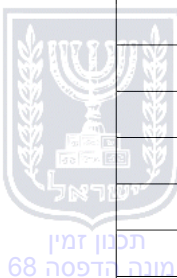
| מצב מאושר |           |                           |
|-----------|-----------|---------------------------|
| אחוזים    | מ"ר       | יעוד                      |
| 62.15     | 3,960,098 | אזור חקלאי                |
| 1.05      | 66,898    | אזור למרכז תחבורה         |
| 0.08      | 5,005     | אזור לשוק עירוני          |
| 0.08      | 4,891     | אזור לשוק פתוח            |
| 0.03      | 1,865     | אזור לתכנון וחלוקה מחדש   |
| 0         | 254       | אזור מבנה שרות            |
| 0.46      | 29,489    | אזור ספורט                |
| 0.33      | 20,728    | דרך גישה                  |
| 0.05      | 2,857     | דרך ו/או טיפול נופי       |
| 0.01      | 842       | דרך חקלאית                |
| 0.01      | 817       | דרך לביטול                |
| 20.44     | 1,302,429 | דרך מאושרת                |
| 0.07      | 4,519     | חניה                      |
| 2.87      | 182,954   | מבנים ומוסדות ציבור       |
| 0.01      | 557       | מגורים א'                 |
| 0.10      | 6,237     | מגורים ב'                 |
| 0.07      | 4,221     | מגורים ד'                 |
| 0.07      | 4,532     | מכון רישוי לרכבים חקלאיים |
| 1.62      | 103,390   | מסילת ברזל מאושרת         |
| 0.04      | 2,655     | מפגש דרך מסילה            |
| 0.01      | 854       | מתקנים הנדסיים            |
| 1.46      | 93,058    | נחל, תעלת ניקוז איזורית   |
| 1.44      | 91,433    | פארק/גן ציבורי            |
| 0.07      | 4,530     | פרטי פתוח                 |
| 0         | 4         | שביל                      |
| 0.01      | 623       | שטח חקלאי מיוחד           |
| 2.40      | 152,884   | שטח ללא תיכנון מפורט      |
| 0.27      | 17,211    | שטח לתחנת משנה            |
| 4.37      | 278,623   | שטח לתיכנון בעתיד         |

**מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר              | אחוזים     |
|-----------------|------------------|------------|
| שטח ציבורי פתוח | 27,215           | 0.43       |
| <b>סה"כ</b>     | <b>6,371,673</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                              | מ"ר מחושב           | אחוזים מחושב |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|
| שטח לתכנון בעתיד                  | 870,897.5           | 13.66        |
| דיוור מיוחד ומסחר                 | 12,799.16           | 0.20         |
| דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה          | 34,506.21           | 0.54         |
| דרך ו/או טיפול נופי               | 7,707.25            | 0.12         |
| דרך מאושרת                        | 736,222.35          | 11.55        |
| דרך מוצעת                         | 605,012.98          | 9.49         |
| חניון                             | 13,532.98           | 0.21         |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת       | 130,183.77          | 2.04         |
| ככר עירונית                       | 9,445.31            | 0.15         |
| מבנים ומוסדות ציבור               | 562,340.31          | 8.82         |
| מגורים ג'                         | 185,944.06          | 2.92         |
| מגורים ד'                         | 245,286.55          | 3.85         |
| מגורים מסחר ותעסוקה               | 236,202.16          | 3.71         |
| מסחר ותעסוקה                      | 352,052.59          | 5.52         |
| מסחר תעסוקה ותחבורה               | 54,921.34           | 0.86         |
| מסילה מוצעת                       | 104,442.98          | 1.64         |
| מפגש דרך-מסילה                    | 5,866.72            | 0.09         |
| מתקנים הנדסיים                    | 21,255.07           | 0.33         |
| נחל/ תעלה/מאגר מים                | 83,270.75           | 1.31         |
| ספורט ונופש                       | 16,387.6            | 0.26         |
| פארק / גן ציבורי                  | 1,198,240.11        | 18.80        |
| קרקע חקלאית                       | 246,835.17          | 3.87         |
| שטח פרטי פתוח                     | 1,765.5             | 0.03         |
| שטח ציבורי פתוח                   | 391,965.9           | 6.15         |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 39,885.23           | 0.63         |
| תעשייה ואחסנה                     | 206,291.34          | 3.24         |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>6,373,260.87</b> | <b>100</b>   |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>מגורים ג'</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>1. מגורים</p> <p>2. בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית, מסחר בקומת הקרקע</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. לפחות 60% מאורך חזיתות המגרש הפונות לרחוב תהיינה בנויות.</p> <p>3. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות.</p> <p>4. בעיצוב המבנה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>5. דירות קטנות: 12% מכלל יח"ד בכל תא שטח יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>6. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של לפחות 9 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>7. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון.</p> <p>8. שטח לרווחת הדיירים: בנוסף לחדרי עגלות, חדרי אשפה ומתקנים הנדסיים כולם שטחי שרות, יבנה מועדון דיירים בשטח של 50-100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטח זה לשימושים עיקריים אחרים.</p> <p>9. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע יופרד חדר האשפה מחדר האשפה לדיירי הבנין.</p> <p>פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>10. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר בהתייחס לשימוש המגורים.</p> |
| ב     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתאי שטח 86,93,97 חזית מסחרית, תינתן זיקת הנאה לציבור לאורך החזית לרחוב.</p>  |
| 4.2   | <b>מגורים ד'</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי שטח בהם מסומן חזית מסחרית, מסחר בקומת הקרקע</p>   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2. הבינוי יתוכנן בשילוב של בניה מיגדלית ובניה מרקמית. לאורך הרחובות הראשיים ינתן דגש ליצירת דופן רחוב רציפה בין ע"י חזית בנייני המגורים ובין ע"י קומה מיסחרית. ברחובות המתאפיינים בבניה מרקמית. לפחות 60% מאורך חזיתות המגרש הפונות לרחוב תהיינה בנויות.</p> <p>3. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).</p> <p>4. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות.</p>   |

| 4.2   | מגורים ד'  |
|-------|--|
|       | <p>5. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. במגרשים בהם מסומן בתכנית הבינוי בניה מירקמית משולבת בבניה מגדלית, יהיה גובה הבניה המרקמית בגובה ק+5 קומות+קומה חלקית בשילוב מבנה רב קומות בגובה ק+16 קומות+קומה חלקית.</p> <p>7. דירות קטנות : 12% מכלל יח"ד בכל תא שטח יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>8. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של לפחות 9 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>9. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע יופרד חדר האשפה מחדר האשפה לדיירי הבניין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>10. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון.</p> <p>11. שטח לרווחת הדיירים : בנוסף לחדרי עגלות, חדרי אשפה ומתקנים הנדסיים כולם שטחי שרות, יבנה מועדון דיירים בשטח של 50-100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטח זה לשימושים עיקריים אחרים.</p> <p>12. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר בהתייחס לשימוש המגורים.</p> |
| ב     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתאי שטח 12,13,16,22,37,38,42-44,53,72,73,85,87,92 חזית מסחרית, תינתן זיקת הנאה לציבור לאורך החזית לרחוב.</p>   |
| 4.3   | דיור מיוחד ומסחר   |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p>  |
|       | <p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב 2012.</p> <p>2. מעונות סטודנטים, בהתאם לחוק זכויות הסטודנט התשס"ז 2007.</p> <p>3. מסחר</p>   |
| 4.3.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר להמיר עד 15% משטחי הדיור המיוחד לשטחי מסחר.</p> <p>2. גודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה הדיור המוגן כהגדרתו בחוק לדיור מוגן התשע"ב 2012.</p> <p>4. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז-2007, ובעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)</p> <p>5. יופרד חדר האשפה למסחר מחדר האשפה לדיירי הבנין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר בהתייחס לשימוש המגורים.</p>  |
| 4.4   | דיור מיוחד מסחר ותעסוקה  |
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p>  |
|       | <p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב 2012.</p>  |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <p align="center"><b>דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה</b></p>  | <p align="center"><b>4.4</b></p>   |
| <p>2. מעונות סטודנטים, בהתאם לחוק זכויות הסטודנט התשס"ז 2007.<br/>                 3. מסחר<br/>                 4. משרדים ותעסוקה משרדית<br/>                 5. תעשייה עתירת ידע (הייטק)</p>  |                                    |
| <p align="center"><b>הוראות</b></p>  | <p align="center"><b>4.4.2</b></p> |
| <p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. יותר להמיר עד 15% משטחי הדיוור המיוחד לשטחי מסחר.<br/>                 2. גודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.<br/>                 3. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה הדיוור המוגן כהגדרתו בחוק לדיוור מוגן התשע"ב 2012.<br/>                 4. תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשס"ז-2007, ובבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)<br/>                 5. תותר תעסוקה נקיה בלבד.<br/>                 6. יופרד חדר האשפה של המסחר והתעסוקה מחדר האשפה לדירי הבנין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.<br/>                 7. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר בהתייחס לשימוש המגורים בהתייחס לשימוש המגורים.</p>   |                                    |
| <p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>   | <p align="center"><b>4.5</b></p>   |
| <p align="center"><b>שימושים</b></p>   | <p align="center"><b>4.5.1</b></p> |
| <p>מגורים<br/>                 מסחר<br/>                 תעשייה עתירת ידע (הייטק)<br/>                 משרדים ותעסוקה משרדית</p>   |                                    |
| <p align="center"><b>הוראות</b></p>  | <p align="center"><b>4.5.2</b></p> |
| <p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי.<br/>                 2. דירות קטנות : 12% מכלל יחידות הדיוור בכל תא שטח יהיו בגודל של עד 80 מ"ר שטח מירבי כולל ממ"ד.<br/>                 3. קומת הקרקע של המבנה מיועדת למסחר, בתי קפה ומסעדות ומבואות כניסה למגדל המגורים ולתעסוקה. קומה זו תתוכנן כשהחזיתות המסחריות שלה פונות לרחוב/דרך מקומית גובלת. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ותותר בה בניית גלריות.<br/>                 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של לפחות 9 מ"ר ליח"ד. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.<br/>                 5. יופרד חדר האשפה למסחר ולתעסוקה מחדר האשפה למגורים. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.<br/>                 6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר בהתייחס לשימוש המגורים.<br/>                 7. תותר תעסוקה נקיה בלבד.</p> |                                    |
| <p align="center"><b>מסחר ותעסוקה</b></p>  | <p align="center"><b>4.6</b></p>   |
| <p align="center"><b>שימושים</b></p>   | <p align="center"><b>4.6.1</b></p> |



|   |              |
|---|--------------|
| <b>מסחר ותעסוקה</b>   | <b>4.6</b>   |
| <p>מסחר<br/>תעשייה עתירת ידע (הייטק)<br/>משרדים ותעסוקה משרדית<br/>מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, משרדי ממשלה, מכללות ומוסדות לימוד.<br/>הסעדה<br/>בתא שטח 722 מסחר סיטונאי בלבד ותעסוקה שאינה מושכת קהל.</p>  |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.6.2</b> |
| <p><b>איכות הסביבה</b><br/>בתא שטח 722 ניתן להסיר מגבלות המסחר והתעסוקה בכפוף לניטור איכות אויר בפועל ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p>  | א            |
| <p><b>הוראות בינוי</b><br/>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי.<br/>2. קומת הקרקע של המבנה מיועדת למסחר, בתי קפה ומסעדות ומבואת כניסה לתעסוקה ולמשרדים. קומה זו תתוכנן כשהחזיתות המסחריות שלה פונות לרחוב/דרך מקומית גובלת.<br/>גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ותותר בה בניית גלריות (ששטחן יהיה מתוך סה"כ שטחי הבניה למסחר).</p> | ב            |
| <b>תעשייה ואחסנה</b>  | <b>4.7</b>   |
| <p><b>שימושים</b><br/>1. תעשייה ומלאכה לסוגיה<br/>2. מרכזים לוגיסטיים<br/>3. אחסנה מקורה</p>  | <b>4.7.1</b> |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.7.2</b> |
| <p><b>הוראות בינוי</b><br/>המבנים במגרשים הצמודים לדרך 772 ימוקמו וחזיתם תופנה ככל האפשר לדרך 772 והמבנים במגרשים הצמודים לשטח הפתוח ימוקמו וחזיתם תופנה לשטחים הפתוחים שממזרח. במטרה שהחצרות התפעוליות יהיו פנימיות.</p>   | א            |
| <b>מסחר תעסוקה ותחבורה</b>  | <b>4.8</b>   |
| <p><b>שימושים</b><br/>1 מסחר.<br/>2 תעשייה עתירת ידע.<br/>3 משרדים ותעסוקה משרדית.<br/>4 מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים.<br/>5 מסוף תחבורה.<br/>6 חניון "חנה וסע" לשירות הנוסעים ברכבת הקלה.<br/>7 תא שטח 560- חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה.<br/>8 בתא שטח 560- מעבר הולכי רגל עילי בהפרדה מפלסית.<br/>9 דרכים</p>  | <b>4.8.1</b> |



