

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1030

רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
13/07/2022

לאשר את התכנית

21/08/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית אום אל פחם מקדמת בסיוע משב"ש ורמ"י, רובע עירוני חדש ומודרני בעיר אום אל פחם. התכנית מתבססת על תכנית מאושרת ענ/424, שלא מומשה מאחר ותכנית ענ/424 אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ולא ניתן להוציא מתוקפה היתרי בניה. כמו כן תכנית ענ/424 מחייבת שלביות שלא ניתן ליישמה.

התכנית החדשה מציעה שיפור המערך הכולל של הבינוי המוצע בהיבטים של חיבוריות תנועתית, היצע שטחי ציבור, קביעת כללים לפיתוח המרחב הציבורי, יצירת רובע איכותי מותאם ככל הניתן להולכי רגל, גישה נוחה לשירותים הציבוריים והקהילתיים ומסחר מקומי, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף.

התכנית כוללת את שכונת ערק אל שבאב המאושרת ע"פ תכנית ג/482 וכן בניה נוספת על קרקעות פרטיות בעיקר בקרבת שכונת ערק אל שבאב במורדות צפוניים של השטח ובמעלה ואדי חאלד.

השטח מתאפיין בשיפועים חדים, במוצע כ-25%, וחוצים אותו חמישה ואדיות היורדים לכיוון צפון אל נחל עירון. אותו מספר שטחים עם ערכיות נופית גבוהה.

התכנית גובלת בתמ"ל/ 1077 שהוכרזה בשנת 2017, הממוקמת מדרום וממערב לתכנית.

שטח התכנית הינו כ- 1,654 דונם עבור כ-5,833 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 12.5 יח"ד לדונם נטו בשטחים המיועדים למגורים. התכנית כוללת גם כ- 136 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור, כ-17 דונם למסחר שכונתי, כ-150 דונם שטח ציבורי פתוח (מתוכו כ-77 דונם שטחים לשצ"פים אפקטיביים) וכן כ-13 דונם לשטחי רחבות, טיילת, כיכרות וגינות במרחב הציבורי.

כמו כן, כוללת התכנית כ-131 דונם לשטחי מסחר ותעסוקה, ומסחר תעסוקה ותחבורה, לאורך דרך ארצית מס' 65, בקיבולת של כ-178 אלף מ"ר.

התכנית כוללת מתחם איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, שכולל חלק ניכר משטחי התכנית.

התכנית מציעה שינויים לתת"ל 38 המאושרת לשדרוג דרך ארצית מס' 65, כגון: תוספת מפרידן / מחלף חדש, תוספת של גשר לשיפור הקישוריות בין חלקי העיר, וגריעה של שטח בייעוד דרך ו/או טיפול נופי בהיקף של כ-13 דונם לטובת שטחים לתעסוקה ומסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 1030 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1,654.090 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	213500
קואורדינאטה Y	714250

1.5.2 תיאור מקום

אום אל פחם שכונת עראק אלשבאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

עראק אלשבאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20324	מוסדר	חלק		30-31
20325	מוסדר	חלק		20-21, 27-29, 32-33
20337	מוסדר	חלק	1-4, 11-12, 31, 44-46, 49	5-8, 10, 13-15, 28, 30, 32, 35-38, 41-43, 47-48, 50-51
20339	מוסדר	חלק	1-9, 11-31, 37-43	10, 32-33, 36
20340	מוסדר	חלק	1-31, 33-37, 42-48, 64-69, 174, 191, 200	32, 38, 40, 58, 61, 115, 117-118, 190, 196, 201, 210, 251, 257-258, 262
20344	מוסדר	חלק	1-3, 13-17, 28-34, 94, 97	5, 18, 26-27, 35-36, 40, 51-52, 67, 91, 93
20350	מוסדר	חלק	11-13, 16, 36-39, 41	6-10, 14-15, 17-18, 27, 34-35, 40
20358	מוסדר	חלק	1-8, 29-30	9-12, 15, 28, 31, 33, 42-43, 46
20425	מוסדר	חלק	27	21, 25-26, 28
20426	מוסדר	חלק	18, 22, 27-47, 49, 52-55, 58, 60	1-3, 8-11, 17, 19-21, 23-25, 48, 50-51, 56-57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/12/2015		1644	7160	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 38 ממשיכות לחול.	שינוי	תתל/ 38



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמרי ילין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		עמרי ילין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 16 08/08/2022	עמרי ילין	08/08/2022	1	1: 2500	מנחה	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע 1: 2500	16: 14 27/07/2022	עמרי ילין	27/07/2022	1	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
לא	טבלת איזון והקצאות	16: 22 14/08/2022	ענאן סלאמה	10/08/2022	18	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שווי מגרשי תמורה	16: 32 14/08/2022	ענאן סלאמה	10/08/2022	6	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח המלל לטבלאות איזון	16: 31 14/08/2022	ענאן סלאמה	10/08/2022	40	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח פריסת מוסדות ציבור בתכנית	11: 30 08/08/2022	עמרי ילין	08/08/2022	1	1: 2500	מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	פרוגרמה	10: 00 26/07/2022	עמרי ילין	24/07/2022	6	1: 1	מנחה	עקרונות תכנון
לא	תכנית בינוי גיליון 1 מתוך 3	12: 08 15/08/2022	עמרי ילין	14/08/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי גיליון מס' 2 מתוך 3	12: 10 15/08/2022	עמרי ילין	14/08/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי גיליון מס' 3 מתוך 3	12: 11 15/08/2022	עמרי ילין	14/08/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי טבלת סווג שצפ"ים גליון 1 מתוך 7	10: 27 07/08/2022	דוד אלחנתי	03/08/2022	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי ניתוח טופוגרפי גיליון 2 מתוך 7	10: 29 07/08/2022	דוד אלחנתי	03/08/2022	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי ניתוח טופוגרפי - גליון 3 מתוך 7	12: 03 07/08/2022	דוד אלחנתי	03/08/2022		1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי - הגדלות גליון מס' 4 מתוך 7	12: 48 07/08/2022	דוד אלחנתי	03/08/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי חתכים גליון 5 מתוך 7	10: 44 07/08/2022	דוד אלחנתי	03/08/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	03/08/2022	דוד אלחנתי	10: 51 07/08/2022	נספח נופי חתכים - חתכי רוחב אופייניים גיליון 6 מתוך 7	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	03/08/2022	דוד אלחנתי	11: 00 07/08/2022	נספח נוף - נספח עצים גיליון 7 מתוך 7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1	25	25/11/2021	דוד אלחנתי	10: 16 26/07/2022	פרשה לנספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	2	10/12/2019	דוד אלחנתי	12: 16 11/12/2019	סקר עצים בוגרים - טבלה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	116	07/11/2021	רון לשם	17: 50 24/07/2022	נספח נופי סביבתי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	14	15/08/2022	אילן ברונר	09: 18 18/08/2022	חוות דעת בנושא רגישות לסיכוני רעידות אדמה בתכנית תמל 1030 באום אל פחם	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	02/08/2022	בדיעה פאהום	10: 22 07/08/2022	נספח ניקוז אגני היקוות גיליון 1 מתוך 3	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	02/08/2022	בדיעה פאהום	10: 20 07/08/2022	נספח ניקוז התוויה ע"ר יעודי קרקע גיליון 2 מתוך 3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	72	09/12/2021	בדיעה פאהום	09: 49 26/07/2022	נספח ניקוז גיליון 3 מתוך 3	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1	43	26/10/2016	איהאב פאהום	16: 32 02/07/2018	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
דרכים	מנחה	1: 1	112	15/03/2018	איהאב פאהום	14: 32 03/05/2019	בהת מערכתי - אמי מתום	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1	36	28/06/2017	איהאב פאהום	16: 35 02/07/2018	מסמך מלווה לבה"ת	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1	2	28/12/2016	איהאב פאהום	12: 35 09/05/2018	נספח מאזן ראשוני של חפירה והמילוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	02/08/2022	איהאב פאהום	15: 33 07/08/2022	תכנית כללית על רקע תצ"א גיליון 1 מתוך 5	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 5000	1	02/08/2022	איהאב פאהום	11: 20 07/08/2022	נספח תנועה - היררכית כבישים גיליון 2 מתוך 5	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 5000	1	02/08/2022	איהאב פאהום	11: 22 07/08/2022	נספח תנועה תחבורה ציבורית גיליון 3 מתוך 5	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	02/08/2022	איהאב פאהום	11: 24 07/08/2022	נספח תנועה גיליון 4 מתוך 5	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה - חיבורי לדרך 65 גליון 5 מתוך 5	11: 28 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים גליון 1 מתוך 6	11: 30 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 50	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים למערכות גליון 2 מתוך 6	11: 31 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים שינוי מתת"ל 38 למערכות גליון 3 מתוך 6	11: 34 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים שינוי מתת"ל 38 למערכות גליון 4 מתוך 6	11: 36 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים שינוי מתת"ל 38 לשלביות הביצוע גליון 5 מתוך 6	11: 37 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים שינוי מתת"ל 38 לשלביות הביצוע. גליון 6 מתוך 6	11: 39 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תנוחה - גליון 1 מתוך 13	11: 41 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תנוחה גליון 2 מתוך 13	11: 43 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תנוחה גליון 3 מתוך 13	12: 09 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך גליון 4 מתוך 13	12: 10 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גליון 5 מתוך 13	12: 12 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גליון 6 מתוך 13	12: 13 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חתכים לאורך גיליון 7 מתוך 13	12: 14 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גיליון 8 מתוך 13	12: 15 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גיליון 9 מתוך 13	12: 16 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גיליון 10 מתוך 13	12: 17 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גיליון 11 מתוך 13	12: 17 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים לאורך גיליון 12 מתוך 13	12: 18 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	משק תת קרקעי גליון 13 מתוך 13	12: 20 07/08/2022	איהאב פאהום	02/08/2022	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח מבנים קיימים	15: 30 18/08/2022	עמרי ילין	18/08/2022	1	1: 2500	מנחה	מבנים קיימים
לא	נספח מים גיליון 1 מתוך 1	10: 10 07/08/2022	סאמר דיב	01/08/2022	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים פרשה טכנית	13: 35 25/07/2022	סאמר דיב	07/11/2021	6	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח חשמל מצב מוצע גיליון 1 מתוך 1	10: 07 07/08/2022	שוהם בן טובים	27/07/2022	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	מערכת איסוף שפכים גיליון 2 מתוך 2	10: 01 07/08/2022	אדוארד קרבסקי	01/08/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מערכת סילוק שפכים גיליון 1 מתוך 2	09: 57 07/08/2022	אדוארד קרבסקי	01/08/2022	1	1: 20000	מנחה	ביוב
לא	נספח נלווה לתכנית מפורטת	18: 32 24/07/2022	אדוארד קרבסקי	07/11/2021	16	1: 1	מנחה	ביוב
לא	אומדן תקציבי	18: 40 24/07/2022	אדוארד קרבסקי	29/01/2019	30	1: 1	מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	אומדן מסכס - החלטת ישיבת ועדה מצומצמת בנושאי ביוב בהתאם לתמ"א 34 של הועדה המחוזית, מחוז חיפה	09: 48 07/08/2022	אדוארד קרבסקי	07/11/2021	12	1: 1	מנחה	ביוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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 50

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם			04-6119000	04-6312765	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1090.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	ירושלים	(1)		02-5847530	02-5847530	
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(2)		04-6119000	04-6312765	

(1) כתובת: קלמרון גאנו 3 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 1090.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-9411011	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית				עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(2)		04-6119000	04-6312765	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות מדינה ובעלות רשות מקומית, יש בעלים פרטיים עפ"י נסח הרישום וטבלאות האיזון.