| מסחר תעסוקה ותחבורה   | 4.8   |
|---|-------|
| הוראות  | 4.8.2 |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 560 תותר הקמת חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה. במידה והחדר יבנה תת קרקעי שיטחו לא יעלה על 800 מ"ר. במידה והחדר יבנה מעל פני הקרקע שיטחו לא יעלה על 350 מ"ר.</p> <p>2. יש לתאם מול חברת חוצי ישראל ו/או נתיבי ישראל את תכנון מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית בתא שטח 560. סימון הגשר הוא עקרוני ומיקומו וממדיו הסופיים של הגשר ייקבעו בשלב התכנון ההנדסי המפורט של הרק"ל.</p>  |       |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>1. בתא שטח 560- לפחות 25,000 מ"ר מהשטח הבנוי הכולל ייועדו לחניון מקורה עבור נוסעי הרכבת הקלה.</p> <p>עד להוצאת היתר בנייה לחניון המקורה, יתאפשר שימוש במגרש כחניון זמני פתוח מעל פני הקרקע.</p> <p>2. בתא שטח 560 ו-561 יתאפשרו שימושים זמניים לצורך ביצוע פרויקט רק"ל חיפה-נצרת ומחלף גלעם, ברצועה שרוחבה עד 15 מ' בצמוד לדרך 79. שימושים אלה יתאפשרו עד סיום ביצוע פרויקט הרק"ל בקטע זה.</p> <p>בנוסף, יתאפשרו שימושים אלו ברצועה של 15 מ' נוספים (סה"כ 30 מ' ממזרח לכביש 79) לתקופה של 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו או במועד סיום ביצוע פרויקט הרק"ל בקטע זה המוקדם מביניהם.</p> <p>3. במידה ומוצע פיתוח תאי שטח 560 ו- 561 בתחום הרצועה המאפשרת שימושים זמניים לטובת הרק"ל- תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם חברת חוצה ישראל.</p>  |       |
| <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  | 4.9   |
| שימושים   | 4.9.1 |
| <p>1. תאי שטח 301,302,318,333-335,337-338 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי.</p> <p>2. תא שטח 340 ישמש להקמת בית חולים ומרפאות. יותרו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבנייה המותרים במגרש, אשר ימומשו בד בבד עם השימוש הראשי.</p> <p>3. תא שטח 341 ישמש להקמת מוסדות להשכלה גבוהה. תותר הקמת מכללות ומוסדות חינוך ע"פ אישור הוועדה המקומית. יותרו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבנייה המותרים במגרש, אשר ימומשו בד בבד עם השימוש הראשי.</p> <p>4. במגרשים האחרים יתאפשרו שימושים למבני חינוך, דת, קהילה, תרבות, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית וכל השימושים המותרים לצרכי הציבור לפי חוק התכנון והבניה..</p> <p>5. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים כמפורט בסעיף 6.16.</p> <p>6. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>7 בכלל תאי השטח (מלבד תאי שטח : 341-340, 339, 336) מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>8. בתאי שטח, 336,339 יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p> |       |
| הוראות  | 4.9.2 |
| איכות הסביבה  | א     |
| בתא שטח 330 לא יתאפשרו שימושים רגישים ותכנון המבנים יעשה עם פתרונות לאורור מאלץ   |       |

| 4.9    | מבנים ומוסדות ציבור  |
|--------|--|
|        | <p>שיילקח ממיקום מרוחק מכבישים.<br/>שימושים רגישים יאושרו בכפוף לתוצאות ניטור אויר ולמודל פיזור מזהמים שיציג עמידה בערכי איכות אויר.</p>   |
| ב      | <p><b>הוראות בינוי</b><br/>בתא שטח 340- תכנון לביצוע מנחת בתחום בית החולים יהיה כפוף לתאום עם משרד הבטחון.</p>   |
| ג      | <p><b>עיצוב אדריכלי</b><br/>1. חומרי גמר:<br/>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר.<br/>יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.<br/>2. גובה מבנה - גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.<br/>3. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p>   |
| ד      | <p><b>שימור</b><br/>1. בתא שטח 340 יחולו ההוראות הבאות:<br/>א. לכל אחד מהמבנים והאתרים לשימור כפי שנקבעו בנספח השימור ובתשריט השימור יערך תיק תיעוד מלא על-פי הנחיות משרד הפנים לתיעוד בתוספת דגשים והנחיות מפורטות של ועדת השימור המקומית קרית אתא.<br/>ב. הוראות השימור יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6.11, לפי דרגת השימור המתאימה.</p>   |
| 4.10   | ספורט ונופש  |
| 4.10.1 | <p><b>שימושים</b></p>  |
|        | <p>1. מגרשי משחקים וספורט פתוחים מכל הסוגים לרבות אצטדיון ומתקנים לקליטת צופים.<br/>2. מבנים לספורט ונופש לרבות אולמות ספורט, חדרי חוגים ובריכות שחייה פתוחות, מקורות וסגורות, מרכזי ספא והשירותים הנלווים אליהם.<br/>3. מקלטים ושרותי חירום ציבוריים.<br/>4. בתי שימוש ציבוריים.<br/>5. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.<br/>6. שטחים פתוחים ציבוריים לרבות נטיעות, גינון ונוי.<br/>7. מתקנים הנדסיים, תשתית, חניה על קרקעית ותת קרקעית.<br/>8. חדרי שנאים כמפורט בסעיף 6.16</p> |
| 4.10.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א      | <p><b>הוראות בינוי</b><br/>1. השטח הבנוי מעל הקרקע לא יעלה על 25% משטח המגרש.<br/>2. המתקנים ההנדסיים והמקלטים יהיו תת קרקעיים.<br/>3. לכל תא השטח תוכן תכנית בינוי מפורטת אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי ייקבע מספר המבנים שייבנו בתחום הייעוד, פריסתם במרחב והוראות לעיצוב ארכיטקטוני ונופי</p>  |
| 4.11   | שטח ציבורי פתוח  |



| 4.11   | שטח ציבורי פתוח   |
|--------|---|
| 4.11.1 | שימושים   |
|        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 פארק שכונתי וגינה ציבורית.</li> <li>2 מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים.</li> <li>3 מתקנים נידרשים ומצללות.</li> <li>4 מרכזים לחלוקת דואר.</li> <li>5 מתקנים הנדסיים.</li> <li>6 מעבר תשתיות תת קרקעיות.</li> <li>7 שירותים ציבורים.</li> <li>8 קיוסק, מסעדה, בית קפה.</li> <li>9 חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה.</li> <li>10 חניה.</li> <li>11 בתחום מסדרון תשתיות עילי: קו מתח עליון.</li> </ol>  |
| 4.11.2 | הוראות  |
| א      | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. למסחר הסמוך לשצ"פ יותר שימוש בשצ"פ לצורכי הצבת כסאות ושולחנות, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. כמו כן תותר סגירה עונתית ו/או קירוי זמני בשצ"פ לצרכים אלה שלא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין, ובכל מקרה לא יותר משליש מרוחב השצ"פ האמור.</li> <li>2. תותר הקמת קיוסק או בית קפה או מסעדה בהיקף בינוי של 2% זכויות בנייה בשצ"פים שגודלו שגודלם מעל 5 דונם.</li> <li>3. בתאי שטח 428,456 תותר הקמת חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה. במידה והחדר יבנה תת קרקעי שיטחו לא יעלה על 800 מ"ר. במידה והחדר יבנה מעל פני הקרקע שיטחו לא יעלה על 350 מ"ר.</li> <li>4. על אף האמור לעיל, תותר הקמתם של חדרים טכניים בתאי שטח אחרים בייעוד שצ"פ, המצויים לאורך רצועת הרק"ל, באישור הועדה המקומית. מספר החדרים בתחום התכנית לא יעלה על 3 ושטחם הבנוי לא יעלה על הקבוע בסעיף 4 לעיל.</li> <li>5. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתאימים בהיקפם ובאופיין לשצ"פ. אילו ימוקמו בשולי השצ"פ כך שיהיו מוסתרים ככל הניתן מהעין, לא יקטעו את רציפותו של השטח הפתוח ולא יפגעו באיכותו. ככל שיהיו מעל הקרקע, יידרש אישור מהנדס העיר.</li> <li>6. מתקנים הנדסיים אחרים ימוקמו בתת הקרקע. מתקנים עיליים יותרו בתנאי היותם מתאימים בהיקפם ובאופייים לשצ"פ. אלו ימוקמו בשולי השטח כך שיהיו ניסתרים ככל הניתן מהעין, ולא יקטעו את רציפותו של השטח הפתוח או יפגעו באיכותו</li> </ol> |
| ב      | <p><b>חניה</b></p> <p>בשצ"פ מעל 5 דונם יתאפשר עד 5% מהשטח לחניה.</p>  |
| 4.12   | מתקנים הנדסיים  |
| 4.12.1 | שימושים   |
|        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנות טרנספורמציה</li> <li>2. תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להפעלתם ומניעת מטרדים בסביבתם.</li> <li>3. תא שטח 393 תחנת משנה של חברת החשמל.</li> </ol>  |

| מתקנים הנדסיים  | 4.12   |
|---|--------|
| הוראות  | 4.12.2 |
| <p data-bbox="1117 190 1276 224"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="159 235 1276 481">תכנון המתקן ההנדסי יביא בחשבון את מיקומו כשסביבו שטח ציבורי פתוח תוך שימת דגש על השתלבותו בטופוגרפיה, הסתרת קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים. כן יינקטו ככל הניתן צעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכיוצ"ב. בתא שטח 393 לא תותר תוספת שנאים.</p>  | א      |
| פארק / גן ציבורי  | 4.13   |
| שימושים   | 4.13.1 |
| <ol data-bbox="159 627 1276 1601" style="list-style-type: none"> <li>1. גינון, חורשות ושדרות.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>3. מתקני ספורט ומשחק, לרבות מגרשי ספורט, כיכרות ורחבות.</li> <li>4. חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה בלבד, אשר מיקומם יהיה ככל הניתן, בשולי הפארק. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים.</li> <li>5. תותר הקמת מאגרי מים, שטחי איגום וגופי מים (אגם, נחל, מפל וכד') לנוי.</li> <li>6. שטח לויסות מי נגר וגופי מים בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובשילוב תכנון נופי.</li> <li>7. דרכים פנימיות.</li> <li>8. תותר הקמת מבני שרות הנחוצים לתפעול ותחזוקת הפארק, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים ומבני תחזוקה ככל הניתן מתחת לקרקע.</li> <li>9. מסחר והסעדה.</li> <li>10. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</li> <li>11. תתאפשר פעילות המשלבת גינות קהילתיות ופעילות חקלאית קהילתית.</li> <li>12. בתאי שטח 2003-2004 יבוצע גינון לנוי לאורך דרך ארצית 22.</li> <li>13. מבנים ומתקנים לצרכי תרבות ובילוי, ושטחים פתוחים למופעים רבי משתתפים.</li> <li>14. פארקי מים ופארקים נושאים, לרבות פעילות אתגרית.</li> <li>15. בתא שטח 2007 תותר בנוסף הקמת אולמות אירועים וכנסים</li> <li>16. בתא שטח 2005 :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שטח לוויסות מי נגר בהתאם לנספח הניקוז.</li> <li>ב. גינון, שבילים, מתקני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, אגם מים לשימושי פנאי ונופש.</li> <li>ג. בניה תבוצע באישור רשות הניקוז.</li> </ol> </li> </ol> |        |
| הוראות  | 4.13.2 |
| <p data-bbox="1085 1668 1276 1702"><b>איכות הסביבה</b></p> <ol data-bbox="159 1713 1276 2049" style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן יהיה להמשיך את הפעילות החקלאית ללא הקמת מבנים וחממות חקלאיות נוספים עד לפיתוח השטח כפארק. בתקופת הביניים, עד לפיתוח השטח כפארק, ולאחר קבלת טופס אכלוס למבני המגורים ולמבני הציבור הסמוכים לפארק, הפעילות החקלאית תשמור על מרחקי הפרדה משימושים רגישים כדוגמת מגורים, מוסדות חינוך, מגרשי משחק שכונתיים. בהתאם להנחיות התקפות לנושא שימוש בחומרי הדברה.</li> <li>2. תא שטח 2007- בעת בקשה להיתר לגני ואולמות אירועים ו/או אולמות כנסים, יש לבצע תכנון אקוסטי שיבטיח מניעת מטרדים כלפי שימושים רגישים קרובים.</li> </ol>   | א      |
| הוראות בינוי  | ב      |
| <ol data-bbox="159 2161 1276 2150" style="list-style-type: none"> <li>1. גובה המבנים לא יעלה על 10 מ'. חריגה מגובה זה, למעט ארובות, אנטנות ואלמנט עיצוב</li> </ol>  |        |



| 4.13   | פארק / גן ציבורי   |
|--------|--|
|        | <p>פיסולי, תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. המבנים ימוקמו ככל האפשר בשולי נגישות מוטורית.</p> <p>3. בתכנון המבנים ינתן דגש לתכנון החזית החמישית (גגות המבנים) הנצפים ממגדלי המגורים לאורך הגבול הדרומי של הפארק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע. מתקנים עיליים יותרו בתנאי היותם מתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. אלו ימוקמו בשולי השטח כך שיהיו נסתרים ככל הניתן מהעין, ולא יקטעו את רציפותו של השטח הפתוח או יפגעו באיכותו.</p> <p>5. בניה בתא שטח 2005 תבוצע באישור רשות הניקוז, ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>א. תא השטח המסומן בתכנית כשטח פארק עם הנחיות מיוחדות, מיועד לשימושים האמורים לעיל וכן לויסות מי נגר למניעת הצפות (פשט הצפה), כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>ב. נספח הניקוז מנחה כקבוע בסעיף 1.7 נספח הניקוז מחייב בשטח המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות.</p> <p>ג. פיתוח תא שטח זה יתאפשר לאחר הכנת תכנית פיתוח שתערך על ידי אדריכל נוף ויועץ ניקוז.</p> <p>ד. דפנות תא שטח זה המוגדר כשטח הפארק עם הנחיות מיוחדות, יתוכננו בשיפועים באופן שלא יהא בהם כדי למנוע את גישת הציבור לשטח זה ולשימוש בו ובאופן שלא יהוו סכנה בטיחותית.</p> <p>ה. תנאים לפיתוח תא השטח המסומן כשטח פארק עם הנחיות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אישור רשות הניקוז</li> <li>- אישור יועץ בטיחות</li> </ul> <p>6. תאי שטח 2004-2006 המתוחמים בתשריט כגבול תחום, תחום זה הינו שטח פתוח מיוחד לפי הוראות תמ"א 35</p> |
| ג      | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לפני תחילת עבודות הפיתוח בפארק, תוכן תכנית כוללת מפורטת לפארק.</p> <p>2. יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תיכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, מדרגות וריצופים, תואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, חשמל, כבלים ומים.</p> <p>3. נגישות: בתכנון הפארק חובה לתת נגישות אליו מהדרכים הציבוריות ומשבילי הולכי הרגל.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תוגש על כל שטח הפארק בשלמותו.</p> <p>5. תכנית הפיתוח תבטיח כי הבינוי המוצע בפארק אינו פוגע ברציפות השטח הפתוח ובמעבר חופשי של הציבור.</p>   |
| 4.14   | <b>חניון</b>   |
| 4.14.1 | <b>שימושים</b>   |
|        | חניון ציבורי   |
| 4.14.2 | <b>הוראות</b>  |
| א      | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בחניון ישולבו עצים ופיתוח נופי.</p> <p>2. תותר הקמת גידור, שילוט, ביתן שומר חניון ותאורה.</p> <p>3. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>  |