(1) כתובת: ת.ד. 548.

(2) כתובת: ת.ד. 1090.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	עמרי ילין	29472		חיפה	שער הלבנון	4	04-8243915	04-8343835	yelino@netvision.net.il
יועץ בניוי	אדריכל	ריאד מחאגינה	39930		אום אל- פחם	(1)		04-6316654		r.spaziotempo@gmail.com
יועץ בניוי	אדריכל	פארוק מחאמיד	108767		אום אל- פחם	(2)		04-6319333		farukarch@gmail.com
יועץ בניוי	אדריכל	מוחמד גבארין	84060		אום אל- פחם	(3)				m.taiseer@hotmail.com
יועץ נופי	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	(4)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
מהנדס דרכים	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775		חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa-houm.co.il
הידרולוגי ת	יועץ	בדיעה פאהום	114403		חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa-houm.co.il
יועץ מים	יועץ	סאמר דיב	10372		חיפה	הבנקים	3	04-8662350	04-8663954	deeb@ydeeb.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	(5)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	מנסור יוסף מחאמיד	4921422		אום אל- פחם	(6)		04-6310154	04-6111895	mmansour@bezeqint.net
שמאי	שמאי	ענאן סלאמה	1695		נוף הגליל	מעלה יצחק	19	04-6551560	04-6452429	anan@pciphass.co.il
מנהל פרוייקט	יועץ	דורון קופמן			פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999	03-9229910	doron@doko.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	שוהם בן טובים	107846	טופז	חיפה	בונה אליעזר	5	04-8124620	08-8124625	shoham@topazengs.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ בנושא סיכוני רעידות אדמה	יועץ	אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	נס ציונה	אינשטיין	18	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
יועץ ביוב	יועץ	אדוארד קרבסקי	00069690		נהריה	הזמיר	51	04-8509595	04-8509596	edi@telem.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 5273.

(2) כתובת : ת.ד. 559.

(3) כתובת : ת.ד. 4262.

(4) כתובת : קיבוץ רמות מנשה.

(5) כתובת : ת.ד. 9103601 3684.

(6) כתובת : ת.ד. 370.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, ובכלל זה שטחי השירות שמשרתים אותה דוגמת הממ"ד והחניה.</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>
יחידות דיור קטנות	<p>דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.</p>

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**

פיתוח רובע מגורים חדש לעיר אום אל פחם בקיבולת כוללת של 5,833 יח"ד, הכולל: מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ותעסוקה, ומסחר ותעסוקה ותחבורה לאורך כביש ארצי מס' 65. בנוסף, שינויים לתת"ל 38 לשדרוג כביש ארצי מס' 65 כגון: תוספת מפרידן / מחלף חדש, תוספת של גשר לשיפור הקישוריות בין חלקי עיר, וגריעה של שטח בייעוד דרך ו/או טיפול נופי בהיקף של כ- 13 דונם לטובת שטחים לתעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- שינוי יעוד הקרקע ברצועה מדרום לדרך ארצית מס' 65 מקרקע חקלאית למסחר ותעסוקה, ומסחר ותעסוקה ותחבורה, ושימושים נלווים.
- שינויים לתת"ל 38 לשדרוג כביש ארצי מס' 65 כגון: תוספת מפרידן / מחלף חדש, תוספת של גשר לשיפור הקישוריות בין חלקי עיר, וגריעה של שטח בייעוד דרך ו/או טיפול נופי בהיקף של כ- 13 דונם לטובת שטחים לתעסוקה ומסחר.
- התאמות במערכת הדרכים הפנימית ברובע יחסית לתכניות מאושרות, ושינויים בשימושי הקרקע בהתאם לצרכים.
- קביעת מגרשים לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה ותחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח ולעיצוב אדריכלי.

10. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.

11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

12. קביעת זיקות הנאה.

13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ולהפקעה.

14. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



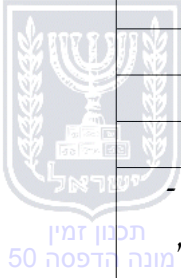
תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	131, 121, 120
מגורים ב'	1101, 1050 - 1041, 1033, 1031, 1029 - 1023, 1015, 1010, 1009, 1006, 1004 - 1000 1103, 1105 - 1107, 1110, 1112, 1113, 1116, 1118, 1119, 1121, 1124, 1128 - 1130 1136, 1138, 1145, 1147, 1148, 1150 - 1156, 1164, 1167, 1170, 1172 - 1174, 1177 1181, 1184, 1185, 1190 - 1196, 1199, 1200, 1218, 1221 - 1229, 1232, 1244 1256, 1258, 1262, 1273 - 1275, 1279 - 1289, 1292 - 1301, 1305, 1306, 1310 - 1308 1312, 1317, 1318, 1320 - 1323, 1328, 1336 - 1351, 1352, 1411 - 1414, 1429, 1431 1432, 1461 - 1464, 1471, 1472
מגורים ג'	1007, 1008, 1012, 1017, 1020, 1021, 1104, 1117, 1120, 1122, 1125, 1126, 1131 1132, 1134, 1135, 1139, 1141 - 1144, 1157 - 1162, 1165, 1166, 1169, 1173, 1175 1176, 1186 - 1189, 1197, 1198, 1203, 1204, 1208, 1211, 1213, 1215, 1216, 1234 1238, 1241, 1260, 1280 - 1288, 1300, 1307, 1311, 1313, 1315, 1316, 1319, 1324 1327, 1404, 1433, 1450, 1465, 1466
מסחר	3101, 3102, 3300, 3301
מבנים ומוסדות ציבור	4102 - 4107, 4200 - 4206, 4300 - 4303, 4305 - 4307, 4401, 4403
קרקע חקלאית	6701 - 6703, 6706, 6709
שטח ציבורי פתוח	6001, 6100 - 6104, 6106, 6109 - 6117, 6120 - 6124, 6201 - 6214, 6216 - 6223, 6301 6305 - 6307, 6317 - 6400, 6405 - 6412, 6413, 6501, 6502, 6504, 6505, 6514, 6516 6518 - 6520, 6602, 6604 - 6608, 6613 - 6620
ספורט ונופש	8061, 8062
דרך מאושרת	7000, 7001, 7003 - 7009, 7011, 7023 - 7025, 7047, 7049, 7051, 7053 - 7055 7060, 7103, 7104, 7106 - 7116, 7118, 7136 - 7143, 7146, 7150, 7157, 7161, 7165 7169, 7204, 7209 - 7212, 7217, 7219, 7220
דרך מוצעת	7301 - 7318, 7321, 7322, 7326 - 7333, 7335, 7347 - 7349, 7358 - 7360, 7366 - 7368 7371, 7374 - 7389, 7391, 7405 - 7407, 7414, 7416, 7465 - 7482, 7493 - 7497 7516, 7518, 7542 - 7545, 7546, 7548, 7552 - 7555, 7556, 7560, 7561, 7568
דרך משולבת	7802 - 7809, 7811, 7812, 7820, 7822 - 7825, 7831 - 7840, 7842 - 7850, 7855 7857, 7859, 7862 - 7864, 7870, 7875 - 7880, 7885, 7887, 7890
דרך ו/או טיפול נופי	7901 - 7909, 7911, 7913, 7914, 7916 - 7926, 7930, 7932 - 7934, 7938 - 7940
שביל	7700, 7704 - 7706, 7708, 7710, 7712 - 7720, 7722, 7724, 7725, 7740 - 7746, 7770 7778 -
בית קברות	8021
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9009 - 9015, 9017, 9018
מגבלות בניה ופיתוח	8504, 8505
מסחר ותעסוקה	9500 - 9514, 9516, 9518 - 9529, 9539, 9548 - 9550, 9561 - 9564, 9570
מסחר תעסוקה ותחבורה	9201 - 9204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	7920, 7919, 7907
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	7215, 7212
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	7551, 7548, 7503, 7486
גשר/מעבר עילי	דרך משולבת	7857
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	8021
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9010, 9009
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4102 - 4105, 4107, 4200, 4202 - 4206, 4300 - 4303, 4305, 4401, 4403
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	121
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1000, 1002 - 1004, 1009, 1028, 1033, 1048, 1107, 1116, 1118, 1119, 1121, 1124, 1128, 1130, 1138, 1145, 1147, 1148, 1150 - 1154, 1156, 1164, 1167, 1177, 1200, 1218, 1222, 1223, 1225, 1226, 1228, 1232, 1242, 1244 - 1247, 1249, 1250, 1258, 1262, 1263, 1267, 1272, 1289, 1291, 1301, 1305, 1306, 1308 - 1310, 1312, 1318, 1320, 1322, 1323, 1351, 1411, 1413, 1429, 1461, 1463, 1464
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1007, 1017, 1020, 1021, 1117, 1120, 1122, 1125, 1126, 1131, 1132, 1135, 1139, 1141, 1143, 1144, 1161, 1165, 1169, 1186 - 1189, 1203, 1204, 1208, 1213, 1215, 1216, 1234, 1238, 1241, 1281, 1284 - 1287, 1300, 1307, 1311, 1313, 1316, 1319, 1324, 1325, 1404, 1433, 1450, 1466
דרך /מסילה לביטול	מסחר	3101, 3102, 3300, 3301
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	9500 - 9503, 9525, 9539, 9541
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	6701, 6702
דרך /מסילה לביטול	שביל	7706, 7711, 7725, 7744, 7776, 7778