|   |               |  |                     |
|---|---------------|--|---------------------|
|   | <b>4.15</b>   |  | <b>ככר עירונית</b>  |
|   | <b>4.15.1</b> |  | <b>שימושים</b>      |
|   |               | שטחי כינוס ושהייה, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות. |                     |
|   | <b>4.15.2</b> |  | <b>הוראות</b>       |
|   | א             |  | <b>הוראות בינוי</b> |
| <p>1. שטחי הריצוף לא יעלו על 85% מהשטח להבטחת לחלוח מי נגר.</p> <p>2. הכיכר תתוכנן לתנועה נוחה בין תחנת הרק"ל הסמוכה והרחובות העירוניים הגובלים.</p> <p>3. בכיכר ישולבו גינון, נטיעות וגופי מים (מיזרקות, בריכות שיקוף וכד').</p> <p>4. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר. יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן.</p> <p>5. יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה המשמשים את המסחר שסביבה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק.</p> <p>6. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית ולמעט כניסות לחניות תת קרקעיות שימוקמו כך שלא ייפגעו ברצף המרחב הציבורי.</p> <p>7. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב.</p> <p>8. מפלס הכיכר יהיה במפלס אחד עם המדרכה הסמוכה לפחות ב-25% מחזית הכיכר.</p> <p>9. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.</p> |               |  |                     |
|   | <b>4.16</b>   |  | <b>דרך מאושרת</b>   |
|   | <b>4.16.1</b> |  | <b>שימושים</b>      |
| <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. בתוואי רצועת המתע"נ: מסילת רק"ל, תחנות ומתקנים הנדסיים לתפעול הרק"ל וכן כל השימושים המותרים בדרך מאושרת בתת"ל/56, ובהתאם להוראותיה.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקני מיחזור.</p> <p>5. מסילת רכבת תת קרקעית בתוואי דרך 781.</p> <p>6. בתחום מסדרון תשתיות עילי: קו מתח עליון.</p> <p>7. בתא שטח 636 תחנת מיישרים לפי תת"ל/56</p> <p>8. בתאי שטח 635,641- מעבר הולכי רגל עילי בהפרדה מפלסית.</p>   |               |  |                     |
|   | <b>4.16.2</b> |  | <b>הוראות</b>       |
|   | א             |  | <b>הוראות בינוי</b> |
| <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 2.5 מ'.</p> <p>3. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>6. יש לתאם מול חברת חוצי ישראל ו/או נתיבי ישראל את תכנון מעבר הולכי רגל בהפרדה</p>   |               |  |                     |

| 4.16   | דרך מאושרת   |
|--------|--|
|        | מפלסית בתאי שטח 641,635. סימון הגשר הוא עקרוני ומיקומו וממדיו הסופיים של הגשר ייקבעו בשלב התכנון ההנדסי המפורט של הרק"ל.   |
| ב      | <p><b>תנועה</b></p> <p>1. תכנית זו כפופה לתת"ל 56 וקו הרק"ל יבוצע על פי הוראותיה ומכוחה, בכפוף לעקרונות הבאים: הורדת היררכית 781 לכביש עירוני עם צמתים, תנוחת דרך 781 והרק"ל, רוחב הרצועה, הסדרי התנועה, מספר תחנות ומיקומם לפי המסומן בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>2. יבוצע תיאום בין עיריית קרית אתא, רמ"י ומשרד התחבורה או מי מטעמו לתיאום מפורט בין ממשקי התכנון והביצוע של כביש 781 לתכנון והביצוע של הרק"ל לרבות גמישות למיקומה המדויק של רצועת המתע"ן.</p> <p>3. הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל כפי שמופיעים בנספח התנועה יהיו מחייבים, אלא אם ניתן אישורו של המפקח הארצי על התעבורה לשינוי בהסדרי התנועה.</p> <p>4. בשלב התכנון ההנדסי המפורט ניתן יהיה באזור מחלף גלעם ובאזור מחלף אתא צפון להסיט את רצועת המתע"ן בתחום רצועת הדרך לצורך עמידה בתכן הנדרש ומשיקולים הנדסיים או בטיחותיים. לא תותר סטיה של רצועת המתע"ן מחוץ לתחום רצועת הדרך.</p> <p>5. בכל עניין שאין לגביו הוראה מפורשת בתכנית זו או בתשריט יבוצע ע"פ תתל 56.</p>  |
| 4.17   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| 4.17.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. בתוואי רצועת המתע"ן: מסילת רק"ל, תחנות ומתקנים הנדסיים לתפעול הרק"ל, וכן כל השימושים המותרים בדרך מוצעת בתת"ל/56 ובהתאם להוראותיה.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקני מיחזור.</p> <p>5. מסילת רכבת תת קרקעית בתוואי דרך 781.</p> <p>6. בתאי שטח 892,896- מעבר הולכי רגל עילי בהפרדה מפלסית.</p>   |
| 4.17.2 | <b>הוראות</b>  |
| א      | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 2.5 מ'.</p> <p>3. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>6. בכל עניין שאין לגביו הוראה מפורשת בתכנית זו או בתשריט יבוצע ע"פ תתל 56.</p> <p>7. בשלב התכנון ההנדסי המפורט ניתן יהיה באזור מחלף גלעם ובאזור מחלף אתא צפון להסיט את רצועת המתע"ן בתחום רצועת הדרך לצורך עמידה בתכן הנדרש ומשיקולים הנדסיים או בטיחותיים. לא תותר סטיה של רצועת המתע"ן מחוץ לתחום רצועת הדרך.</p> |

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
|  | <b>4.17</b>     | <p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>8. בדרך MT במפגש עם דרך 22, תתבצע הפרדה מפלסית באמצעות גישור. הפרדה מפלסית זו הינה מתארית ותחוייב בתכנון מפורט.</p> <p>9. יש לתאם מול חברת חוצי ישראל ו/או נתיבי ישראל את תכנון מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית בתאי שטח 892,896. סימון הגשר הוא עקרוני ומיקומו וממדיו הסופיים של הגשר ייקבעו בשלב התכנון ההנדסי המפורט של הרק"ל.</p> |
| <p><b>תנועה</b></p> <p>1. תכנית זו כפופה לתת"ל 56 וקו הרק"ל יבוצע על פי הוראותיה ומכוחה, בכפוף לעקרונות הבאים: הורדת היררכיית 781 לכביש עירוני עם צמתים, תנוחת דרך 781 והרק"ל, רוחב הרצועה, הסדרי התנועה, מספר תחנות ומיקומם לפי המסומן בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>2. יבוצע תיאום בין עיריית קרית אתא, רמ"י ומשרד התחבורה או מי מטעמו לתיאום מפורט בין ממשקי התכנון והביצוע של כביש 781 לתכנון והביצוע של הרק"ל לרבות גמישות למיקומה המדויק של רצועת המתע"ן.</p> <p>3. הסדרי התנועה הנוגעים למסדרון דרך 781 והרק"ל כפי שמופיעים בנספח התנועה יהיו מחייבים, אלא אם ניתן אישורו של המפקח הארצי על התעבורה לשינוי בהסדרי התנועה.</p> <p>4. בשלב התכנון ההנדסי המפורט ניתן יהיה באזור מחלף גלעם ובאזור מחלף אתא צפון להסיט את רצועת המתע"ן בתחום רצועת הדרך לצורך עמידה בתכן הנדרש ומשיקולים הנדסיים או בטיחותיים. לא תותר סטיה של רצועת המתע"ן מחוץ לתחום רצועת הדרך.</p> <p>5. בכל עניין שאין לגביו הוראה מפורשת בתכנית זו או בתשריט יבוצע ע"פ תתל 56.</p> | <p><b>ב</b></p> |   |
|  | <b>4.18</b>     | <p><b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b></p>   |
|  | 4.18.1          | <p><b>שימושים</b></p> <p>מאגר מים לאגירה לשימושים חקלאיים ולויסות מי נחלים ומי נגר עילי, משטחי אגני הניקוז למניעת קיבולת יתר במובלי הניקוז.</p>   |
|  | 4.18.2          | <p><b>הוראות</b></p>  |
|  | <b>4.19</b>     | <p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p>   |
|  | 4.19.1          | <p><b>שימושים</b></p> <p>דרך, קירות תומכים, גינון, ניקוז.</p>   |
|  | 4.19.2          | <p><b>הוראות</b></p>  |
|  | <b>4.20</b>     | <p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>   |
|  | 4.20.1          | <p><b>שימושים</b></p> <p>לפי תכנית מאושרת</p>   |
|  | 4.20.2          | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>לפי תכנית מאושרת</p>  |
|  | <b>4.21</b>     | <p><b>קרקע חקלאית</b></p>   |
|  | 4.21.1          | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתא שטח 5001- מסדרון תשתיות עילי: קו מתח עליון</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68





תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



|   | <b>קרקע חקלאית</b>   | <b>4.21</b> |
|---|--|-------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 68</p>  | <p>2. בתאי שטח 5002,5004,5005 שטח חקלאי אשר נמצא בתחום קו הבניין סמוך לדרך. בשטח זה יותר השימוש לגידולים חקלאיים, אך אסורה כל בנייה, לרבות מבנים לצרכים חקלאיים. בשטח זה מותר להעביר תשתיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל וכו'.</p> <p>3. בתא שטח 5006 יותרו השימושים הבאים: שטח למשתלה, בתי צמיחה, בתי רשת צל, מבני סככות עזר, מבני שרות כמפורט בתכנית זב/135/א, עיבוד חקלאי.</p>   |             |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 68</p> | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>4.21.2</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תא שטח 5006:</p> <p>כיסוי הקרקע הכולל לא יעלה על 75% משטח האתר, כיסוי הקרקע במבנה אחד לא יעלה על 8,000 מ"ר.</p> <p>מבנים עיקריים (בתי צמיחה, בתי רשת צל): מבנה שלד קל.</p> <p>חומרי בניית השלד: מתכת לקורות ולעמודים, בטון ליסודות ולרצפה.</p> <p>חומרי כיסוי המבנה (קירות וגג): זכוכית, פיברגלאס, פוליקרבונט, פי.וי.סי, יריעות פלסטיק גמישות ורשתות.</p> <p>שימוש בחומרים אחרים לבניה יחויב באישור הוועדה המקומית ומשרד החקלאות.</p> <p>מרווח מזערי בין מבנים עיקריים- 4 מ'.</p> <p>גובה מבנה מרבי- 10 מ', תותר הקמת ארובות מעל המבנים. ארובה מעל גובה 15 מטר מפני הקרקע הטבעית טעונה אישור הוועדה המקומית בכפוף לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. תותר הקמת מבני שרות בתחום המבנה העיקרי.</p> <p>מבני סככות עזר</p> <p>מבנה שלד מכוסה ומקורה בחומרים קלים.</p> <p>גובה מבנה מרבי- 10 מ'.</p> <p>סכום שטחי כל הסככות לא יעלה על 10% משטח האתר, כיסוי הקרקע במבנה אחד לא יעלה על 1,000 מ"ר.</p> <p>בתחום מבנה סככה תותר הקמת מחסן לציוד חקלאי בשטח מרבי של 100 מ"ר, שטח המחסן לא יעלה על 40% משטח הסככה, שטח כל מחסני הציוד באתר לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>מבני שרות (מחסן, משרד, חדר שומר, חדר עובדים ושירותים):</p> <p>גובה מרבי 3 מ', למבנה שירות בתחום מבנה עיקרי תותר בניה עד לגובה פנים המבנה העיקרי. סכום שטחי כל מבני השירות לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>מבנה שמירה בשטח מרבי של עד 6 מ"ר.</p> <p>מחסן לחומרים רעילים ייבנה בהתאם לדרישות משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך. תותר הקמת מתקנים טכניים הדרושים להקמת האתר בתחום קווי בניין</p> <p>תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות האתר ובתחומו. גובה הגדר לא יעלה על 5.5 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>תותר הקמת משטחי בטון לצורך טעינה ופריקה ובלבד ששטח משטח אחד לא יעלה על 100 מ"ר.</p> |             |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>4.22</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>  |
| <b>4.22.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | ע"פ תכנית מאושרת  |
| <b>4.22.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.23</b>   | <b>מסילה מוצעת</b>  |
| <b>4.23.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | מסילות ברזל, מבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי.<br>בתחום מסדרון תשתיות עילי: קו מתח עליון   |
| <b>4.23.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>הוראות בינוי</b><br>לעת התכנון המפורט יש לבצע תיאום עם חח"י.   |
| <b>4.24</b>   | <b>מפגש דרך-מסילה</b>   |
| <b>4.24.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | מעברים דו מפלסיים מסילה/כביש  |
| <b>4.24.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.25</b>   | <b>שטח לתכנון בעתיד</b>   |
| <b>4.25.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן ותאושר בעתיד   |
| <b>4.25.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>הוראות בינוי</b><br>תא שטח 7004 תתאפשר הקמת מתקן הנדסי לטובת הרק"ל על פי הוראות תת"ל 56.   |
| ב             | <b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b><br>ניתן יהיה להמשיך עיבוד חקלאי עד להכנת תכנית מפורטת בכפוף לשמירת מרחקי הפרדה ומגבלות סביבתיות.  |
| <b>4.26</b>   | <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.26.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | א. מבנים ומוסדות ציבור- יתאפשרו שימושים למבני חינוך, דת, קהילה, תרבות, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית וכל השימושים המותרים לצרכי הציבור לפי חוק התכנון והבניה.<br>ב. שטחים פתוחים-<br>1. גינון, חורשות ושדרות.<br>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.<br>3. מתקני ספורט ומשחק, לרבות מגרשי ספורט, כיכרות ורחבות.<br>4. חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה בלבד, אשר מיקומם יהיה ככל הניתן, בשולי הפארק. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים.<br>8. תותר הקמת מבני שרות הנחוצים לתפעול ותחזוקת הפארק, שירותים סניטריים, מתקנים |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>   | <b>4.26</b>   |
| הנדסיים ומבני תחזוקה ככל הניתן מתחת לקרקע. |               |
| <b>הוראות</b>                              | <b>4.26.2</b> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | מספר קומות |                    | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (%) מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |       |      |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |           |
|---------------------------------|---------------|------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------------|-----------------|-------|------|-------|-----------------|---------|-------|------|-----------|
|                                 |               | מזערי      | מעל הכניסה הקובעת  |                                    |                   |           |                     |                       | סה"כ שטחי בניה  |       |      |       |                 |         |       |      |           |
|                                 |               |            | מתחת לכניסה הקובעת |                                    |                   |           |                     |                       |                 | עיקרי | שרות | עיקרי |                 |         |       |      |           |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 36        | 60                  | 292                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2399    | 23    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 36        | 60                  | 296                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2364    | 24    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 255                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2749    | 26    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 262                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2675    | 28    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 325                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2158    | 29    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 324                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2157    | 30    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 307                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2286    | 31    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 307                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2286    | 32    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 36        | 50                  | 296                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2370    | 33    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 36        | 60                  | 250                   | 7010            | 1890  | 80   | 1440  | 3600            | 2798    | 35    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 84        | 60                  | 287                   | 15135           | 4095  | 120  | 3120  | 7800            | 5262    | 39    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 256                   | 17525           | 4725  | 200  | 3600  | 9000            | 6850    | 40    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 54        | 60                  | 225                   | 10515           | 2835  | 120  | 2160  | 5400            | 4663    | 41    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 295                   | 17525           | 4725  | 200  | 3600  | 9000            | 5939    | 45    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 281                   | 17525           | 4725  | 200  | 3600  | 9000            | 6228    | 46    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 297                   | 17525           | 4725  | 200  | 3600  | 9000            | 5892    | 47    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 298                   | 17525           | 4725  | 200  | 3600  | 9000            | 5874    | 48    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 2          | 10                 | 37                                 |                   | 72        | 60                  | 293                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 4788    | 49    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 2          | 10                 | 37                                 |                   | 72        | 60                  | 294                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 4769    | 50    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 2          | 10                 | 37                                 |                   | 72        | 60                  | 275                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 5096    | 51    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 2          | 10                 | 37                                 |                   | 72        | 60                  | 287                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 4890    | 52    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 54        | 60                  | 289                   | 10515           | 2835  | 120  | 2160  | 5400            | 3638    | 55    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 54        | 60                  | 289                   | 10515           | 2835  | 120  | 2160  | 5400            | 3638    | 56    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 54        | 60                  | 282                   | 10515           | 2835  | 120  | 2160  | 5400            | 3724    | 59    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 10                 | 37                                 |                   | 90        | 60                  | 297                   | 18425           | 4725  | 200  | 4500  | 9000            | 6188    | 63    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 2          | 10                 | 37                                 |                   | 72        | 60                  | 281                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 4997    | 64    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 2          | 10                 | 37                                 |                   | 72        | 60                  | 300                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 4673    | 65    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 264                   | 17485           | 4725  | 160  | 3600  | 9000            | 6621    | 76    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 90        | 60                  | 252                   | 17525           | 4725  | 200  | 3600  | 9000            | 6941    | 78    |      | מגורים ג' |
|                                 | (1)           | 1          | 7                  | 28                                 |                   | 72        | 60                  | 255                   | 14020           | 3780  | 160  | 2880  | 7200            | 5503    | 79    |      | מגורים ג' |