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6001, 6100 - 6102, 6109 - 6111, 6113 - 6116, 6124, 6202, 6203, 6206 - 6209, 6214, 6216, 6217, 6221 - 6223, 6301 - 6303, 6305, 6307 - 6315, 6401, 6402, 6405, 6501, 6514, 6518, 6602, 6604, 6608 - 6611, 6620
הנחיות מיוחדות ב	דרך ו/או טיפול נופי	7904
הנחיות מיוחדות ב	מסחר תעסוקה ותחבורה	9203
זיקת הנאה	מגורים ב'	1147
זיקת הנאה	מגורים ג'	1120
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותחבורה	9203
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1009, 1147, 1191, 1192, 1194, 1199, 1262, 1264 - 1266, 1268 - 1270, 1272, 1273, 1275 - 1279, 1292, 1321, 1328 - 1336, 1413, 1414
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1158 - 1160, 1160, 1160, 1203, 1204, 1326, 1327
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	9539, 9541, 9562, 9563
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	9547
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותחבורה	9201, 9202
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	7700, 7704, 7721, 7722, 7744, 7771 - 7775, 7778
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	7722
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	6205, 6505
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1234
חזית מסחרית	מגורים ג'	1141, 1144, 1282, 1283, 1286, 1300, 1324
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	7907, 7908, 7913, 7940
מבנה להריסה	דרך מאושרת	7005, 7006, 7012, 7014, 7015, 7017, 7019, 7033, 7036 - 7039, 7045, 7059, 7104, 7106, 7115, 7116, 7131, 7136, 7150, 7161, 7204, 7209
מבנה להריסה	דרך מוצעת	7304, 7305, 7310, 7314, 7344, 7364, 7392, 7404, 7405, 7407, 7417, 7484, 7490, 7502, 7503, 7507, 7508, 7510, 7512, 7532
מבנה להריסה	דרך משולבת	7803, 7805, 7808, 7809, 7822, 7825, 7830, 7859, 7860, 7872, 7886
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4103, 4301, 4302, 4403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	8505
מבנה להריסה	מגורים א'	121, 120
מבנה להריסה	מגורים ב'	1147, 1130, 1107, 1105, 1009, 1181, 1180, 1167, 1151, 1150, 1258, 1223, 1218, 1200, 1193, 1291, 1272, 1270, 1267, 1263, 1351, 1320, 1317, 1305, 1301, 1412
מבנה להריסה	מגורים ג'	1165, 1161, 1135, 1134, 1132, 1404, 1325, 1311, 1197, 1188
מבנה להריסה	מסחר	3102
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	9521, 9520, 9518, 9516, 9512, 9541, 9539, 9529, 9527 - 9523, 9547, 9545
מבנה להריסה	שביל	7705
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6206, 6124, 6116, 6102, 6101, 6310, 6308, 6219 - 6217, 6211, 6514, 6413, 6412, 6402, 6401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	8021
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	7938 - 7934, 7919, 7908 - 7906, 7940
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7011, 7009 - 7003, 7001, 7000 - 7051, 7049, 7047 - 7025, 7023, 7104, 7103, 7057, 7055, 7053, 7127 - 7122, 7118, 7116 - 7106, 7146, 7144, 7136, 7133 - 7131, 7206, 7204, 7165, 7157, 7150, 7209, 7207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7326, 7322, 7321, 7318 - 7301 - 7350, 7347, 7344 - 7335, 7333 - 7371 - 7368, 7366 - 7360, 7358 - 7391, 7389 - 7387, 7385 - 7374 - 7414 - 7407, 7405 - 7399, 7397 - 7439, 7432 - 7425, 7423 - 7416 - 7460, 7450 - 7448, 7443 - 7441 - 7493 - 7489, 7485 - 7483, 7462 - 7512 - 7505, 7503, 7502, 7500 - 7524, 7521 - 7518, 7516, 7515 - 7552 - 7548, 7546, 7538, 7536 - 7568, 7561, 7560, 7556, 7555



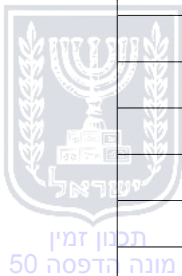
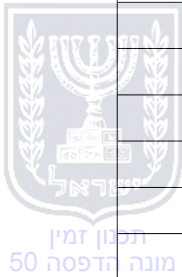
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	7802 - 7805, 7807 - 7809, 7811, 7812, 7820 - 7822, 7825 - 7829, 7840 - 7842, 7850 - 7855, 7857, 7859 - 7862, 7864, 7872, 7875, 7885 - 7887, 7890
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4102 - 4107, 4200 - 4203, 4205, 4206 - 4300, 4302 - 4305, 4307, 4403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1000 - 1004, 1006, 1009, 1010, 1015, 1023 - 1029, 1031, 1033, 1041 - 1050, 1101 - 1103, 1105, 1107, 1110, 1112, 1113, 1116, 1118, 1119, 1121, 1124, 1128, 1130, 1136, 1138, 1145, 1147, 1148, 1167, 1170 - 1172, 1174, 1177 - 1181, 1184, 1185, 1190, 1191, 1193 - 1196, 1199, 1200, 1221 - 1229, 1232, 1242, 1244, 1256, 1258, 1262 - 1273, 1275, 1279, 1289 - 1292, 1301, 1305, 1306, 1308 - 1310, 1312, 1317, 1318, 1320 - 1323, 1328 - 1331, 1334 - 1336, 1351, 1352, 1411, 1414, 1429, 1431, 1432, 1461 - 1472, 1471, 1464
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1007, 1008, 1012, 1017, 1020, 1021, 1104, 1117, 1120, 1122, 1125, 1126, 1131, 1132, 1134, 1135, 1139, 1141 - 1144, 1157, 1162, 1165, 1166, 1169, 1173, 1175, 1176, 1186, 1187, 1189, 1197, 1198, 1203, 1204, 1208, 1211, 1213, 1215, 1216, 1234, 1238, 1241, 1260, 1280 - 1287, 1300, 1307, 1311, 1313, 1315, 1316, 1319, 1324 - 1327, 1404, 1433, 1450, 1465, 1466
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	3101, 3102, 3300, 3301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	9500 - 9514, 9516, 9518 - 9529, 9539 - 9548, 9550, 9561, 9564, 9570
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	8061, 8062

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	7704, 7700 - 7710, 7708, 7706 7720, 7712 - 7722, 7724, 7725 7740 - 7770, 7746 - 7778
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6100, 6001 - 6104, 6106, 6109 6120, 6116 - 6124, 6201, 6214 6218 - 6223, 6301, 6305, 6307 6315, 6317, 6403, 6412, 6413 6501, 6502, 6504, 6505, 6514 6516, 6518 - 6520, 6603, 6613



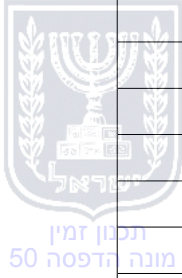
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.12	2,000	בית קברות
7.71	127,600	דרך ו/או טיפול נופי
9.66	159,800	דרך מאושרת
14.79	244,700	דרך מוצעת
0.01	186	דרך משולבת
0.69	11,400	חניון רכב כבד
0.37	6,100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
10.10	167,000	מבנים ומוסדות ציבור
4.07	67,300	מגבלות בניה
17.23	285,000	מגורים א'
5.66	93,600	מגורים ב'
2.99	49,500	מגורים ג'
0.01	200	מגורים ומסחר
2.50	41,300	מגורים מיוחד
0.43	7,100	מגורים רגיל
0.33	5,400	מסחר
0.16	2,700	מתקנים הנדסיים
2.05	33,900	ספורט
0.01	100	פארק גן ציבורי
12.42	205,400	קרקע חקלאית
7.88	130,300	ש.צ.פ
0.69	11,400	שביל
0.13	2,100	שרותי דרך
100	1,654,086	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.14	2,398.26	בית קברות
7.59	125,607.64	דרך ו/או טיפול נופי
19.80	327,580.68	דרך מאושרת

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.78	161,786.37	דרך מוצעת
1.77	29,279.22	דרך משולבת
0.92	15,210.63	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
8.18	135,260.4	מבנים ומוסדות ציבור
0.80	13,305.78	מגבלות בניה ופיתוח
0.16	2,650.58	מגורים א'
15.67	259,221.63	מגורים ב'
12.80	211,798.51	מגורים ג'
1.03	16,969.73	מסחר
6.48	107,186.38	מסחר ותעסוקה
1.43	23,678.53	מסחר תעסוקה ותחבורה
0.98	16,239.07	ספורט ונופש
2.62	43,344.61	קרקע חקלאית
0.82	13,636.56	שביל
9	148,941.96	שטח ציבורי פתוח
100	1,654,096.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. שימושי מסחר שהיו קיימים ערב אישור התכנית, בכפוף לאמור בסעיף 6.4 (18) להלן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. לדירות בקומות הקרקע יוצמדו ככל שניתן גינות פרטיות. ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים יותרו בקומת הכניסה בלבד. ג. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתכנית בסך הכל. ד. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 40%.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 4. שימושי מסחר שהיו קיימים ערב אישור התכנית, בכפוף לאמור בסעיף 6.4 (18) להלן.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יחידות דיור קטנות בשיעור 15% מכמות היחידות הכללית במגרש, בכל תאי שטח המפורטים להלן: 1010, 1031, 1112, 1174, 1200, 1222, 1223, 1229, 1232, 1242, 1245-1247, 1253, 1258, 1431, 1432. 1000, 1004, 1015, 1023-1028, 1041, 1042, 1101, 1110, 1116, 1118, 1119, 1124, 1128, 1129, 1145, 1167, 1170-1172, 1178-1180, 1184, 1193, 1196, 1221, 1267, 1272, 1289, 1290, 1309, 1310, 1312, 1317, 1318, 1320, 1351, 1352, 1429. 2. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתכנית בסך הכל. 3. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 40%.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	1. יחידות דיור קטנות בשיעור 15% מכמות היחידות הכללית במגרש, בכל תאי שטח המפורטים להלן: 1010, 1031, 1112, 1174, 1200, 1222, 1223, 1229, 1232, 1242, 1245-1247, 1253, 1258, 1431, 1432. 1000, 1004, 1015, 1023-1028, 1041, 1042, 1101, 1110, 1116, 1118, 1119, 1124, 1128, 1129,

4.2	מגורים ב'
	1145, 1167, 1170-1172, 1178-1180, 1184, 1193, 1196, 1221, 1267, 1272, 1289, 1290, 1309, 1310, 1312, 1317, 1318, 1320, 1351, 1352, 1429.
ג	זיקת הנאה
	<p>1. בתאי שטח שבהם תבנה חזית מסחרית, תינתן זיקת הנאה לציבור לאורך חזית הרחוב בתחום נסיגת הסטיו לכל אורכו, כשמפלס המדרכה והסטיו מותאמים למפלס הרחוב.</p> <p>2. במקרים בהם יקבע מרתף חניה תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים סמוכים ויותר - יתאפשר שימוש משותף ברמפה וכן תרשם זיקת הנאה למעבר כלי הרכב בין המגרשים.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנות בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>4. שימושי מסחר שהיו קיימים ערב אישור התכנית, בכפוף לאמור בסעיף 6.4 (18) להלן.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בתאי השטח המפורטים להלן יהיו יחידות דיור קטנות בשיעור שלא יפחת מ- 15% מכמות היחידות הכללית במגרש. תאי שטח:</p> <p>1008, 1012, 1020, 1021, 1017, 1117, 1120, 1122, 1131, 1132, 1134, 1139, 1141-1144, 1161, 1162, 1165, 1169, 1187, 1188, 1189, 1208, 1211, 1213, 1215, 1216, 1234, 1238, 1241, 1260, 1288-1280, 1300, 1307, 1313, 1315, 1316, 1319, 1324, 1333, 1450, 1465, 1466, 1007, 1017, 1104, 1125, 1126, 1135, 1157, 1166, 1173, 1175, 1176, 1186, 1311, 1404.</p> <p>2. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתכנית בסך הכל.</p> <p>3. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 40%.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>1. מסחר קמעונאי כולל בתי אוכל.</p> <p>2. בנק, סוכנות דואר, בית מרקחת, משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>3. שטחים סחירים לשירות הציבור כגון: טיפת חלב, מרפאה, קופת חולים, משרדים של הרשות המקומית או של שירותי רווחה, שימושי קהילה שונים.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי כולל בתי אוכל.</p> <p>2. בנק, סוכנות דואר, בית מרקחת, משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>3. שטחים סחירים לשירות הציבור כגון: טיפת חלב, מרפאה, קופת חולים, משרדים של הרשות המקומית או של שירותי רווחה, שימושי קהילה שונים.</p>



מסחר	4.4
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. רחבות פריקה וטעינה או שטחים ושימושים אחרים הגורמים מטרד חזותי יופרדו מחזית רחוב.</p> <p>2. שימושים מסחריים פתוחים לציבור ימוקמו בחזית הרחוב בקומת הקרקע.</p> <p>3. לכל אורך החזית המסחרית תהיה חובת הקמת סטיו בחזית הרחוב עפ"י ההנחיות בסעיף 6.1 (4)</p> <p>4. בתאי שטח שבהם תבנה חזית מסחרית, תינתן זיקת הנאה לציבור לאורך חזית הרחוב בתחום נסיגת הסטיו לכל אורכו, כשמפלס המדרכה והסטיו מותאמים למפלס הרחוב.</p> <p>5. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 75%.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
----------------------------	------------

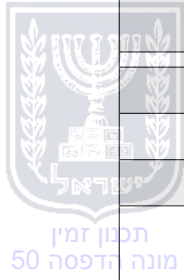
שימושים	4.5.1
<p>1. מגרשים 4102, 4103, 4104, 4107, 4203, 4206, 4301, 4303, 4305, 4401, ששטחם מעל ל 4000 מ"ר, ישמשו עבור מבנים לבתי ספר ומבני חינוך כשימוש ראשי, ועבור מבנים לקהילה כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דת, שירותים לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מסחר.</p>	
הוראות	4.5.2



בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. המבנים ייבנו בשילוב אבן טבעית או חומר קשיח ועמיד לאורך שנים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. מפלס הכניסה למבנים יהיה כמפלס המדרכה המלווה תוך הבטחת נגישות למבנים.</p> <p>3. מסחר:</p> <p>א. יתאפשר שימוש מסחרי בהיקף עד 10% מזכויות הבניה במגרש ולא יותר מ 150 מ"ר למגרש.</p> <p>ב. הוספת זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את הקמת השימושים הציבוריים.</p> <p>ג. המסחר ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. הכניסה למוסדות הציבור תופרד מהכניסות למסחר.</p> <p>4. תותר בניית מרתף בקווי המגרש (קו בנין 0) מבלי לפגוע במגרש הסמוך.</p> <p>5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בתחום מגרשים אלו.</p> <p>6. גידור למוסדות חינוך שבהם מחויבת הקמת גדר, יבוצע כגדר שקופה בגובה המינימאלי הנדרש, בשילוב עם גדר בנויה נמוכה ככל הניתן, במרחק של לפחות 1.5 מ' מקו הדרך. המרווח הקדמי יגונן.</p> <p>7. מוסדות ציבור שאינם דורשים גידור יוצמדו לקו בנין קדמי והמרווח הקדמי יפותח לצרכי ציבור כולל רחבות, שבילים, גינות כולל נטיעות, וריהוט רחוב.</p> <p>8. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>9. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 75%.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
קרקע חקלאית	4.6
שימושים	4.6.1
קרקע חקלאית עפ"י תכנית ענ/283.	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח	א
עפ"י הוראות התוכנית המאושרת, ענ/ 283.	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מתקנים נדרשים ומצללות. 4. מרכזים לחלוקת דואר. 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה . 6. מתקני ויסות למי נגר. 	
הוראות	4.7.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית. 2. יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 1% משטח המגרשים שגודלם מעל ל- 3 דונם. בכל מקרה, שטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר ברוטו ויכלול גם שירותים ציבוריים ומחסן ככל שידרשו. 3. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שירות וחירום במידת הצורך. 4. המבנים בחיפוי אבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח. 5. פיתוח הואדיות יכלול פתרונות לניהול מי נגר, שימור צמחייה ושילוב שבילי תנועה רגליים בהתאם לעקרונות המופיעים בנספחי הניקוז, ניהול הנגר והנוף. 	
ספורט ונופש	4.8
שימושים	4.8.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשי ספורט ומתקני ספורט. 2. קאנטרי הכולל חדרי ומתקני ספורט, בריכה סגורה ופתוחה, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילויות שונות, משרדים וקפטריה. 3. חנייה. 4. מסחר נלווה. 5. הצללות. 6. פארקים וגינות ציבוריות. 	
הוראות	4.8.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המיועד לגינון ונטיעות בתחום המגרש לא יקטן מ 25%. 2. תכסית החניה הלא מקורה לא תעלה על 15% משטח המגרש. חניה עילית תשולב עם נטיעות של 	



4.8	ספורט ונופש
	<p>לפחות עץ אחד לכל 5 חניות לא מקורות.</p> <p>3. גידור במרחק 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש, כשהמרווח ישמש לנטיעות וגדר חיה.</p> <p>4. תתאפשר הקמת מסחר בשיעור של עד 15% מסך זכויות הבניה במגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4.9	דרך מאושרת
------------	-------------------

4.9.1	שימושים
--------------	----------------

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 .

4.9.2	הוראות
--------------	---------------

א	דרכים
	<p>1. הוראות לעניין דרכים מקומיות :</p> <p>א. בכבישים שמוצעת בהן חנייה לאורך, יש להקפיד שלא יהיו יותר מ-5 מקומות חנייה רצופים. בהפסקה בין קבוצות חנייה יש להרחיב את המדרכה עם נטיעות.</p> <p>ב. מפלסי הכניסות למבנים והחניות הפרטיות יותאמו כך שישמר ככל האפשר רצף הנטיעות ויתאפשרו מקומות חניה לאורחים.</p> <p>2. הוראות לעניין שדרוג והרחבת כביש ארצי מס' 65 בתחום תוכנית זו :</p> <p>א. על דרך מאושרת בתחום תת"ל 38 כמסומן בתשריט יחולו הוראות תת"ל 38.</p> <p>ב. על דרכים מקומיות מס' 70, 80 ו-44 המסומנות בתשריט בתחום תת"ל 38 יחולו הוראות תוכנית זו לעניין דרכים מקומיות.</p> <p>ג. במסגרת הרחבה ושדרוג של דרך ארצית מס' 65 בתחום תכנית זו, תתאפשר העתקת תשתיות לתחום דרכים מקומיות ביעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת, וביעוד דרך ו/או טיפול נופי בגבולות תת"ל 38 כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך ארצית מס' 65 למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, ומסחר תעסוקה ותחבורה בתכנית זו.</p> <p>ה. תכנון וביצוע החיבורים המוצעים בתכנית זו לדרך ארצית מס' 65, או כל עבודה בתחומם, יעשה בתאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ו. הקמת המעברים והגשרים מעל דרך ארצית מס' 65 תתואם עם נציג משרד הביטחון לעניין גובה הגבריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4.10	דרך מוצעת
-------------	------------------

4.10.1	שימושים
---------------	----------------

דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 .