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד           |
|--|------------------|------------|-----|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|----------------|
|  |                  | מ"ר        | מ"ר |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                       |         |       |                |
|  |                  |            |     |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      |                       |                       |         |       |                |
| 1080   | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 90           | 60                      | 271                            | 17525                 | 4725  | 200                  | 3600                  | 9000                  | 6472    | 80    | מגורים ג'      |
| 1080   | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 90           | 60                      | 250                            | 17525                 | 4725  | 200                  | 3600                  | 9000                  | 7004    | 82    | מגורים ג'      |
| 432  | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 36           | 60                      | 234                            | 7010                  | 1890  | 80                   | 1440                  | 3600                  | 2998    | 84    | מגורים ג'      |
| 576  | (1)              | 2          | 6   | 24  |                         | 48           | 40                      | 262                            | 9240                  | 2520  |                      | 1920                  | 4800                  | 3519    | 86    | מגורים ג' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 16                             | 560                   | 280   |                      | 80                    | 200                   | 3519    | 86    | מגורים ג' מסחר |
| 864  | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 72           | 60                      | 263                            | 14020                 | 3780  | 160                  | 2880                  | 7200                  | 5319    | 88    | מגורים ג'      |
| 576  | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 48           | 60                      | 313                            | 9320                  | 2520  | 80                   | 1920                  | 4800                  | 2973    | 89    | מגורים ג'      |
| 792  | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 66           | 50                      | 227                            | 12785                 | 3465  | 80                   | 2640                  | 6600                  | 3908    | 90    | מגורים ג'      |
| 1008   | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 84           | 60                      | 267                            | 16250                 | 4410  | 80                   | 3360                  | 8400                  | 6065    | 91    | מגורים ג'      |
| 1032   | (1)              | 2          | 6   | 24  |                         | 86           | 60                      | 2261                           | 16555                 | 4515  |                      | 3440                  | 8600                  | 6338    | 93    | מגורים ג' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 11                             | 680                   | 350   |                      | 80                    | 250                   | 6338    | 93    | מגורים ג' מסחר |
| 432  | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 36           | 60                      | 323                            | 7010                  | 1890  | 80                   | 1440                  | 3600                  | 2167    | 94    | מגורים ג'      |
| 600  | (1)              | 2          | 6   | 24  |                         | 50           | 60                      | 239                            | 9705                  | 2625  | 80                   | 2000                  | 5000                  | 4064    | 97    | מגורים ג' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 14                             | 560                   | 280   |                      | 80                    | 200                   | 4064    | 97    | מגורים ג' מסחר |
| 648  | (1)              | 1          | 7   | 28  |                         | 54           | 60                      | 231                            | 10515                 | 2835  | 120                  | 2160                  | 5400                  | 4549    | 111   | מגורים ג'      |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 555                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 5963    | 10    | מגורים ד'      |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 628                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 5266    | 11    | מגורים ד'      |
| 1980   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 165          | 60                      | 610                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 5418    | 12    | מגורים ד' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 24                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 5418    | 12    | מגורים ד' מסחר |
| 924  | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 77           | 50                      | 562                            | 15485                 | 4045  |                      | 3740                  | 7700                  | 2748    | 13    | מגורים ד' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 15                             | 390                   | 210   |                      | 30                    | 150                   | 2748    | 13    | מגורים ד' מסחר |
| 1980   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 165          | 60                      | 485                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 6810    | 16    | מגורים ד' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 19                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 6810    | 16    | מגורים ד' מסחר |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 479                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 6905    | 17    | מגורים ד'      |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 482                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 6859    | 18    | מגורים ד'      |
| 1056   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 88           | 60                      | 430                            | 17820                 | 4620  |                      | 4400                  | 8800                  | 4141    | 25    | מגורים ד'      |
| 432  | (1)              | 1          | 10  | 37  |                         | 36           | 50                      | 362                            | 7010                  | 1890  | 80                   | 1440                  | 3600                  | 1935    | 27    | מגורים ד'      |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 482                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 6858    | 36    | מגורים ד'      |
| 2616   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 218          | 40                      | 536                            | 43927                 | 11445 |                      | 10682                 | 21800                 | 8196    | 37    | מגורים ד' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 16                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 8196    | 37    | מגורים ד' מסחר |
| 1584   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 132          | 40                      | 487                            | 26730                 | 6930  |                      | 6600                  | 13200                 | 5488    | 38    | מגורים ד' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 22                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 5488    | 38    | מגורים ד' מסחר |
| 2376   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 198          | 40                      | 514                            | 40095                 | 10395 |                      | 9900                  | 19800                 | 7786    | 42    | מגורים ד' מסחר |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 24                             | 1880                  | 980   |                      | 200                   | 700                   | 7786    | 42    | מגורים ד' מסחר |

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |      |
|--|------------------|------------|-----|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|--------|------|
|  |                  | מ"ר        | מ"ר |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                       |         |       |        |      |
|  |                  |            |     |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      |                       |                       |         |       |        | שרות |
| 3168   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 264          | 40                      | 663                            | 53460                 | 13860 |                      | 13200                 | 26400                 | 8051    | 43    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 16                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 8051    | 43    | מסחר   | ד'   |
| 2376   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 198          | 40                      | 652                            | 40095                 | 10395 |                      | 9900                  | 19800                 | 6141    | 44    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 21                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 6141    | 44    | מסחר   | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 165          | 60                      | 418                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7916    | 53    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 16                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 7916    | 53    | מסחר   | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 539                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 6135    | 54    |        | ד'   |
| 1512   | (1)              | 1          | 10  | 37  |                         | 126          | 60                      | 359                            | 25715                 | 6615  | 200                  | 6300                  | 12600                 | 7162    | 57    |        | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 439                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7523    | 58    |        | ד'   |
| 1632   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 136          | 40                      | 413                            | 27700                 | 7140  | 160                  | 6800                  | 13600                 | 5904    | 60    |        | ד'   |
| 1632   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 136          | 40                      | 530                            | 27700                 | 7140  | 160                  | 6800                  | 13600                 | 5224    | 61    |        | ד'   |
| 3264   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 272          | 60                      | 472                            | 55370                 | 14250 | 320                  | 13600                 | 27200                 | 11732   | 62    |        | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 447                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7405    | 66    |        | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 456                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7257    | 67    |        | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 442                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7491    | 70    |        | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 428                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7738    | 71    |        | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 165          | 60                      | 446                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7418    | 72    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 18                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 7418    | 72    | מסחר   | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 165          | 60                      | 459                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 7214    | 73    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 18                             | 1300                  | 700   |                      | 100                   | 500                   | 7214    | 73    | מסחר   | ד'   |
| 1980   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 165          | 60                      | 619                            | 33085                 | 8665  |                      | 7920                  | 16500                 | 5342    | 74    |        | ד'   |
| 1656   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 138          | 60                      | 390                            | 27385                 | 7245  | 160                  | 6180                  | 13800                 | 7012    | 75    |        | ד'   |
| 2184   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 182          | 60                      | 415                            | 36435                 | 9555  | 80                   | 8600                  | 18200                 | 8785    | 77    |        | ד'   |
| 1872   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 156          | 60                      | 351                            | 30350                 | 8190  | 160                  | 6900                  | 15600                 | 8690    | 81    |        | ד'   |
| 1392   | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 116          | 60                      | 481                            | 23070                 | 6090  | 80                   | 5300                  | 11600                 | 4791    | 83    |        | ד'   |
| 1332   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 111          | 40                      | 501                            | 22080                 | 5880  |                      | 5100                  | 11100                 | 4407    | 85    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 24                             | 1060                  | 560   |                      | 100                   | 400                   | 4407    | 85    | מסחר   | ד'   |
| 1392   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 116          | 60                      | 431                            | 22990                 | 6090  |                      | 5300                  | 11600                 | 5332    | 87    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 20                             | 1060                  | 560   |                      | 100                   | 400                   | 5332    | 87    | מסחר   | ד'   |
| 1160   | (1)              | 2          | 17  | 61  |                         | 93           | 60                      | 400                            | 18580                 | 4900  |                      | 4380                  | 9300                  | 4638    | 92    | מגורים | ד'   |
|  | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 12                             | 560                   | 280   |                      | 80                    | 200                   | 4638    | 92    | מסחר   | ד'   |
| 792  | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 66           | 60                      | 608                            | 13365                 | 3465  |                      | 3300                  | 6600                  | 2198    | 95    |        | ד'   |
| 792  | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 66           | 60                      | 634                            | 13365                 | 3465  |                      | 3300                  | 6600                  | 2105    | 96    |        | ד'   |
| 816  | (1)              | 2          | 18  | 65  |                         | 68           | 25                      | 515                            | 13850                 | 3570  | 80                   | 3400                  | 6800                  | 3938    | 112   |        | ד'   |

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר שטח העיקרי (מ"ר) | מ"ר שטח בנוסף (מ"ר) | מספר קומות     |                        | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                 |      | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                           |
|----------------------|---------------------|----------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-----------------|------|-----------------|---------|-------|------|---------------------------|
|                      |                     | מ"ר מעל הקובעת | מ"ר מתחת לכניסה הקובעת |                                    |                   |           |                   |                       | מתחת לכניסה הקובעת |       | גודל מגרש מזערי |      |                 |         |       |      |                           |
|                      |                     |                |                        |                                    |                   |           |                   |                       | שרות               | עיקרי |                 | שרות |                 |         |       |      | עיקרי                     |
|                      | 816                 | (1)            | 2                      | 18                                 | 65                | 68        | 40                | 440                   | 13850              | 3570  | 80              | 3400 | 6800            | 3147    | 113   |      | מגורים ד'                 |
|                      | 2800                | (1)            | 2                      | 20                                 | 70                | 350       | 50                | 720                   | 43250              | 6750  | 1500            | 7500 | 27500           | 6002    | 200   |      | דירור מיוחד ומסחר         |
|                      |                     | (1)            | 1                      | 1                                  | 6                 |           | 60                | 74                    | 4500               | 2000  |                 | 500  | 2000            | 6002    | 200   |      | מסחר                      |
|                      | 2800                | (2)            | 2                      | 20                                 | 70                | 350       | 50                | 637                   | 43250              | 6750  | 1500            | 7500 | 27500           | 6787    | 201   |      | דירור מיוחד ומסחר         |
|                      |                     | (1)            | 1                      | 1                                  | 6                 |           | 60                | 45                    | 2100               | 750   |                 | 350  | 1000            | 6787    | 201   |      | מסחר                      |
|                      | 2800                | (2)            | 2                      | 20                                 | 70                | 350       | 50                | 460                   | 43250              | 6750  | 1500            | 7500 | 27500           | 9405    | 202   |      | דירור מיוחד ומסחר ותעסוקה |
|                      |                     | (3)            | 1                      | 1                                  | 6                 |           | 70                | 70                    | 6550               | 1750  |                 | 1800 | 3000            | 9405    | 202   |      | מסחר                      |
|                      |                     | (3)            | 1                      | 1                                  | 4                 |           | 70                | 53                    | 4950               | 1050  |                 | 900  | 3000            | 9405    | 202   |      | תעסוקה                    |
|                      | 2800                | (2)            | 2                      | 20                                 | 70                | 350       | 50                | 172                   | 43250              | 6750  | 1500            | 7500 | 27500           | 25069   | 203   |      | דירור מיוחד ומסחר ותעסוקה |
|                      |                     | (1)            | 1                      | 1                                  | 6                 |           | 60                | 48                    | 12000              | 4200  |                 | 1800 | 6000            | 25069   | 203   |      | מסחר                      |
|                      |                     | (1)            | 2                      | 7                                  | 25                |           | 20                | 218                   | 54600              | 19600 |                 | 7000 | 28000           | 25069   | 203   |      | דירור מיוחד ותעסוקה       |
|                      |                     | (1)            | 1                      | 4                                  | 15                |           | 60                | 240                   | 20244              | 3374  |                 | 3374 | 13496           | 8427    | 301   |      | מבנים ומוסדות ציבור       |
|                      |                     | (1)            | 1                      | 4                                  | 15                |           | 60                | 240                   | 13001              | 2167  |                 | 2167 | 8667            | 5416    | 302   |      | מבנים ומוסדות ציבור       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



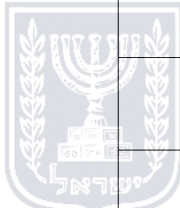
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר<br>העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר | קו בנין<br>(מ"ר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מ"ר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>מתא<br>(% שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                           |
|---------------------------------------|------------------|------------|-----|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|------|---------------------------|
|                                       |                  | מ"ר        | מ"ר |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                       |         |       |      |                           |
|                                       |                  |            |     |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      |                       |                       |         |       |      | שרות                      |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 22663                 | 3777  |                      | 3777                  | 15109                 | 9435    | 303   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 15137                 | 2523  |                      | 2523                  | 10091                 | 6301    | 304   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 7126                  | 1188  |                      | 1188                  | 4750                  | 2966    | 313   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 13781                 | 2297  |                      | 2297                  | 9187                  | 5737    | 314   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 26059                 | 4343  |                      | 4343                  | 17373                 | 10848   | 315   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 37886                 | 6314  |                      | 6314                  | 25258                 | 15784   | 318   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 5041                  | 840   |                      | 840                   | 3361                  | 2099    | 319   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 7459                  | 1243  |                      | 1243                  | 4973                  | 3106    | 320   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 6816                  | 1136  |                      | 1136                  | 2840                  | 2837    | 321   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 87096                 | 14516 |                      | 14516                 | 58064                 | 36296   | 322   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                       | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 15302                 | 2550  |                      | 2550                  | 10202                 | 6372    | 323   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

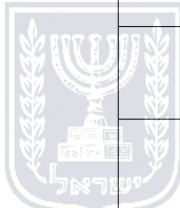


תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר העיקרי<br>לשטח בנוסף<br>מ"ר | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |   |
|---------------------------------|------------------|------------|-----|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------|-------|------|---|
|                                 |                  | מ"ר        | מ"ר |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה<br>הקובעת |                       |         |       |      |   |
|                                 |                  |            |     |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      |                      |                       |         |       |      | שרות  |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 10608                 | 1768  |                      | 1768                 | 7072                  | 4416    | 324   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 5501                  | 917   |                      | 917                  | 3667                  | 2290    | 325   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 25793                 | 4299  |                      | 4299                 | 17195                 | 10736   | 326   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 18739                 | 3123  |                      | 3123                 | 12493                 | 7801    | 327   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 95724                 | 15954 |                      | 15954                | 63816                 | 39845   | 329   |      | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 257                            | 14232                 | 2372  |                      | 2372                 | 9488                  | 5524    | 330   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 3   | 15  |                         |              | 60                      | 165                            | 2521                  | 611   |                      | 382                  | 1528                  | 1527    | 331   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 22862                 | 3810  |                      | 3810                 | 15242                 | 9524    | 332   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 43889                 | 7315  |                      | 7315                 | 29259                 | 18275   | 333   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 55400                 | 9233  |                      | 9233                 | 36934                 | 23068   | 334   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |
|                                 | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 29539                 | 4923  |                      | 4923                 | 19693                 | 12300   | 335   |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



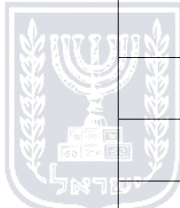
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר | קו בנין<br>(מ"ר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מ"ר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                           |
|----------------------------|------------------|------------|-----|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|--------|---------------------------|
|                            |                  | מ"ר        | מ"ר |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                       |         |       |        |                           |
|                            |                  |            |     |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      |                       |                       |         |       |        | שרות                      |
|                            | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 34634                 | 5772  |                      | 5772                  | 23090                 | 14433   | 336   |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                            | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 56768                 | 9448  |                      | 9448                  | 37792                 | 23598   | 337   |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                            | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 24948                 | 4158  |                      | 4158                  | 16632                 | 10392   | 338   |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                            | (1)              | 1          | 4   | 15  |                         |              | 60                      | 240                            | 67702                 | 11284 |                      | 11284                 | 45134                 | 28213   | 339   |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                            |                  | 4          | 19  | 80  |                         |              | 50                      | 190                            | 343000                | 52000 | 85000                | 64000                 | 227000                | 180206  | 340   |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                            |                  | 2          | 8   | 32  |                         |              | 50                      | 122                            | 115190                | 76793 |                      | 38397                 | 76793                 | 94593   | 341   |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                            |                  | 1          | 1   | 3   |                         |              | 50                      |                                | 53                    |       |                      |                       |                       | 103     | 390   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                            |                  | 3          | 1   | 5   |                         |              | 30                      | 100                            | 1000                  |       | 675                  |                       | 225                   | 1007    | 391   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                            |                  | 3          | 1   | 5   |                         |              | 30                      | 100                            | 1000                  |       | 675                  |                       | 225                   | 1000    | 392   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                            |                  | 1          | 3   | 16.5  |                         |              | 20                      | 27                             | 4600                  | 100   | 1200                 | 200                   | 3100                  | 17211   | 393   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                            |                  | 3          | 1   | 5   |                         |              | 30                      | 98                             | 1000                  |       | 675                  |                       | 225                   | 939     | 394   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                            |                  | 3          | 1   | 5   |                         |              | 45                      | 200                            | 1000                  |       | 675                  |                       | 225                   | 500     | 395   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
|                            |                  | 3          | 1   | 5   |                         |              | 45                      | 200                            | 1000                  |       | 675                  |                       | 225                   | 500     | 396   |        | מתקנים<br>הנדסיים         |
| 1584                       | (2)              | 2          | 17  | 61  |                         | 132          | 40                      | 263                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600                  | 13200                 | 10152   | 501   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



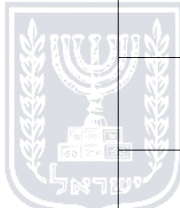
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר)<br>העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר)<br>מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות                                      |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                           |       |
|---|------------------|---|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------|--------|---------------------------|-------|
|   |                  | מ"ר)<br>העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר) | מ"ר)<br>העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר) |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |        | גודל<br>מגרש<br>מזערי     |       |
|   |                  |   |   |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      | שרות              |                       |         |       |        |                           | עיקרי |
|   | (1)              | 2   | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 58                             | 5900                  | 2100  |                      | 800               | 3000                  | 10152   | 501   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2   | 7   | 25  |                         |              | 20                      | 134                            | 13650                 | 4900  |                      | 1750              | 7000                  | 10152   | 501   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 1584  | (2)              | 2   | 17  | 61  |                         | 132          | 40                      | 324                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600              | 13200                 | 8251    | 502   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2   | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 71                             | 5900                  | 2100  |                      | 800               | 3000                  | 8251    | 502   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2   | 7   | 25  |                         |              | 20                      | 165                            | 13650                 | 4900  |                      | 1750              | 7000                  | 8251    | 502   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 1584  | (2)              | 2   | 17  | 61  |                         | 132          | 40                      | 212                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600              | 13200                 | 12632   | 503   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1   | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 47                             | 5900                  | 2100  |                      | 800               | 3000                  | 12632   | 503   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2   | 7   | 25  |                         |              | 20                      | 216                            | 27300                 | 9800  |                      | 3500              | 14000                 | 12632   | 503   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 1584  | (2)              | 2   | 17  | 61  |                         | 132          | 40                      | 216                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600              | 13200                 | 12380   | 504   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1   | 1   | 6   |                         |              | 60                      | 48                             | 5900                  | 2100  |                      | 800               | 3000                  | 12380   | 504   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2   | 7   | 25  |                         |              | 20                      | 220                            | 27300                 | 9800  |                      | 3500              | 14000                 | 12380   | 504   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר<br>העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                           |
|---------------------------------------|------------------|------------|-------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|------|-----------------------|---------|-------|--------|---------------------------|
|                                       |                  | מזרחי      | מערבי |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | סה"כ<br>שטחי<br>בניה |      |                       |         |       |        |                           |
|                                       |                  |            |       |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      | שרות |                       |         |       |        | עיקרי                     |
| 792                                   | (2)              | 2          | 17    | 61  |                         | 66           | 40                      | 296                            | 13400                 | 3500  |                      | 3300 | 6600                  | 4515    | 505   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 1          | 1     | 6   |                         |              | 60                      | 46                             | 2100                  | 750   |                      | 350  | 1000                  | 4515    | 505   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 1          | 1     | 6   |                         |              | 20                      | 34                             | 1560                  | 560   |                      | 200  | 800                   | 4515    | 505   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
| 1584                                  | (2)              | 2          | 17    | 61  |                         | 132          | 40                      | 288                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600 | 13200                 | 9273    | 506   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 2          | 1     | 6   |                         |              | 60                      | 64                             | 5900                  | 2100  |                      | 800  | 3000                  | 9273    | 506   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 2          | 7     | 25  |                         |              | 20                      | 147                            | 13650                 | 4900  |                      | 1750 | 7000                  | 9273    | 506   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
| 1584                                  | (2)              | 2          | 17    | 61  |                         | 132          | 40                      | 213                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600 | 13200                 | 12536   | 507   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 2          | 1     | 6   |                         |              | 60                      | 47                             | 5900                  | 2100  |                      | 800  | 3000                  | 12536   | 507   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 2          | 7     | 25  |                         |              | 20                      | 109                            | 13650                 | 4900  |                      | 1750 | 7000                  | 12536   | 507   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
| 1584                                  | (2)              | 2          | 17    | 61  |                         | 132          | 40                      | 232                            | 26750                 | 6950  |                      | 6600 | 13200                 | 11513   | 508   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                                       | (1)              | 1          | 1     | 6   |                         |              | 60                      | 51                             | 5900                  | 2100  |                      | 800  | 3000                  | 11513   | 508   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר)<br>העיקרי<br>(מ"ר) | מ"ר)<br>(מטר) | מספר קומות              |               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>מתא<br>(% שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                           |      |       |
|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|--------|---------------------------|------|-------|
|                         |               | מ"ר)<br>העיקרי<br>(מ"ר) | מ"ר)<br>(מטר) |   |                         |              |                         |                                | מ"ר)<br>הקובעת     | מ"ר)<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                       |         |       |        | מעל הכניסה<br>הקובעת      |      |       |
|                         |               |                         |               |   |                         |              |                         |                                |                    |                |                      | שרות                  |                       |         |       |        | עיקרי                     | שרות | עיקרי |
|                         | (1)           | 2                       | 7             | 25  |                         |              | 20                      | 237                            | 27300              | 9800           |                      | 3500                  | 14000                 | 11513   | 508   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
| 1584                    | (2)           | 2                       | 17            | 61  |                         | 132          | 40                      | 234                            | 26750              | 6950           |                      | 6600                  | 13200                 | 11424   | 509   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
|                         | (1)           | 1                       | 1             | 6   |                         |              | 60                      | 52                             | 5900               | 2100           |                      | 800                   | 3000                  | 11424   | 509   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
|                         | (1)           | 2                       | 7             | 25  |                         |              | 20                      | 239                            | 27300              | 9800           |                      | 3500                  | 14000                 | 11424   | 509   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
| 1584                    | (2)           | 2                       | 17            | 61  |                         | 132          | 40                      | 141                            | 26750              | 6950           |                      | 6600                  | 13200                 | 18834   | 510   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
|                         | (1)           | 1                       | 1             | 6   |                         |              | 60                      | 71                             | 13500              | 6000           |                      | 1500                  | 6000                  | 18834   | 510   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
|                         | (1)           | 2                       | 7             | 25  |                         |              | 20                      | 217                            | 40950              | 14700          |                      | 7250                  | 21000                 | 18834   | 510   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
| 792                     | (2)           | 2                       | 17            | 61  |                         | 66           | 40                      | 134                            | 13400              | 3500           |                      | 3300                  | 6600                  | 10030   | 511   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
|                         | (1)           | 1                       | 1             | 6   |                         |              | 60                      | 69                             | 6900               | 2500           |                      | 900                   | 3500                  | 10030   | 511   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
|                         | (1)           | 2                       | 7             | 25  |                         |              | 40                      | 136                            | 13650              | 4900           |                      | 1750                  | 7000                  | 10030   | 511   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |
| 792                     | (2)           | 2                       | 17            | 61  |                         | 66           | 40                      | 116                            | 13400              | 3500           |                      | 3300                  | 6600                  | 11563   | 512   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |      |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



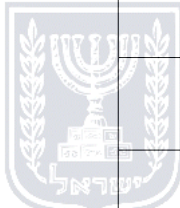
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר -<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות            |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                           |       |
|---|------------------|-----------------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------|---------------------------|-------|
|   |                  | מ"ר -<br>צידדי - ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |        | מעל הכניסה<br>הקובעת      |       |
|   |                  |                       |                          |   |                         |              |                         |                                |                         |                      | שרות                  | עיקרי |                       |         |       |        | שרות                      | עיקרי |
|   | (1)              | 1                     | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 51                             | 5900                    | 2100                 |                       | 800   | 3000                  | 11563   | 512   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2                     | 7                        | 25  |                         |              | 40                      | 236                            | 27300                   | 9800                 |                       | 3500  | 14000                 | 11563   | 512   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 792                                       | (2)              | 2                     | 17                       | 61  |                         | 66           | 40                      | 149                            | 13400                   | 3500                 |                       | 3300  | 6600                  | 8971    | 513   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1                     | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 77                             | 6900                    | 2500                 |                       | 900   | 3500                  | 8971    | 513   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2                     | 7                        | 25  |                         |              | 40                      | 152                            | 13650                   | 4900                 |                       | 1750  | 7000                  | 8971    | 513   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 1584                                      | (2)              | 2                     | 17                       | 61  |                         | 132          | 40                      | 182                            | 26750                   | 6950                 |                       | 6600  | 13200                 | 14653   | 514   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2                     | 1                        | 6   |                         |              | 50                      | 40                             | 5900                    | 2100                 |                       | 800   | 3000                  | 14653   | 514   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1                     | 1                        | 6   |                         |              | 20                      | 11                             | 1560                    | 560                  |                       | 200   | 800                   | 14653   | 514   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2                     | 7                        | 25  |                         |              | 40                      | 156                            | 13650                   | 4900                 |                       | 1750  | 7000                  | 8772    | 515   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 792                                       | (2)              | 2                     | 17                       | 61  |                         | 66           | 40                      | 153                            | 13400                   | 3500                 |                       | 3300  | 6600                  | 8772    | 515   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1                     | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 88                             | 6900                    | 2500                 |                       | 900   | 3500                  | 8772    | 515   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר פסגת-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות  |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                           |       |
|---|------------------|-------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------|---------------------------|-------|
|   |                  | מזרחי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |        | מעל הכניסה<br>הקובעת      |       |
|   |                  |             |                          |   |                         |              |                         |                                |                         |                      | שרות                  | עיקרי |                       |         |       |        | שרות                      | עיקרי |
| 2376  | (2)              | 2           | 17                       | 61  |                         | 198          | 20                      | 176                            | 40100                   | 10400                |                       | 9900  | 19800                 | 22787   | 516   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1           | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 39                             | 9000                    | 4000                 |                       | 1000  | 4000                  | 22787   | 516   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2           | 7                        | 25  |                         |              | 20                      | 60                             | 13650                   | 4900                 |                       | 1750  | 7000                  | 22787   | 516   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 2376  | (2)              | 2           | 17                       | 61  |                         | 198          | 40                      | 204                            | 40100                   | 10400                |                       | 9900  | 19800                 | 19664   | 517   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1           | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 50                             | 10000                   | 2500                 |                       | 1500  | 6000                  | 19664   | 517   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 3           | 7                        | 25  |                         |              | 20                      | 70                             | 13650                   | 4900                 |                       | 1750  | 7000                  | 19664   | 517   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1           | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 88                             | 6900                    | 2500                 |                       | 900   | 3500                  | 7542    | 518   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 792   | (2)              | 2           | 17                       | 61  |                         | 66           | 40                      | 171                            | 13400                   | 3500                 |                       | 3300  | 6600                  | 7542    | 518   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 2           | 7                        | 25  |                         |              | 40                      | 181                            | 13650                   | 4900                 |                       | 1750  | 7000                  | 7542    | 518   | תעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
| 2376  | (1)              | 2           | 17                       | 61  |                         | 198          | 40                      | 481                            | 40095                   | 10395                |                       | 9900  | 19800                 | 8338    | 519   | מגורים | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |
|   | (1)              | 1           | 1                        | 6   |                         |              | 60                      | 64                             | 5400                    | 2200                 |                       | 700   | 2500                  | 8338    | 519   | מסחר   | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