4.10.2	הוראות
---------------	---------------

א	דרכים
	<p>1. על דרכים מקומיות יחולו הוראות סעיף 4.9.2 (א) (1) לפי העניין.</p> <p>2. על שדרוג והרחבת דרך ארצית מס' 65 יחולו הוראות סעיף 4.9.2 (א) (2) לפי העניין.</p>

4.11	דרך משולבת
-------------	-------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	זרכים לא תותר חנייה בדרך משולבת.
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	ע"פ שימושי תת"ל 38 לתחום דרך טיפול נופי.
4.12.2	הוראות
א	זרכים וחניות ע"פ שימושי תת"ל 38 לתחום דרך טיפול נופי. סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב' בתא שטח 7904 - ראה האמור בסעיף 4.18.2 (א) (5).
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	1. שבילים ישמשו לתנועת הולכי רגל ורכב חרום בלבד בהתאם לצורך.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יכללו מדרכות, גינון ונטיעות, וכן ריהוט רחוב כולל ספסלים ופרגולות בקטעים שבהם מתאפשר. 2. מדרגות בשבילים לגישור על הפרשי גובה, ברמת נוחות גבוהה, כולל כל סידורי הבטיחות והנגישות המתחייבים, ברמת גימור גבוהה. 3. תתאפשר הקמת חדר שנאים המשולב בשביל הציבורי, בצורה שלא תפגע בתנועת הולכי הרגל ובחזות המרחב הציבורי.
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	בית קברות בהתאם להוראות תמ"א 19.
4.14.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בשטח זה תוכן תכנית מפורטת לבית קברות בהתאם להוראות תמ"א 19
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	ע"פ התכניות המאושרות, תכנית ענ/129, ענ/283, ג/470.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ הוראות התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4.16	מגבלות בניה ופיתוח
4.16.1	שימושים
	ע"פ הוראות תת"ל 38.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ הוראות תת"ל 38.
4.17	מסחר ותעסוקה
4.17.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, בתי קולנוע, אולמות אירועים. 2. תעשייה עתירת ידע. 3. משרדים.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קומת הקרקע תנוצל לשימוש מסחרי בלבד. 2. המבנים ייבנו בשילוב אבן טבעית, ככל הניתן. 3. לא תוקם גדר במרווח הקדמי לכוון הרחוב. 4. מפלס קומת הכניסה יהיה ככל הניתן במפלס הפיתוח של המדרכה, השטחים הגובלים בה, ללא מדרגות/ ו/או רמפות. 5. במסעדות ובתי קפה תותר סגירה עונתית. שטח זה לא יכלל במניין השטחים המותרים לבניה. 6. תחוייב הקמת סטיו במרווח קדמי לכל אורך המגרש, תתאפשר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו מסיבות הנדסיות. 7. לא תתאפשר בניית חניות בתת הקרקע. 8. פתרון החניה יהיה ככלל בקומות עיליות על גג השטח המסחרי. 9. גובה הקומה המסחרית ברוטו לא יעלה על 6.7 מ'. 10. שימושי התעסוקה, יהיה בנסיגה יחסית לחזית המסחרית של לפחות 5 מ'. כלל זה לא יחול על תאי שטח שהעומק שלהם קטן מ 20 מ'. 11. לא תותר גישה ברכב לחניה ולחניות שירות, ישירות מדרך. הגישה תהיה מדרך משולבת בלבד. 12. בחזית מסחרית עם סטיו בנסיגה 1 מ' מקו בנין קידמי, תינתן עדיפות לנטיעת עצים במדרכות המורחבות. 13. בכל המגרשים בהם תתבצע חציבה כלפי ההר, נדרש פתרון הנדסי ונופי למדרון החצוב מאחורי המבנים ע"פ דוחות קרקע. 14. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 75%. במגרשים 9528 ו- 9544 תותר חריגה מהתכסית המרבית כאמור באישור מהנדס העיר ומנימוקים הנדסיים.
4.18	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.18.1	שימושים
	1. כל השימושים המפורטים ביעוד מסחר ותעסוקה כמפורט בסעיף 4.17.1 לעיל. 2. תחנות אוטובוס, תחנות מוניות ורכב הסעה עירוני והשימושים הנלווים להם. 3. בתא שטח 9204, בנוסף לשימושים 1 ו- 2 לעיל, חניון לרכב כבד.

מסחר תעסוקה ותחבורה	4.18
הוראות	4.18.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל ההוראות החלות על ייעוד מסחר ותעסוקה ובנוסף: שילוב בין השימושים לא יגרום מטרד ו/או סיכון בטיחותי לשימושים האחרים. 2. הגישה לחניון רכב כבד בתא שטח 9204 תעשה מדרך מקומית בלבד. 3. לא תתאפשר בניית חניות תת קרקעיות. 4. תכסית הבינוי במגרש לא תעלה על 75%. 5. סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב' בתא שטח 9203. <p>א. שטח המיועד לאתר התארגנות עבור הרחבה ושדרוג של דרך ארצית מס' 65.</p> <p>ב. בתאי שטח אלו, יחולו כלל השימושים, ההוראות וההנחיות על שטח התארגנות כמפורט בתת"ל 38.</p> <p>ג. לצורך השימוש כאתר התארגנות, תותר תפיסה זמנית של השטח על פי כל דין.</p> <p>ד. לאחר הודעה על השלמת העבודות להרחבה ושדרוג דרך ארצית מס' 65 עפ"י תת"ל 38 בקטע זה, יחולו על תאי השטח האמורים היעודים הקבועים בתכנית זו ותתבטלנה הנחיות המיוחדות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
4	4	4	4	1	4	16		26037		6509	19528	9764		4102		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		35311		8827	26484	13242		4103		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		32695		8173	24522	12261		4104		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		285		71	214	107		4105		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		571		143	428	(1) 214		4106		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		23066		5766	17300	(1) 8650		4107		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		4757		1189	3568	1784		4200		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		3411		853	2558	1279		4201		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		10565		2641	7924	3962		4202		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	4	16		19829		4957	14872	7436		4203		מבנים ומוסדות ציבור	

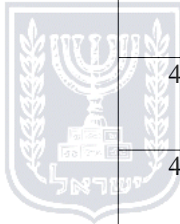


קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת								
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						גודל מגרש מוחלט	
4	4	4	4	1	4	16	5741	1435	4306	2153		4204		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	10082	2520	7562	3781		4205		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	13106	3276	9830	4915		4206		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	3531	883	2648	1324		4300		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	22261	5565	16696	8348		4301		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	3976	994	2982	1491		4302		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	46231	11557	34674	17337		4303		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	33572	8392	25180	12590		4305		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	5317	1329	3988	1994		4306		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	8034	2008	6026	3013		4307		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4	16	50153	12537	37616	18808		4401		מבנים ומוסדות ציבור