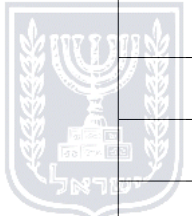
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר שטח העיקרי (מ"ר) | מ"ר שטח בנוסף (מ"ר) | מספר קומות |                    |                   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד                |       |
|----------------------|---------------------|------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|--------|---------------------|-------|
|                      |                     | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                   |                   |           |                   |                       | סה"כ שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |        |                     |       |
|                      |                     |            |                    |                   |                                   |                   |           |                   |                       |                 | שרות               | עיקרי | שרות              |                 |         |        |                     | עיקרי |
|                      |                     | (1)        | 1                  | 1                 | 6                                 |                   | 20        | 18                | 1560                  | 560             |                    | 200   | 800               | 8338            | 519     | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |       |
| 1584                 | (1)                 | 2          | 17                 | 61                |                                   | 132               | 40        | 219               | 26750                 | 6950            |                    | 6600  | 13200             | 12180           | 520     | מגורים | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (4)                 | 1          | 1                  | 6                 |                                   |                   | 60        | 73                | 8850                  | 4000            |                    | 850   | 4000              | 12180           | 520     | מסחר   | מגורים מסחר ותעסוקה |       |
|                      | (4)                 | 1          | 1                  | 6                 |                                   |                   | 60        | 33                | 4050                  | 1200            |                    | 850   | 2000              | 12180           | 520     | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                 |                                   |                   | 60        | 111               | 40000                 | 14000           |                    | 6000  | 20000             | 35984           | 550     | מסחר   | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (1)                 | 2          | 7                  | 25                |                                   |                   | 20        | 114               | 40950                 | 14700           |                    | 5250  | 21000             | 35984           | 550     | תעסוקה | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                 |                                   |                   | 60        | 54                | 12300                 | 4400            |                    | 1600  | 6300              | 22756           | 551     | מסחר   | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (1)                 | 2          | 7                  | 25                |                                   |                   | 20        | 120               | 27300                 | 13700           |                    | 4900  | 19600             | 22756           | 551     | תעסוקה | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                 |                                   |                   | 60        | 29                | 6800                  | 2400            |                    | 1000  | 3400              | 17027           | 552     | מסחר   | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (1)                 | 2          | 7                  | 25                |                                   |                   | 20        | 120               | 20500                 | 7350            |                    | 2650  | 10500             | 17027           | 552     | תעסוקה | מסחר ותעסוקה        |       |
|                      | (1)                 | (6) 3      | (6) 5              | (5) 24            |                                   |                   | 60        | 23                | 9220                  | 500             |                    | 1720  | 7000              | 40422           | 560     | מסחר   | מסחר תעסוקה ותחבורה |       |
|                      | (1)                 | (6) 3      |                    |                   |                                   |                   | 85        | 94                | 37860                 | 1500            | 36360              |       |                   | 40422           | 560     | תחבורה | מסחר תעסוקה ותחבורה |       |
|                      | (1)                 | (6) 3      | (6) 5              | (5) 24            |                                   |                   | 60        | 90                | 36470                 | 1500            |                    | 6970  | 28000             | 40422           | 560     | תעסוקה | מסחר תעסוקה ותחבורה |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

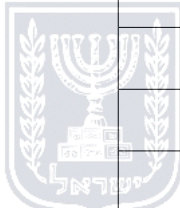


תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר | קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות        |                              | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח           | שימוש                     | יעוד                      |
|------------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                    |                  | מ"ר מעל<br>הקובעת | מ"ר מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |       |                       |                   |                           |                           |
|                                    |                  |                   |                              |   |                         |              |                         |                                |                      | עיקרי                 | שרות  |       |                       |                   |                           |                           |
|                                    |                  |                   |                              |   |                         |              |                         | 39                             | 1150 (7)             | 800                   | 350   | 40422 | 560                   | מתקנים<br>הנדסיים | מסחר<br>תעסוקה<br>ותחבורה |                           |
|                                    | (1)              | 3 (6)             | 3 (6)                        | 18 (5)  |                         |              | 60                      | 43                             | 6180                 | 3050                  | 660   | 2470  | 14517                 | 561               | מסחר                      | מסחר<br>תעסוקה<br>ותחבורה |
|                                    | (1)              | 3 (6)             |                              |   |                         |              | 60                      | 80                             | 11620                | 1500                  | 10120 |       | 14517                 | 561               | תחבורה                    | מסחר<br>תעסוקה<br>ותחבורה |
|                                    | (1)              | 3 (6)             | 3 (6)                        | 18 (5)  |                         |              | 60                      | 137                            | 19872                | 7350                  | 2650  | 9870  | 14517                 | 561               | תעסוקה                    | מסחר<br>תעסוקה<br>ותחבורה |
|                                    |                  | 1                 | 1                            | 4   |                         |              |                         | 78                             | 8120                 | 8000                  | 20    | 100   | 10432                 | 650               |                           | חניון                     |
|                                    | (1)              | 3 (6)             | 5 (6)                        | 24 (5)  |                         |              | 60                      | 87                             | 9135                 | 4410                  | 945   | 3780  | 10532                 | 581               | מסחר                      | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                    | (1)              | 3 (6)             | 5 (6)                        | 24 (5)  |                         |              | 60                      | 281                            | 29500                | 10600                 | 3780  | 15120 | 10532                 | 581               | תעסוקה                    | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                    | (1)              | 3 (6)             | 5 (6)                        | 24 (5)  |                         |              | 60                      | 87                             | 10044                | 4850                  | 1040  | 4154  | 11516                 | 582               | מסחר                      | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                    | (1)              | 3 (6)             | 5 (6)                        | 24 (5)  |                         |              | 60                      | 281                            | 32416                | 11650                 | 4150  | 16616 | 11516                 | 582               | תעסוקה                    | מסחר<br>ותעסוקה           |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 50                      | 220                            | 56778                | 18066                 | 7742  | 30970 | 25817                 | 701               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 22990                | 7315                  | 3135  | 12540 | 10453                 | 702               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 28287                | 8972                  | 3863  | 15452 | 12881                 | 703               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 19105                | 6079                  | 2605  | 10421 | 8687                  | 704               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 25410                | 8085                  | 3465  | 13860 | 11553                 | 705               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 18201                | 5791                  | 2482  | 9928  | 8275                  | 706               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |
|                                    | (1)              | 1                 | 3                            | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 23421                | 7452                  | 3194  | 12775 | 10649                 | 707               |                           | תעשייה<br>ואחסנה          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



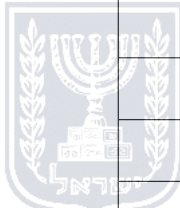
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר | קו בנין<br>(מ"ר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מ"ר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>מתא<br>(% שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד             |
|----------------------------|------------------|------------|-----|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|--------|------------------|
|                            |                  | מ"ר        | מ"ר |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                       |         |        |                  |
|                            |                  |            |     |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי |                      |                       |                       |         |        |                  |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 18191                 | 5788  | 2480                 | 9923                  | 8271                  | 708     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 22387                 | 7123  | 3053                 | 12211                 | 10179                 | 709     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 19108                 | 6080  | 2606                 | 10422                 | 8687                  | 710     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 20407                 | 6493  | 2783                 | 11131                 | 9279                  | 711     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 19108                 | 6080  | 2606                 | 10422                 | 8687                  | 712     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 18425                 | 5863  | 2512                 | 10050                 | 8378                  | 713     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 19108                 | 6080  | 2606                 | 10422                 | 8687                  | 714     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 16445                 | 5232  | 2243                 | 8970                  | 7477                  | 715     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 19111                 | 6081  | 2606                 | 10424                 | 8687                  | 716     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 12507                 | 3979  | 1706                 | 6822                  | 5686                  | 717     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 16801                 | 5346  | 2291                 | 9164                  | 7639                  | 718     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 55                      | 220                            | 19570                 | 6207  | 2660                 | 10640                 | 8870                  | 719     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 20401                 | 6491  | 2782                 | 11128                 | 9276                  | 720     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 18097                 | 5758  | 2468                 | 9871                  | 8228                  | 721     |        | תעשייה<br>ואחסנה |
|                            | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 55                      | 90                             | 29183                 | 12970 | 3243                 | 12970                 | 32434                 | 722     | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה  |
|                            | (1)              | 1          | 3   | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 71337                 | 22698 | 9728                 | 38911                 | 32434                 | 722     | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה  |
|                            | (1)              | 1          | 1   | 6   |                         |              | 40                      | 62                             | 10450                 | 4300  | 1250                 | 4900                  | 16849                 | 730     | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



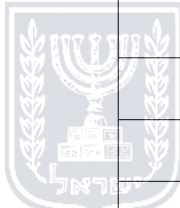
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר)<br>העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר)<br>מ"ר) | קו בנין<br>(מ"ר) | מספר קומות                              |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מ"ר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(%<br>מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                 |
|---|------------------|---|---|---|-------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------|--------|-----------------|
|   |                  | מ"ר)<br>העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר) | מ"ר)<br>העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר) |   |                         |              |                            |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |        |                 |
|   |                  |   |   |   |                         |              |                            |                                | שרות                  | עיקרי |                      | שרות              |                       |         |       |        | עיקרי           |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 40                         | 156                            | 26350                 | 8000  |                      | 3650              | 14700                 | 16849   | 730   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 9130                  | 4000  |                      | 1030              | 4100                  | 10231   | 731   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 220                            | 22575                 | 7200  |                      | 3075              | 12300                 | 10231   | 731   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 51                             | 12280                 | 10000 |                      | 2200              | 10080                 | 24079   | 732   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 226                            | 54575                 | 17600 |                      | 6735              | 30240                 | 24079   | 732   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 10170                 | 4500  |                      | 1100              | 4570                  | 11432   | 733   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 220                            | 25135                 | 8000  |                      | 3425              | 13710                 | 11432   | 733   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 10180                 | 4500  |                      | 1100              | 4580                  | 11451   | 734   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 220                            | 25175                 | 8000  |                      | 3435              | 13740                 | 11451   | 734   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 87                             | 10180                 | 4500  |                      | 1100              | 4580                  | 11731   | 735   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 215                            | 25175                 | 8000  |                      | 3435              | 13740                 | 11731   | 735   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 9550                  | 4250  |                      | 1050              | 4250                  | 10703   | 737   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 218                            | 23330                 | 7400  |                      | 3180              | 12750                 | 10703   | 737   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 9900                  | 4400  |                      | 1100              | 4400                  | 11145   | 738   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 217                            | 24200                 | 7700  |                      | 3300              | 13200                 | 11145   | 738   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 90                             | 4590                  | 2040  |                      | 510               | 2040                  | 5103    | 739   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 220                            | 11220                 | 3570  |                      | 1530              | 6120                  | 5103    | 739   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



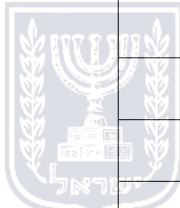
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/ 1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר)<br>העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר)<br>מ"ר) | קו בנין<br>(מ"ר) | מספר קומות                              |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>מתא<br>(%<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                 |
|---|------------------|---|---|---|-------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------|--------|-----------------|
|   |                  | מ"ר)<br>העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר) | מ"ר)<br>העיקרי<br>בנוסף<br>מ"ר)<br>מ"ר) |   |                         |              |                            |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |        |                 |
|   |                  |   |   |   |                         |              |                            |                                | שרות                  | עיקרי |                      | שרות              |                       |         |       |        | עיקרי           |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 4590                  | 2040  |                      | 510               | 2040                  | 5150    | 740   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 218                            | 11220                 | 3570  |                      | 1530              | 6120                  | 5150    | 740   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 90                             | 4700                  | 2090  |                      | 520               | 2090                  | 5237    | 741   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 219                            | 11480                 | 3650  |                      | 1560              | 6270                  | 5237    | 741   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 88                             | 4700                  | 2090  |                      | 520               | 2090                  | 5363    | 742   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 214                            | 11480                 | 3650  |                      | 1560              | 6270                  | 5363    | 742   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 93                             | 11700                 | 5200  |                      | 1300              | 5200                  | 12595   | 743   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 227                            | 28600                 | 9100  |                      | 3900              | 15600                 | 12595   | 743   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 83                             | 9900                  | 4400  |                      | 1100              | 4400                  | 11813   | 744   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 205                            | 24200                 | 7700  |                      | 3300              | 13200                 | 11813   | 744   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 90                             | 8208                  | 3648  |                      | 912               | 3648                  | 9123    | 745   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 220                            | 20066                 | 6385  |                      | 2736              | 10945                 | 9123    | 745   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 89                             | 4545                  | 2020  |                      | 505               | 2020                  | 5094    | 746   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 218                            | 11110                 | 3535  |                      | 1515              | 6060                  | 5094    | 746   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 90                             | 4545                  | 2020  |                      | 505               | 2020                  | 5050    | 747   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 3                                       | 13.5  |                         |              | 55                         | 220                            | 11110                 | 3535  |                      | 1515              | 6060                  | 5050    | 747   | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה |
|   | (1)              | 1                                       | 1                                       | 6   |                         |              | 55                         | 90                             | 4545                  | 2020  |                      | 505               | 2020                  | 5044    | 748   | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



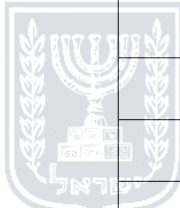
תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תכנית מס': תמל/1025 - שם התכנית: קרית אתא צפון

| מ"ר שטח העיקרי (מ"ר) | מ"ר שטח בנוסף (מ"ר) | מספר קומות |                    | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)   |                |                    |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                   |       |
|----------------------|---------------------|------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|---------|-------|--------|-------------------|-------|
|                      |                     | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת |                                   |                   |           |                   |                       | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |       |                 |         |       |        | מעל הכניסה הקובעת |       |
|                      |                     |            |                    |                                   |                   |           |                   |                       |                   |                | שרות               | עיקרי |                 |         |       |        | שרות              | עיקרי |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 220                   | 11110             | 3535           |                    | 1515  | 6060            | 5044    | 748   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 88                    | 4545              | 2020           |                    | 505   | 2020            | 5140    | 749   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 216                   | 11110             | 3535           |                    | 1515  | 6060            | 5140    | 749   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 90                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4911    | 750   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 220                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4911    | 750   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 90                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4961    | 751   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 217                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4961    | 751   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 90                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4961    | 752   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 217                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4961    | 752   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 90                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4915    | 753   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 219                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4915    | 753   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 90                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4915    | 754   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 219                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4915    | 754   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 89                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4961    | 755   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 217                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4961    | 755   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 1                  | 6                                 |                   |           | 55                | 89                    | 4410              | 1960           |                    | 490   | 1960            | 4961    | 756   | מסחר   | מסחר ותעסוקה      |       |
|                      | (1)                 | 1          | 3                  | 13.5                              |                   |           | 55                | 217                   | 10780             | 3430           |                    | 1470  | 5880            | 4961    | 756   | תעסוקה | מסחר ותעסוקה      |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

| מ"ר)<br>העיקרי<br>לשטח<br>בנוסף<br>מ"ר)-<br>מ"ר)- | קו בנין<br>(מ"ר) | מספר קומות     |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מ"ר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד              |                       |      |       |
|---|------------------|----------------|----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|-------------------|-----------------------|------|-------|
|   |                  | מ"ר)<br>הקובעת | מ"ר)<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת | מ"ר)<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                       |         |       |                   | מעל הכניסה הקובעת     |      |       |
|   |                  |                |                |   |                         |              |                         |                                |                       |                |                      | שרות                  |                       |         |       |                   | עיקרי                 | שרות | עיקרי |
|   | (1)              | 1              | 1              | 6   |                         |              | 55                      | 90                             | 4410                  | 1960           |                      | 490                   | 1960                  | 4911    | 757   | מסחר              | מסחר<br>ותעסוקה       |      |       |
|   | (1)              | 1              | 3              | 13.5  |                         |              | 55                      | 220                            | 10780                 | 3430           |                      | 1470                  | 5880                  | 4911    | 757   | תעסוקה            | מסחר<br>ותעסוקה       |      |       |
|   |                  | 1              | 2              | 10  |                         |              | 2                       | 2                              | (9) 2250              | 225            |                      | 250                   | (8) 1800              | 112695  | 2001  |                   | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   |                  | 1              | 2              | 10  |                         |              | 2                       | 2                              | (9) 4040              | 240            |                      | 600                   | (8) 3000              | 204989  | 2002  |                   | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   |                  | 1              | 2              | 10  |                         |              | 2                       | 2                              | (9) 1910              | 140            |                      | 220                   | (8) 1550              | 97084   | 2003  |                   | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   |                  | 1              | 2              | 10  |                         |              | 2                       | 2                              | (9) 1900              | 150            |                      | 200                   | (8) 1550              | 95060   | 2004  |                   | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   |                  | 1              | 2              | 10  |                         |              | 2                       | 2                              | (9) 4760              | 400            |                      | 200                   | ) 4160<br>(10)        | 237717  | 2005  |                   | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   |                  | 1              | 2              | 10  |                         |              | 2                       | 2                              | (9) 8527              | 127            |                      | 1200                  | (8) 7200              | 410700  | 2006  |                   | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   | (1)              | 1              | 1              | 10  |                         |              | 31                      | 31                             | 12500                 | 500            |                      | 2000                  | 10000                 | 39719   | 2007  | גן ארועים         | פארק / גן<br>ציבורי   |      |       |
|   |                  |                |                |   |                         |              |                         | 26                             | ) 1150<br>(11)        |                | 800                  |                       | 350                   | 4483    | 428   | מתקנים<br>הנדסיים | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |      |       |
|   |                  |                |                |   |                         |              |                         | 39                             | ) 1150<br>(11)        |                | 800                  |                       | 350                   | 2978    | 456   | מתקנים<br>הנדסיים | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |      |       |
|   | (1)              | 1              | 3              | 21  |                         |              | 40                      | 49                             | 8000                  | 2000           | 500                  | 1500                  | 4000                  | 16372   | 4003  |                   | ספורט<br>ונופש        |      |       |
|   | (14)             | 1              | 1              | (13) 10   |                         |              | 75                      | 75                             | ) 19411<br>(12)       |                |                      | 2588                  | 16823                 | 25882   | 5006  |                   | קרקע<br>חקלאית        |      |       |
|   |                  |                |                |   |                         |              |                         | 11                             | (7) 1150              |                | 800                  |                       | 350                   | 7253    | 636   | מתקנים<br>הנדסיים | דרך<br>מאושרת         |      |       |

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. השטח המדויק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.
- ב. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפים 6.13 ו-6.18 לתכנית.
- ג. קווי הבנין מסומנים בנספח הבינוי. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה לסימון קווי הבנין - יקבע הסימון בנספח הבינוי.
- ד. תתאפשר תוספת זכויות בניה למתקנים הנדסיים לטובת הקמת חדרים טכניים בתחום יעודי הקרקע "דרך מאושרת" ו"דרך מוצעת"- עד 200 מ"ר עבור כל מתקן.

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

- (1) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר.
- (2) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר לדרך 781-45 מטר.
- (3) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר לתא שטח 520 קו בנין 0.
- (4) קידמי לפי רוזטה, צידי ואחורי 5 מטר לתא שטח 202 קו בנין 0.
- (5) גובה כולל של המבנה.
- (6) מספר כולל של הקומות.
- (7) תתאפשר בנייה של חדר טכני בשטח של 350 מ"ר מעל פני הקרקע או 800 מ"ר מתחת לפני הקרקע..
- (8) מתוכם 700 מ"ר עיקרי למסחר.
- (9) בתאי שטח 2001-2006 יותר ניוד זכויות, כל עוד היקף הבינוי הכולל בכל תא שטח לא יעלה על 10% מגודלו ובתנאי שיוותרו זכויות בניה ב-5 תאי שטח מתוך השישה..
- (10) מתוכם 600 מ"ר עיקרי למסחר.
- (11) תתאפשר בנייה של חדר טכני בשטח של 350 מ"ר מעל פני הקרקע או 800 מ"ר מתחת לפני הקרקע. תותר גמישות במיקומם של החדרים הטכניים בתאי שטח אחרים בייעוד שצ"פ, המצויים לאורך רצועת הרק"ל באישור הועדה המקומית.
- (12) גודל מבנה לא יעלה על 8,000 מ"ר.
- (13) למבני שרות 3 מטר אלא אם נבנה בתוך המבנה העקרי.
- (14) יותר קו בנין 0 לגבול עם המשתלה הקיימת, 5 מ' לגבול המערבי והמזרחי, 3 מ' לגבול הצפוני..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
3. תותר חניה עילית בהיקף של עד 50% ממספר החניות הנדרשות, חניות עיליות יתאפשרו בעורף המגרש.

**6.2****בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, על פי תקן 5281 או LEED, בהתאם להחלטת הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבנייה.

**6.3****איכות הסביבה**

- א. מניעת מטרדים ומפגעים הדדיים:
  1. מבנים ביעוד מסחר ו/או תעסוקה או יעוד משולב יאושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה הדדי (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד').
  2. בתנאים להיתר הבניה ינתנו הוראות בדבר חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדים לסביבה.
    - ב. מקורות פליטה:
 

בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גנראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. מנקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.
    - ג. עבודות עפר:
 

בקשה להיתר תכלול פירוט של היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית.
    - ד. איורור חניונים:
 

חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות. איכות האוויר בחלל החניון תנוטר באמצעים אוטומטיים לפי הוראות הגורם הסביבתי המוסמך.
    - ה. טיפול באשפה:
 

פינוי אשפה יהיה ע"פי פירוט הפתרון שיוגש בבקשות להיתר בנייה לבניינים רבי קומות בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.
- פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור ויעודים אחרים
  - ו. ביוב:
 

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.



## 6.3

## איכות הסביבה

ז. אקוסטיקה:

בשלב תכנית הפיתוח, יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך נספח סביבתי, המציג את מפלסי הרעש המעודכנים והחזויים מהכבישים הראשיים (22, 79, 6/70, 781 ו-722) והרק"ל ובו יצוינו המבנים, הקומות והחזיתות להם נדרש מיגון אקוסטי דירתי והיקפו. הנספח יבחן גם את הרעש הצפוי ממשטלות שפר, השפעתו הצפויה על שימושים רגישים לרעש ופתרונות להפחתה במקור של מקור הרעש ומיגונים, ככל שידרשו.

שימושים מוצעים באזורי מסחר ותעסוקה, בעלי פוטנציאל יצירת מפגעי רעש כלפי שימושים רגישים, יגישו לעת בקשת היתר בניה מסמך אקוסטי המציג אמצעים למניעתם לגורם הסביבתי המוסמך.

ח. איכות אויר:

1. בייעודי מגורים לאורך הרצועה המשולבת של כביש 781 יאושרו מגורים מגובה 12.5 מטרים בלבד, כמפורט במסמך הסביבתי. לחילופין, תבוצע בחינת איכות אויר הכוללת מודל חיזוי איכות אויר שתציג עמידה בתקני איכות אויר בגובה נמוך יותר. המסמך יוגש לאישור המשדר להגנת הסביבה.

2. תחנה לניטור איכות אויר, אחת לפחות, תוקם בכביש 781. התחנה תוקם למשך שנה לפחות ותשמש, בין היתר, לצורך בחינת איכות אויר להכנת חו"ד ומתן הוראות לתכנית הבינוי והפיתוח בנושא איכות אויר לשימושי קרקע במתחם המזרחי של התכנית.

ט. מתחם גילעם:

1. כתנאי להיתר בניה, יוכן לבית החולים מסמך סביבתי, שיכלול, למזער, התייחסויות לנושאים הבאים: איכות אוויר וריחות, רעש, איכות מים, נגר ושפכים, פסולת ומחזור, חומרים מסוכנים, אנרגיה. הנחיות מלאות למסמך יינתנו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

י. אזור תעשייה ואחסנה

כללי:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה למפעל יהיה הגשת מסמך סביבתי שיאושר ע"י הגורם הסביבתי המוסמך.

2. לא יאושרו היתרי בנייה למפעלים ו/או מתחמי מסחר בסמיכות זה לזה ללא חוות דעת בדבר המטרדים הסביבתיים הצפויים.

אקוסטיקה ורעש:

1. בהתאם לחוות הדעת הסביבתית יוחלט ע"י הגורם המאשר באם נידרש להגיש חוות דעת

אקוסטית שתכלול פירוט אמצעים למניעת רעש כהגדרתו בחוק מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"נ 1990.

איכות אוויר:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה למפעל בעל מקור פליטה מוקדי או בלתי מוקדי כהגדרתו בחוק אוויר נקי יהיה בהגשת מסמך סביבתי לגורם הסביבתי המוסמך שיבחן השפעתו על הסביבה ויפרט גם את האמצעים למניעת זיהום אוויר.

לא תאושר תעשייה אשר מייצרת מגבלות מעבר לגבול המגרש.

## 6.4

## הוראות בינוי

עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית בינוי:

1. ינתן דגש מיוחד לעיצוב החזית החמישית (גגות) במיוחד במבנים של בניה מרקמית (7 קומות) או מגדלים עד גובה 10 קומות.

## 6.4

## הוראות בינוי

2. דודים וקולטי שמש :  
דודים יותקנו במסתורי כביסה ו/או בחלל הדירה ובכל מקרה לא על גגות חשופים של מבנים.  
קולטי השמש יוסתרו ע"י קירות/מעקות הגג העליון.
3. לכל מבנה תוגש תכנית מצללות אחידה כולל פרטים ע"י מבקש הבקשה להיתר.  
פרגולות יאושרו לכל מבנה בשלמותו ו/או אגף.
4. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה-0.0 של הכביש הקדמי או עד 1.2 מטר מעל מפלס זה באישור הוועדה המקומית.
5. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, מונה הדפסה 68 תכנון זמין
6. הכניסה למבני המגורים, מבנים משולבים ושטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.
7. בכל מגרש בו מוצע מסחר בקומת הקרקע יתוכנן בינוי לאורך דופן הרחוב לפחות לאורך 60% מאורך המגרש תוך הצמדות לקו הבניין הקידמי.

## 6.5

## ניהול מי נגר

1. לפחות 15% מתאי השטח המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מגונן עם אפשרות השהייה.
2. בשצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, על ידי הנמכת גובה מפלס הקרקע.
3. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
4. עם ביצוע הפארק, יש לשלב בפארק אזורי השהייה להחדרת מים כמפורט בנספח הניקוז ובנספח הנוף.

## 6.6

## פסולת בניין

- פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.
- פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.
- תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.