תכנית מס': תמל/ 1030 - שם התכנית: רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי						שרות
						4	4				4	4	1	4	16	
4	3	3	3	1	5	17	7	1289	101	180	1008	1800		120		מגורים א'
4	3	3	3	1	5	17	3	584	46	82	456	815		121		מגורים א'
4	4	3	3	1	5	17	0	25	2	4	20	35		131		מגורים א'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	10	32	15	2310	177	368	1765	(1) 1226		1000		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	2	(2) 347	26	55	265	(1) 184		1001		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	29	(2) 4552	348	725	3479	(1) 3121		1002		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	3	(2) 540	42	75	423	503		1003		מגורים ב'
3.5	3	3	3	1	10	32	13	2098	160	334	1604	1485		1004		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	9	29	5	785	60	125	600	503		1006		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	14	(2) 2503	196	350	1958	1867		1009		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	8	1292	99	206	988	686		1010		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	7	(2) 1127	86	179	861	598		1015		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	7	(2) 1119	86	178	855	594		1023		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	8	(2) 1206	92	192	922	640		1024		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	8	(2) 1332	102	212	1018	707		1025		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	9	(2) 1364	104	217	1043	724		1026		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	8	(2) 1215	93	194	929	645		1027		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	993	76	158	759	527		1028		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	881	67	140	673	561		1029		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	14	(2) 2161	165	344	1652	1147		1031		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	14	2198	168	350	1680	(1) 1188		1033		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	10	32	5	729	56	116	557	(1) 387		1041		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	5	793	61	126	606	(1) 428		1042		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	10	32	3	(2) 407	31	65	311	(1) 216		1043		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	10	32	1	(2) 92	7	15	71	(1) 49		1044		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	10	32	0	(2) 47	4	8	36	(1) 25		1045		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	2	252	19	40	193	(1) 173		1046		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	10	(2) 1707	133	238	1335	(1) 1589		1047		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	6	(2) 1053	82	147	823	(1) 980		1048		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	3	(2) 573	45	80	448	(1) 525		1049		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	0	(2) 46	4	6	35	(1) 42		1050		מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1030 - שם התכנית: רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי					
						5	4				3.5	3.5	1	10	32
4	4	3.5	3.5	1	9	29	5	862	66	137	659	566		1102	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	5	826	63	132	632	658		1103	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	4	600	46	96	458	382		1105	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	4	628	48	100	480	400		1106	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	9	1355	104	216	1036	863		1107	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	21	3233	247	515	2471	1716		1110	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	12	1875	143	299	1433	995		1112	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	19	2908	222	463	2222	1852		1113	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	69	10793	825	1719	8250	5729		1116	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	34	5279	403	841	4035	2802		1118	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	28	4405	337	701	3367	2338		1119	מגורים ב'
3.5	3	3	3	1	9	29	26	4145	317	660	3168	2640		1121	מגורים ב'
3.5	3	3	3	1	10	32	28	4467	341	711	3414	2371		1124	מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	9	29	52	8233	629	1311	6293	4370		1128	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	31	4912	375	782	3754	2607		1129	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	45	7115	544	1133	5438	4120		1130	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	17	2655	203	423	2029	1691		1136	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	2	328	25	52	251	261		1138	מגורים ב'
3.5	3	3	3	1	10	32	61	9627	736	1533	7358	5110		1145	מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	9	29	35	5438	416	866	4157	4330		1147	מגורים ב'
3.5	3	3	3	1	10	32	1	94	7	15	72	50		1148	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	8	1304	100	208	996	1038		1150	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	36	5622	430	895	4297	4476		1151	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	21	3263	249	520	2494	2598		1152	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	20	3176	243	506	2428	2529		1153	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	22	3382	259	539	2585	2693		1154	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	19	2983	228	475	2280	2286		1155	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	19	3013	230	480	2303	2399		1156	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	12	2148	168	300	1680	1514		1164	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	24	3760	287	599	2874	1996		1167	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	968	74	154	740	514		1170	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	7	1096	84	175	838	582		1171	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	908	69	145	694	482		1172	מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1030 - שם התכנית: רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מ"ר	מ"ר	מ"ר								
													מ"ר	מ"ר	מ"ר
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
5	4	3.5	3.5	1	10	32	12	1925	147	307	1472	1022		1174	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	12	1892	145	301	1446	1506		1177	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	1004	77	160	768	533		1178	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	914	70	146	698	485		1179	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	7	1044	80	166	798	554		1180	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	20	3175	243	506	2427	2528		1181	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	957	73	152	732	508		1184	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	5	711	54	113	544	453		1185	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	21	3234	247	515	2472	(1) 2060		1190	מגורים ב'
				0	0	0	0	27	2	4	20	(1) 17		1191	מגורים ב'
				0	0	0	0	13	1	2	10	(1) 8		1192	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	90	14162	1082	2255	10824	(1) 7517		1193	מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		1194	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	4	569	43	91	435	453		1195	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	10	1524	116	243	1165	(1) 809		1196	מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43		1199	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	13	2065	158	329	1578	1096		1200	מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	4	697	55	97	545	487		1218	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	18	2753	210	438	2104	1461		1221	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	11	1707	130	272	1305	906		1222	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	10	1535	117	245	1174	815		1223	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	9	1361	104	217	1040	867		1224	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	4	15	3	470	36	75	359	467		1225	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	6	940	72	150	719	599		1226	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	5	(2) 823	63	131	629	524		1227	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	(2) 871	67	139	666	555		1228	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	13	1988	152	317	1519	1055		1229	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	11	1662	127	265	1270	882		1232	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	13	1995	152	318	1525	1059		1242	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	6	(2) 878	67	140	671	559		1244	מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	8	(2) 1200	92	191	917	637		1245	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	8	1307	100	208	999	694		1246	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	8	1202	92	191	919	638		1247	מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	5	793	61	126	606	505		1248	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות							עיקרי
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	6	885	68	141	677	564		1249		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	5	728	56	116	557	464		1250		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	5	710	54	113	542	452		1251		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	5	771	59	123	589	491		1252		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	10	1511	115	241	1155	802		1253		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	6	881	67	140	673	561		1254		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	5	857	66	137	655	546		1255		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	5	769	59	123	588	490		1256		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	13	1995	152	318	1525	1059		1258		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	30	4683	358	746	3580	2983		1262		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	10	1496	114	238	1144	953		1263		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	7	(2) 1082	83	172	827	689		1264		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	13	(2) 2028	155	323	1550	1292		1265		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	14	(2) 2198	168	350	1680	1400		1266		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	41	6473	495	1031	4948	3326		1267		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14		1268		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13		1269		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		1270		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		1271		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	10	32	164	25686	1963	4090	19633	13634		1272		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		1273		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6		1275		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		1276		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34		1277		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72		1278		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		1279		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	64	10012	765	1594	7652	6377		1289		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	11	(2) 1767	135	281	1351	938		1290		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	57	8949	684	1425	6840	5630		1291		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127		1292		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	40	6260	478	997	4785	4984		1301		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	8	1226	94	195	937	976		1305		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	26	4214	321	672	3221	2649		1306		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	6	887	68	141	678	423		1308		מגורים ב'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)							גודל מגרש מוחלט
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
5	4	3.5	3.5	1	10	32	35	(2) 5545	424	883	4238	2943		1309		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	80	(2) 12583	962	2004	9617	7269		1310		מגורים ב'
3	4	3.5	3.5	1	10	32	135	(2) 21174	1613	3371	16190	11663		1312		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	24	3774	288	601	2884	2003		1317		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	44	(2) 6856	524	1092	5240	3639		1318		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	139	21753	1663	3464	16626	11546		1320		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5		1321		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	98	15355	1174	2445	11736	9780		1322		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	17	2709	207	431	2071	1438		1323		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10		1328		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14		1329		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30		1330		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27		1331		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9		1332		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18		1333		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11		1334		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		1335		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20		1336		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	56	8779	671	1398	6710	4403		1351		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	24	3802	291	605	2906	2018		1352		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	4	630	48	100	481	401		1411		מגורים ב'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	15	2297	176	366	1756	1463		1412		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	38	5891	450	938	4502	3752		1413		מגורים ב'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33		1414		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	9	1466	112	233	1120	778		1429		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	14	2153	165	343	1646	1143		1431		מגורים ב'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	11	1803	138	287	1378	957		1432		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	83	13036	996	2076	9964	10379		1461		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	9	1375	105	219	1051	1095		1462		מגורים ב'
4	3.5	3.5	3.5	1	7	23	24	3714	284	591	2839	2957		1463		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	12	1908	146	304	1458	1519		1464		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	5	(2) 816	62	130	624	650		1471		מגורים ב'
3.5	3.5	3.5	3.5	1	7	23	8	(2) 1265	97	201	967	1007		1472		מגורים ב'
3.5	3	3	3	1	10	32	11	1794	137	286	1371	714		1007		מגורים ג'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי					
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	21	3268	250	520	2498	1487		1008	מגורים ג'
4	3.5	3.5	3.5	1	10	32	21	(2) 3319	254	529	2537	1510		1012	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	20	3140	240	500	2400	1467		1017	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	20	3115	238	496	2381	1417		1020	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	19	2926	224	466	2236	1331		1021	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	5	708	54	113	541	339		1104	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	83	12969	991	2065	9913	5507		1117	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	34	5286	404	842	4040	2405		1120	מגורים ג'
3.5	3	3	3	1	10	32	21	3354	256	534	2564	1526		1122	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	46	7201	550	1147	5504	3276		1125	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	46	7196	550	1146	5500	3274		1126	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	35	5475	418	872	4185	2491		1131	מגורים ג'
3.5	3	3	3	1	10	32	17	2653	203	422	2028	1207		1132	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	34	5343	408	851	4084	(1) 2431		1134	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	66	(3) 10364	792	1650	7921	(1) 4540		1135	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	48	7610	582	1212	5816	(1) 3383		1139	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	119	18609	1422	2963	14224	7906		1141	מגורים ג' מגורים
5	4	3.5	3.5	0	0	5.5	0	1350	0	337	1013	7906	הזית מסחרית	1141	מסחר
5	4	3.5	3.5	1	10	32	37	5873	449	935	4489	2672		1142	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	74	11587	886	1845	8856	4920		1143	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	75	11834	905	1884	9045	5025		1144	מגורים ג' מגורים
5	4	3.5	3.5	0	0	5.5	0	1100	0	275	825	5025	הזית מסחרית	1144	מסחר
5	4	3.5	3.5	1	10	32	30	(2) 4778	365	761	3652	2174		1157	מגורים ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23		1158	מגורים ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67		1159	מגורים ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76		1160	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	119	18619	1423	2965	14231	(1) 7906		1161	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	26	4152	317	661	3173	(1) 1763		1162	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	89	14041	1073	2236	10732	5962		1165	מגורים ג'
4	4	3.5	3.5	1	9	29	6	1015	78	162	776	505		1166	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	17	2739	209	436	2093	1246		1169	מגורים ג'
4	4	3.5	3.5	1	10	32	8	1214	93	193	928	595		1173	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1030 - שם התכנית: רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות					
						5	4				3.5	3.5	1	10	32
5	4	3.5	3.5	1	10	32	12	1851	141	295	1415	842		1176	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	6	942	72	150	720	414		1186	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	67	10576	808	1684	8084	(1) 4491		1187	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	24	3761	287	599	2875	(1) 1597		1188	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	12	1868	143	297	1427	(1) 793		1189	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	3	418	32	67	319	(1) 190		1197	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	3	413	32	66	316	(1) 188		1198	מגורים ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41		1203	מגורים ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		1204	מגורים ג'
4	4	3.5	3.5	1	10	32	34	5302	405	844	4052	2412		1208	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	131	20604	1575	3281	15748	8749		1211	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	82	12872	984	2050	9839	5466		1213	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	71	11200	856	1784	8561	4756		1215	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	90	14205	1086	2262	10858	6032		1216	מגורים ג'
4	4	3.5	3.5	1	10	32	22	3528	270	562	2696	1605		1234	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	22	3460	264	551	2644	1574		1238	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	17	2675	204	426	2045	1217		1241	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	19	2919	223	465	2231	1328		1260	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	44	6943	531	1106	5307	3159		1280	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	26	4055	310	646	3100	1845		1281	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	61	9550	730	1521	7299	(1) 4050	מגורים ג'	1282	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	0	0	5.5	0	750	0	187	563	(1) 4050	חזית מסחרית	1282	מסחר ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	14	2171	166	346	1660	(1) 922		1283	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	0	0	5.5	0	260	0	85	175	(1) 922	חזית מסחרית	1283	מסחר ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	35	5484	419	873	4192	(1) 2495		1284	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	50	7889	603	1256	6030	(1) 3589		1285	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	168	26303	2010	4188	20104	(1) 11179		1286	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	0	0	5.5	0	1750	0	437	1313	(1) 11179	חזית מסחרית	1286	מסחר ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	21	3229	247	514	2468	(1) 1371		1287	מגורים ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	4	579	44	92	443	(1) 246		1288	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1030 - שם התכנית: רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
5	4	3.5	3.5	1	10	32	55	8685	664	1383	6638	3679		1300	מגורים	ג'	
5	4	3.5	3.5	0	1	5.5	0	850	0	212	638	3679	חזית מסחרית	1300	מסחר	ג'	
5	4	3.5	3.5	1	10	32	65	10235	782	1630	7823	4346		1307		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	43	6691	511	1065	5114	3044		1311		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	78	12262	937	1953	9373	5207		1313		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	27	4244	324	676	3244	1931		1315		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	66	10376	793	1652	7931	4406		1316		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	42	6642	508	1058	5077	3022		1319		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	321	50461	3857	8035	38569	21427		1324	מגורים	ג'	
5	4	3.5	3.5	0	1	5.5	0	2240	0	560	1680	21427	חזית מסחרית	1324	מסחר	ג'	
5	4	3.5	3.5	1	10	32	31	4851	371	773	3708	2377		1325		מגורים	ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21		1326		מגורים	ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11		1327		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	16	2572	197	410	1966	1126		1404		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	35	5548	424	883	4240	2524		1433		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	74	11565	884	1842	8840	4911		1450		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	19	2941	225	468	2248	1338		1465		מגורים	ג'
5	4	3.5	3.5	1	10	32	37	5766	441	918	4407	(1) 2561		1466		מגורים	ג'
5	4	4	4	1	4	18		(2) 2518		559	1959	1399		3101		מסחר	
5	4	4	4	1	4	18		(2) 8692		1931	6761	4837		3102		מסחר	
5	4	4	4	1	4	18		(2) 10042		2232	7811	5584		3300		מסחר	
5	4	4	4	1	4	18		(2) 9308		2068	7239	5172		3301		מסחר	
4	3	3	3	0	8	32		(2) 2523		577	1946	1540		9500		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32		1367		312	1054	781		9501		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32		(2) 6882		1720	5162	3485		9502		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32		(2) 1710		391	1319	977		9503		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32		5094		1274	3821	2547		9504		מסחר ותעסוקה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות						עיקרי	גודל מגרש מוחלט
4	3	3	3	0	8	32		6040		1510	4530	3020		9505		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 9522		2381	7142	4761		9506		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 1602		401	1202	801		9507		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 2818		704	2114	2016		9508		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 7158		1790	5369	3579		9509		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 2357		589	1768	1327		9510		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 674		168	506	541		9511		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		2950		737	2213	1768		9512		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 3913		978	2935	1853		9513		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 3748		937	2811	1874		9514		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		6916		1581	5335	(3) 3952		9516		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		13816		3158	10658	7895		9518		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 5418		1354	4064	2710		9519		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 9488		2372	7116	4745		9520		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 13356		3339	10017	6679		9521		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		(2) 5984		1496	4488	2993		9522		מסחר ותעסוקה		
4	3	3	3	0	8	32		6356		1453	4903	3632		9523		מסחר ותעסוקה		