## 6.7

## תשתיות

- הנחת תשתית בתחום רצועת התשתיות המסומנת כ"הנחיות מיוחדות" תבצע בתיאום בין חברת מקורות, תאגיד המים והביוב "סובב שפרעם", תאגיד מי אתא, ובעל רישיון החלוקה של קו הגז, וחח"י.
- 1.. חשמל: כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון וקווי תשתית למערכות ההזנה החשמלית של הרק"ל), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. מים:
- א. כל בינוי מעל קווי מים קיימים יבוצע לאחר העתקת הקו או ביטולו, בתיאום עם מקורות ובביצוע מקורות.
- ב. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים.
- ג. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לטעת עצים, או לבצע

6.7

## תשתיות

חפירה במרחק של 5 מ' לפחות מדופן קו המים.

3. ביוב :

א. לא יחצה קו ביוב ראשי קו מים ראשי מעליו, אלא מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגוונים מתאימים באישור מקורות ומשרד הבריאות.

ב. עד לתחילת הפיתוח והעתקת קווי הביוב לתחום רצועת התשתיות המוצעת ניתן יהיה להוציא מכח תכנית זו היתרי בנייה לכל קווי הביוב הקיימים והמסומנים בנספח הביוב.

4. גז טבעי בלחץ נמוך :

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, מסחר, תעסוקה, מלאכה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

התכנית כוללת 4 מתחמים :

1. שכונת מגורים

2. פארק מטרופוליני

3. מתחם גלעם לבית חולים ומוסד להשכלה גבוהה.

4. מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח כל אחד מהמתחמים הכלולים בתכנית, ובלי תלות בין המתחמים השונים, יהיה אישור מהנדס העיר של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח

המתחם או לחלקים ממנו, ללא תלות במתחמים האחרים

א. התכנית 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 ומאפיניהם 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) קביעת פרטים אופייניים מנחים

(6) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים

(7) פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות

(8) הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית

(9) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים

6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

- והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- 10) במתחם המגורים - פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
- 11) תכנית פיתוח נופית למבני תעשייה ואחסנה לאורך דרך 772 אשר תכלול התייחסות לצמצום המפגע החזותי.
- 12) תכנית נופית-סביבתית לאזור רצועת נחל שפרעם ואזור פשט ההצפה, בתאי שטח 2050, 2051, 487, 499, 497, 491 שתכלול שיקום ושיחזור בתי הגידול הטבעיים. התכנית תיערך בליווי אקולוג ותכלול הוראות בדבר פיתוח ערוץ נחל שפרעם, תוך יצירת פיתולים והתרחבויות לאורכו, הפיתוח יהיה אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחייה מקומית וסילוק מינים פולשים.
- 13) תכנית הפיתוח תשים דגש על תכנון תאורת חוף לא מסנוורת בשולי הבינוי הסמוכים לשטחים פתוחים, עם מפזרי אור (רפלקטורים) מתאימים, שימנעו פיזור אור כלפי השמים או לכיוון השטח הפתוח, בדגש על האזורים הפונים לנחל שפרעם ולפארק המטרופוליני, ולשטח הפתוח ממזרח לאזור המסחר ותעסוקה הדרומי, מעבר לתחום הספציפי המיועד לתאורה. נחל שפרעם ואזור פשט ההצפה מגרשים - בתאי שטח 2050, 2051, 487. התכנית תראה את האמצעים לשמירה על ערוץ הנחל. תיאסר תנועה של כלי עבודה בערוץ הנחל למעט חצייה נקודתית.
- 14) קביעת הוראות לעת ההקמה לפי הנחיות הרשות המקומית ובכללן, מיקום אתרי התארגנות, מחנות קבלן ודרכי גישה ותיאור האמצעים שיינקטו לשיקום השטח לאחר תום העבודות בכל שלב לשטחי העבודה, ניקוז והסדרת נחלים - כולל תוכנית פעולה לטיפול בתקלות של זיהום נחלים ותעלות ניקוז.
- 15) הכנת מסמך לנושא עבודות עפר - הצגת מאזן וטיפול בעודפים לסילוק לאתרים מורשים, תוכנית נופית לעבודות עפר - כולל סימון אתרי מערומים זמניים בתחומי אתרי התארגנות.
- 16) איתור וסימון מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין.
- 17) מסמך אקוסטי לתכנון מיגונים אקוסטיים בהתאם להנחיות המופיעות במסמך הסביבתי הנלווה לתכנית.
- 18) נספח איכות אוויר הכולל תכנית ניטור ואמצעים למניעת מטרדי אבק בעת ההקמה.
- 19) נספח מפורט להעתקת עצים.

6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

- ב. 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.
- ג. תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שהבי"ט במוסד התכנון לעניין תאום מנופים ועגורנים - מגובה 135 מטר מעל פני הים, או מגובה 65 מטר מעל פני השטח, המחמיר מבניהם וכן סימון מכשולי טיסה.
- ד. תנאי לקבלת היתר בנייה במתחם גלעם, הכנת מסמך סביבתי ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך.
- ה. תנאי להיתר בנייה במגרשים בעלי יעוד משולב עם מגורים - צרוף חוות דעת סביבתית, למפגעים פוטנציאלים כגון רעש, איכות אוויר, ריחות וכדו' והשפעתם על ייעודי קרקע שכנים בעלי שימושים רגישים. על המסמך לכלול תיאור מקורות המטרדים, ניתוח של כלל ההשפעות הצפויות ובמידת הצורך אמצעים למניעתן.
- ו. תנאי להיתר בניה לקריה הרפואית המופיעה בתכנית זו הינו השלמת ההסכמים הנדרשים עם כלל הגורמים הרלבנטים לפינוי והעברת בתי חולים פלימן ומזור, או בתי חולים מקבילים אחרים אשר יאושרו ע"י משרדי הבריאות והאוצר, ובתי חולים בני ציון, לקריה הרפואית

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

המופיעה בתכנית. ההיתר שינתן לכל אחד מהמבנים בקריה הרפואית יהיה כפוף להשלמת הצעדים הנדרשים לפינויו של אחד מבתי החולים המצויינים לעיל (בהתאמה לסוג בית החולים, למיטות ולשירותים הרפואיים בו) וחתימה על הסכם פינוי באישור משרדי הבריאות והאוצר. תנאי היתרי בניה למבנים הנדרשים להרחבת בית החולים מעבר למבנים הנדרשים למספר המיטות שיועברו כאמור, יהיה איכלוס ל-8,000 יח"ד לפחות מתוקף תכנית זו.

ז. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי המראה יכולת מימוש של מלוא זכויות הבניה במגרש.

ח. תנאי למתן היתר בניה או להיתר הריסה בתחום אתר או מבנה לשימור במתחם גלעם יהיה הצגת תיק תיעוד מלא למבנים לשימור וקביעת הוראות מחייבות לשימור בהתאם לנספח השימור..

י. תנאי להיתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה במתחם הדרומי ממזרח לדרך 772 יהיה אישור המשרד להגנ"ה כי הופחתו מרחקי ההפרדה ממפעל דשנים והוא אינו מהווה סיכון.

יא. תנאי למתן היתר בנייה ו/או לפיתוח שטח בתחום תשתיות המים הקיימות והמתוכננות יהיה תיאום עם חברת מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל

יב. תנאי להיתר בנייה או פיתוח בתא שטח 2007 המסומן כשטח פארק עם הנחיות מיוחדות יהיה אישור רשות הניקוז וכן אישור יועץ בטיחות לנושא בטיחות הפיתוח במאגר הויסות.

יג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים קווי תשתיות להעסקה בנספח הביוב, הינו העתקת קווי תשתיות המים והביוב לתוואי חלופי

יד. באזור התעסוקה תאי שטח: 647,646, 498-496,490,481,980-981,971,970 טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע. יש לבצע תאום עם חברת נתג"ז בשלב תכנון מפורט בכל הקשור לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים כבדים בסמוך למערכת ההולכה.

## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

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

בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

ג. על אף האמור בנספח העצים, בשלב הכנת תכנית הפיתוח והוצאת היתרי הבניה תבחן האפשרות לשימור של העצים הקיימים בשטח ושילובם בפיתוח.

ד. בתאי שטח 560-561,581-582, בהם מציעה התכנית בינוי וקיימת בהם קבוצת עצים לשימור, אישור פקיד היערות נדרש רק במקרה בו מוצעת כריתה או העתקת עצים.

## 6.11

## שימור

א. במתחם לשימור 340, כמופיע בתשריט השימור, תכנית הבינוי והפיתוח תשלב בבינוי המוצע את המבנים לשימור. תכנית זו תתייחס למרכיבים הבנויים והנופים הקיימים בשטח ותשלב אותם באופן בו ישומרו המאפיינים האורתוגונליים של התכנית המקורית בהם מערך צירי הבינוי הכולל את מערך השבילים והטרסות וגרם המדרגות.

ב. במבנה או באתר בדרגה א', לפי תשריט השימור, תשומר המעטפת החיצונית במלואה ויעשה מאמץ לשמר אלמנטים יחודיים בחללי הפנים בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא ובאישור

|   |  |
|---|--|
| <p><b>שימור</b></p> <p><b>6.11</b></p> <p>ועדת השימור המקומית.. לא יורשו שינויים בחזיתות או בניה על גבי המבנה או בצמוד אליו, על מנת שלא לפגוע באופיו.</p> <p>ג. במבנה או באתר בדרגה ב', לפי תשריט השימור, תתאפשר תוספת למבנה במסגרת זכויות הבניה הקיימות, באופן שהמבנה המקורי, צורתו וחזיתותיו יהיו ניכרים, בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא ובאישור ועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. במבנה ובאתר בדרגה ג', לפי תשריט השימור, הוראות השימור או ההריסה ייקבעו בשלב הבקשה להיתר בניה באישור ועדת השימור המקומית בהתאם לתיק התיעוד המלא.</p>  |  |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p><b>6.12</b></p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית</p> <p>א. לשימוש חוזר בדרך של שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל 6 חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי</p>  |  |
| <p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם מצויים בתחום הקבוע לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>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 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>השטח המיועד לדרך מוצעת (דרך 781), כולו או מקצתו, והשטח הנדרש לביצוע הרק"ל יופקעו על ידי הרשות המקומית או על ידי המדינה על פי דין, ויירשם על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאמה.</p> <p>בתאי שטח 560-561 תותר הפקעה זמנית לצורך הקמת הרקל.</p> |  |
| <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>   |  |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>6.15</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>  |  |
| <p><b>חשמל</b></p> <p><b>6.16</b></p> <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. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה</p>  |  |

עצמאי.

- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

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 תכנון זמין מונה הדפסה 68

ג. בתחום המסומן בתשריט כמסדרון תשתיות עילי

מסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון יותרו השימושים הבאים:

1. קוויים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקוויים.

2. כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין בתיאום עם חח"י.

הוראות:

1. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.

2. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.

3. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.

5. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן:

| 6.16 | חשמל   |
|------|--|
|      | <p>(1) שימושים שאינם כרוכים בבניה יבוצע תיאום עם הח"י.</p> <p>(2) מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומבני שירות בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת הח"י. 3. חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילת ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים תיאום עם הח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p> <p>6. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> |



| 6.17 | מרתפים   |
|------|--|
|      | <p>1. תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.</p> <p>2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>3. חלל המרתף יימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.</p> |



| 6.18 | הנחיות מיוחדות   |
|------|--|
|      | <p>1. בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות תתאפשר הנחת תשתיות לסוגיהן השונים</p> <p>2. הנחת תשתית בתחום רצועת התשתיות המסומנת כ"הנחיות מיוחדות" בנספח תיאום התשתיות תבצע בתיאום בין חברת מקורות, תאגיד המים והביוב "סובב שפרעם", תאגיד מי אתא, ובעל רישיון החלוקה של קו הגז, וחח"י.</p> <p>3. הוראות להנחת קו חלוקת גז:</p> <p>א. ברצועה זו המסומנת בתשריט כרצועה המוגדרת כ"הנחיות מיוחדות" יחולו השימושים, הזכויות ומגבלות הבנייה בהתאם לקבוע בתכנית 301-0256008.</p> <p>ב. לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר בנייה, ולא תבוצע כל עבודת בנייה, פיתוח שטח, נטיעת עצים, הנחת קווי ומתקני תשתית וכו', אלה לאחר תאום עם בעל הרישיון ועמידה בדרישות עמידת הבטיחות לגז הטבעי.</p> <p>ג. לאחר הפעלת מערכת הגז הטבעי תחול הוראת סעיף ג' לעיל רק על תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי הנדרשות על פי צו הבטיחות ועל בסיס תכנית עדות שתוגש כתנאי להפעלת מערכת החלוקה ותכלול את סימון תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי.</p> <p>קו הגז יוטמן בעומק של 1.5 מטר מתחת למפלס תחתון של תעלות הניקוז ותשתיות חוצות.</p> |



| 6.19 | הוראות בזמן בניה   |
|------|--|
|      | <p>שטחי התארגנות:</p> <p>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.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו רק בשטחים המיועדים לבינוי. יינתן דגש מיוחד למניעת פגיעה בשטחים החקלאיים הגובלים בשטחי ההתארגנות.</p> <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><b>6.19 הוראות בזמן בניה</b></p>   | <p><b>6.19</b></p> |
| <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>   |                    |
| <p><b>6.20 עתיקות</b></p>   | <p><b>6.20</b></p> |
| <p>לפי הוראות רשות העתיקות, כולל סימון מתאים ע"י התשריט 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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> |                    |
| <p><b>6.21 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>  | <p><b>6.21</b></p> |
| <p>א. חריגה מגובה התכנית המאושר בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת אלא אם התקבל אישור נציג שהב"ט במוסד התכנון.<br/>ב. הוראות היתר הבניה יכללו הנחיה להעברת הודעה לנציג שהב"ט במוסד תכנון, שבועיים טרם תחילת עבודות פיתוח בתחום התכנית.</p>   |                    |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה | תאור שלב   | מספר שלב |
|--------|--|----------|
|        | <p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, בכללם מערכות המים הביוב והניקוז לרבות פיתוח אזורי השהייה לוויסות שיטפונות בשטחי הפארק ולרבות ביצוע דרך 781 המקומית והרק"ל בתחום התכנית, כולל חיבורה למחלף אתא צפון, מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ניתן לבצע את דרך 781 המקומית והרק"ל בתחום התכנית גם לפני ביצוע המגורים.<br/>ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטחי התוכנית עד להגשת בקשה להיתר לעבודות פיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד.</p> | <p>1</p> |
|        | <p>יותר ביצוע דרכים באזור המסחר ותעסוקה ללא הפרדות מפלסיות עד לביצוע הדרך המהירה או מסילות הברזל</p>   | <p>2</p> |

**7.2 מימוש התכנית**

|  |
|--|
|  |
|--|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68