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות					
						4	3				3	3	0	8	32
4	3	3	3	0	8	32	4778	1239	3539	3539		9525		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	2839	710	2129	2444		9526		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	3847	962	2885	2781		9527		מסחר ותעסוקה	
0	1	2.5	2.5	0	5	22	(2) 405	101	304	300		9528		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	924	211	713	528		9529		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	5544	1386	4158	3152		9539		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	13	54	7338	1834	5504	3665		9540		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	13	54	8646	2161	6485	(3) 4321		9541		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	1864	466	1398	932		9542		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	1668	417	1251	901		9543		מסחר ותעסוקה	
0	1	2.5	2.5	0	5	22	1178	294	884	1192		9544		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	(2) 3166	791	2375	(3) 1610		9545		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	1463	366	1097	975		9546		מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105		9547		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	(2) 1237	229	1008	916		9548		מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3	0	8	32	(2) 2616	654	1962	1308		9550		מסחר ותעסוקה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
											שרות							עיקרי
4	3	3	3	0	8	32	(2) 6659		1665	4994	3668		9561		מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3	0	8	32	4099		1025	3074	2562		9562		מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3	0	8	32	4909		1227	3682	3068		9563		מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3	0	8	32	(2) 2319		430	1890	1718		9564		מסחר ותעסוקה			
4	3	3	3	0	8	32	(2) 3913		978	2935	2216		9570		מסחר ותעסוקה			
4	3	5	3	0	8	32	5869	0	1467	4402	3668		9201		מסחר תעסוקה ותחבורה			
4	3	3	5	0	8	32	6642		1661	4981	4151		9202		מסחר תעסוקה ותחבורה			
4	3	3	3	0	8	32	7674		1919	5755	(4) 4796		9203		מסחר תעסוקה ותחבורה			
4	3	3	3	0	8	32	17701		4425	13276	11063		9204		מסחר תעסוקה ותחבורה			
4	4	4	4	1	2	12	1923		481	1442	(1) 16022		8061		ספורט ונופש			
4	4	4	4	1	2	12	27		7	20	(1) 217		8062		ספורט ונופש			
5	5	4	4	1	1	3	150		50	100	4105		6111		שטח ציבורי פתוח			
5	5	4	4	1	1	3	150		50	100	5221		6222		שטח ציבורי פתוח			
5	5	4	4	1	1	3	150		50	100	3903		6303		שטח ציבורי פתוח			
5	5	4	4	1	1	3	150		50	100	7148		6402		שטח ציבורי פתוח			

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה שלעיל, תותר הקמת חניה מבונה, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה כפי שתידרש לשימושים השונים, שאינה כלולה במניין שטחי השירות, כחניה מבונה תת קרקעית או עילית או בחלק מקומת עמודים.
- ג. בנוסף לשטחים העיקריים בטבלה שלעיל, תותר הקמת מרפסת דירתית מקורה בשטח 12 מ"ר לדירה, לשימוש מרפסת בלבד.
- ד. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה (שטח עיקרי ושטח שירות) וקומות, ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וכן מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולהפך.
- ה. שטחי השירות מעל ומתחת לקרקע כוללים שטח עבור חניה בנויה או מקורה. הסבה של שטח המיועד לחניה לשימושים עיקריים יהווה סטייה ניכרת.
- ו. הגובה המירבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, כמפורט בטבלה 5, לרבות קומות טכניות, לא כולל יציאות לגג ומתקנים טכניים על הגג שיתורו מעל לגובה המפורט בהתאם להוראות.
- ז. מצללות ויריעות הצללה ביעוד שצ"פ לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ח. במבנים קיימים והחורגים מקו הבניין ומהתכסית המירבית ושאינם מסומנים להריסה, קו הבניין והתכסית יהיו לפי הבנייה בפועל. כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה ותכסית מירבית כפי שנקבעו בתכנית זו.
- ט. בכל תאי השטח המיועדים לשצ"פ ששטחם מעל ל 600 מ"ר, תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים טכניים הנדרשים לצורכי הרובע.
- י. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות 6.15, עבור גז טבעי בלחץ נמוך מאד, שלא מוגדרות בהם זכויות בניה, תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.15 (1).
- יא. הסטוי בתאי שטח עם חזית מסחרית, לא ייכללו במניין השטחים כלל.
- יב. תותר הקמת דיורית בהתאם לתנאים בסעיפים 1.9, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2 ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל יחידות הדיור בתחום התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתאי שטח המסומנים עם הערה זו, חלה הוראה בענין הכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד', כמפורט בסעיף 6.3 (5) ..
- (2) בתאי שטח המסומנים עם הערה זו, חלה הוראה בדבר מניעת מטרדי רעש, כמפורט בסעיף 6.4 (14) ..
- (3) בתאי שטח המסומנים עם הערה זו, חלה הוראה בדבר מניעת זיהום מים וקרקע כמפורט בסעיף 6.4 (13) ..
- (4) הוראה זמנית לתא שטח 9203 לאתר לוגיסטי של תת"ל 38 עפ"י סעיף 4.18.2 (א) ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הוראות בינוי כלליות למגרשי מגורים:
 - א. יותרו מרתפים בתחום קווי הבניין התת קרקעיים. המרתפים לא יבלטו מעל לפני השטח.
 - ב. הקומות מעל הקומה החמישית תהיה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות. הדירוג לכוון היורד של הטופוגרפיה.
 - ג. תותרנה מרפסות זיזיות מקורות, כשהן פתוחות מ- 3 צדדים בשטח עד 12 מ"ר.
 - ד. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהמבנים הסמוכים.
 - ה. דוודים לא ימוקמו על הגגות ויוקצה עבורם מרחב מוסתר בשילוב עם הסתרת מתקני מזגנים ותליית כביסה, בסמוך לדירות.
 - ו. פתרונות קולטי שמש ומתקנים טכניים ישולבו בתכנון הגגות. גובה פתרונות ההסתרה לא יעלה על 2.0 מ' מעל מפלס הגג.
2. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:
 - א. 15% משטח תא השטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו יש למקם חלק לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
 1. במגרשים בצפיפות 12 יח"ד לדונם ומעלה, ללא חזית מסחרית, רוחב הרצועה יהיה 2 מטרים לפחות.
 2. במגרשים בצפיפות 8 יח"ד לדונם ללא מבנים קיימים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.
 3. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית.
3. הפרדה בין שימושים מעורבים:
 - א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
 - ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - ג. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.
4. חזית מסחרית וסטיו (ארקדה) במגרשים שאינם למגורים:
 - א. חזית מסחרית תהיה רציפה.
 - ב. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).
 - ג. לחזית המסחרית במגרשי מגורים יתלווה סטיו, בהתאם להנחיות בסעיף 5 להלן. חתך ופירוט הארקדה יהיה ע"פ דגם אחיד לכל תחום התכנית, שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, ויהווה אלמנט מחייב.
 - ד. גובה הקומה המסחרית יהיה מוגבל ל-5 מטר ברטו ממפלס המדרכה למגרשי מגורים עם חזית מסחרית.
 - ה. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בינם ובין המדרכה.
 - ו. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>ז. פתרון החניה לשימושים המסחריים במגרשים לשימוש מגורים יהיה ע"פ תקן, לא בחפיפה עם השימוש למגורים, ויסופק בנפרד מהחניה למגורים.</p> <p>5. הוראות להקמת סטיו במגרשי מגורים עם חזית מסחרית:</p> <p>א. גובה הסטיו במבנן יהיה אחיד ולא יפחת מ- 3 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה .</p> <p>ב. תותר הקמת הסטיו בקו בניין 0.</p> <p>ג. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>ד. בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.</p> <p>ה. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>ו. לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ' לעומק של 3 מ', לצורך המשכיותה והמשכיות המסחר.</p> <p>6. קירות תמך:</p> <p>א. גובה הקירות התומכים במגרשי המגורים יהיה בגובה של עד 5 מ' מהמפגש של תחתית הקיר עם הקרקע, עד ראש הקיר התומך (ללא מעקה בטיחות ממסגרות), עם מרווח גינון ונטיעות שלא יקטן מ 1.5 מ' נטו בין הדופן הפנימית של ראש הקיר התומך ורגל הקיר התומך הסמוך.</p> <p>ב. כל קירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית או יבנו כקיר כובד, עם פרט גימור עליון בציפוי אבן לקיר, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. בראש הקירות התומכים יוצבו מעקות בטיחות ממסגרות שבכה או מסגרות חרש. לא יותר שימוש בגדר רשת.</p> <p>7. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	



6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. העצים בשצפ"ים האינטנסיביים יהיו לכל הפחות "בגודל 8" לפי הנחיות משרד החקלאות. בשצפ"ים האקסטנסיביים יהיו העצים לכל הפחות "בגודל 7" אולם לפחות 40% מהעצים יהיו "בגודל 8".</p> <p>ב. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תכנון ופיתוח של שצ"פ ושל המרחב הציבורי שסביבו יכללו אפשרויות לשימוש בו כקולט נגר עילי מסביבתו. לשם כך יש לתכנן את השצ"פ באופן שהוא מונמך מסביבתו.</p> <p>ד. על תכנון השצ"פים להתייחס גם לצורך באמצעים ממתני זרימה ומשהים, כולל טרסות על מנת להשהות זרימות מקומיות ולצמצם סחיפת קרקע.</p> <p>ה. בגינון העירוני יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים.</p> <p>ו. בעת סיום עבודות התשתית יוסרו מיננים פולשים בשטחים פתוחים בתחום התכנית בהתאם</p>	

6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>לסימון והנחיות אגרונום. ניטור חוזר ייערך בסיום הבינוי וילווה בטיפול עוקב באם נמצאו צמחים פולשים, בליווי היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>2. אתר טבע עירוני והוואדיות .</p> <p>תאי השטח הכוללים את חורש אל שבאב, בתאי שטח 6301, 6209, 6504, 6304 יטופלו כאתרי טבע עירוני ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. פיתוח הוואדיות יתבצע באופן המינימאלי בתאום עם היחידה הסביבתית בעיריית אום אל פחם כשהפיתוח יכיל שבילים ללא מוקדי פעילות או מתקני משחק.</p> <p>ב. יבוצע שיקום נופי וצמחי בואדיות במטרה להחזיר השטח למצבו הטבעי בהתאם להנחיות הנספח הנופי</p> <p>ג. ניהולם ואחזקתם של אתרי טבע עירוני יהיו בליווי של אקולוג.</p> <p>ד. תכניות לפיתוח בינוי והנגשה באתר טבע עירוני, יהיו בלווי אקולוג, ויכללו היבטים של שימור בית הגידול הטבעי, טיפוח מגוון המינים, הבטחת חיבוריות האתרים עם שטחים פתוחים סובבים.</p> <p>ה. פיתוח באתר טבע עירוני יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה מקווי מים ונגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר.</p> <p>3. נטיעות בדרכים מקומיות:</p> <p>לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר ולאורך שבילי הליכה ורכיבה, יינטעו, ככל הניתן, עצי רחוב בוגרים "בגודל 8", לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>4. תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים:</p> <p>גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים (בשטחים ובמבנים ציבוריים) ולדרכים מקומיות מוצעות יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים המקומיות בלבד.</p> <p>5. ניקוז:</p> <p>א. תכנית הפיתוח תכלול אמצעים לשימור והשהיית מי נגר עילי כך שכמות הנגר העל קרקעי במוצא אגן הניקוז יקטן בשיעור של כ 20%.</p> <p>ב. בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, תכנית הפיתוח תכלול טרסות או אמצעים אחרים להשהיית מי נגר. נפח האיגום יהיה לפחות 20 מ"ק לדונם.</p> <p>6. קיר אקוסטי:</p> <p>התכנון המפורט לביצוע המתרס האקוסטי יתחשב במיקומו ביחס לכניסה לעיר וקרבתו לחזית המסחרית.</p>	



6.3 תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הכנת תכנית /תכניות בינוי ופיתוח:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה הכוללים את התחום בו מבוקש ההיתר הראשון.</p>	

תנאים בהליך הרישוי

- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- א. חלוקה למגרשים ככל שנדרש, כולל סימון הגישות להולכי רגל ולחניה לכל המגרשים.
 - ב. דיוק התווייתן של "זיקות ההנאה למעבר ברכב" כמופיע בתשריט.
 - ג. קביעת הנחיות לעניין אופן הבטחת נגישות למבנים קיימים, לאורך שלבי מימוש התכנית.
 - ד. פתרון חניה בתחום המגרש.
 - ה. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - ו. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ז. קירות תמך, גובהם ומאפיינים עיצוביים.
 - ח. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - ט. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - י. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 - יא. במגרשי מסחר ותעסוקה, תכנית בינוי ופיתוח תכלול פירוט גבהי הקומות, חומרי הגמר, הגוונים, פתרונות השילוט לשימושי המסחר בשילוב עם הסטיו ובהתאם למפלסי הדרך המתוכננים.
 - יב. קביעת עקרונות ואמצעים להבטחת הבטיחות בדרכים ובשבילים, לרבות פרטי ביצוע למיתון תנועה.
 - יג. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול סימון מדויק של קווי מים של מקורות על בסיס מדידה וגישוש בשטח לאיתור הקווים בפועל.
 - יד. תנאי לאישורה של תכנית בינוי ופיתוח המצויה בתחום תת"ל 38 כמסומן בתשריט, יהיה בנוסף - התייעצות עם משרד התחבורה לעניין תפקודו של כביש 65.
2. תכנית בינוי ופיתוח תכלול תדריך מילולי/שרטוטי לנושאים הבאים:
 - א. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - ב. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - ג. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - ד. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 1. חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 2. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 6. היקף נטיעות מינימלי בחזית.
 7. סימון מקום צנרת וארונות חשמל וקולטי שמש, מסתור או מתקן כביסה, תכנית חניה.
 8. תכנון לקירות התומכים. הגשת מאזן לעבודות עפר במגרש ותיאום פינוי העודפים עם היחידה הסביבתית ברשות המקומית.
 3. תנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים ותעסוקה יהיה פתרון אספקת מים וביוב לשטחי הבנייה הכלולים בהיתר.
 4. תנאי למתן היתרי בניה הכולל התוויית קווי ביוב החוצים את קווי מים של 'מקורות' יהיה



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>אישור מקורות.</p>	
<p>5. תנאי למתן היתר בניה במגרשים ששטחם גדול מ- 6 דונם, הוא הכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח המפורטים להלך, שהם תאי שטח צמודים שקו גבול ביניהם מתלכד עם גבול תכנית מאושרת אחרת ואחד מהם בתחום האיחוד והחלוקה והשני מחוץ לאיחוד והחלוקה והם מהווים יחידה תכנונית אחת, הוא הכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה: 1000, ו-1041; 1001, ו-1045; 1044, ו-1043; 1002, ו-1046; 1033, ו-1047; 1048, ו-1049; 1050, ו-1190; 1191, ו-1192; 1193, ו-1196; 1135, ו-1198; 1139, ו-1466; 1161, ו-1162; 1187, ו-1188; 1189, ו-1134; 1197, ו-1282; 1283, ו-1284; 1285, ו-1286; 1287, ו-1288; 3101, ו-3102; 4106, ו-4107; 8061, ו-8062.</p>	
<p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
<p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה צרוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יחיד בתא השטח בהתאם לטבלה 5 כולל פתרונות החניה נדרשים עבורו.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>המשך לסעיף 6.3, תנאים בהליך הרישוי, מספור ברצף עם מספור סעיף קודם.</p>	
<p>10. תנאי למתן היתר להריסה ובניה של מבנים קיימים בתאי השטח שיפורטו להלך, הממוקמים בתחום זיקת הנאה, הוא מתן אפשרות להרחבת הדרך בתחום זיקת הנאה, כמסומן בתשריט. תאי שטח:</p>	
<p>1191, 1192, 1194, 1199, 1268, 1269, 1270, 1273, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1292, 1321, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1414</p>	
<p>1158, 1159, 1160, 1203, 1204, 1326, 1327, 9547</p>	
<p>11. בשטח המיועד לספורט ונופש תנאי להיתר הוא עריכת דוח אקוסטי אשר יקבע את האמצעים למניעת מטרדי רעש לשימושי הקרקע הסמוכים.</p>	
<p>12. בשטח המיועד למסחר תעסוקה ותחבורה, תנאי להיתר הוא הגשת מסמך סביבתי ליחידה הסביבתית המוסמכת לעניין מטרדי רעש וזיהום אוויר לשימושים הסמוכים וקביעת אמצעים למניעתם.</p>	
<p>13. תנאי להיתר בניה לשימושי תעסוקה ומסחר בתא שטח 9204 יהיה הקמת חניון ציבורי לרכב כבד בהיקף שלא יפחת מ 40 מקומות חניה.</p>	
<p>14. תנאי להיתר הריסה, חפירה או בניה בתאי שטח 6219, 1135, 9516, 9545, 9541, יהיה</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>אישור של המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בקרקע וכי לא נדרשות פעולות נוספות לטיפול בקרקע. בדיקת הקרקע, טיפול ופינוי קרקע מזוהמת אם וככל שיידרש, ומיגון מפני זיהום, יהיו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. רעש :</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה, עבור מבני המגורים הפונים לכביש 65 בתאי השטח המפורטים להלן, הוא הכנת נספח אקוסטי לאישור הגוף הסביבתי המוסמך, אשר יקבע את האמצעים למיגון אקוסטי הנדרשים למניעת מטרדי רעש. תאי שטח : 1001-1003, 1009, 1012, 1015, 1023-1027, 1031, מונה הדפסה 50 תכנון זמין 1043-1045, 1047-1050, 1157, 1227-1228, 1244-1245, 1264-1266, 1290, 1308-1310, 1312, 1471-1472, 1318.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 9009, 9011, מצפון לכביש 65, יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יקבע את האמצעים למיגון אקוסטי הנדרשים למניעת מטרדי רעש</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה לתאי שטח בייעוד של מסחר, 3300, 3301, 3101, 3102 ומסחר ותעסוקה, 9500, 9502, 9503, 9506-9511, 9513, 9514, 9519-9522, 9528, 9545, 9546, 9548, 9550, 9561, 9564, 9570 במרחק של פחות מ 30 מ' לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור, יהיה הכנת נספח אקוסטי, אשר יקבע את האמצעים למיגון אקוסטי הנדרשים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה בייעוד מסחר ותעסוקה ובייעוד מסחר ותעסוקה ותחבורה דרומית לכביש 65, הוא הפניה של אוורור בתי האוכל לדופן המבנים מעל גובה שהיית קהל (מעל 6 מ'), לכיוון כביש 65.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות סעיף 6.17 להלן לעניין הריסת מבנים וגדרות: מונה הדפסה 50 תכנון זמין</p> <p>18. היתרי בניה לשימושי מסחר בייעוד מגורים שהיו קיימים ערב אישור התכנית במבנים הקיימים (כמופרט בסעיפים 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1) יינתן בכפוף לתנאים הבאים (במצטבר) :</p> <p>א. היקף שטח המסחר לא יעלה על 20% מסך שטחי הבנייה המותרים במגרש בכפוף לאישור הוועדה המקומית, לאחר שקיבלה את אישור הרשות המקומית לכך שבמגרש אכן נעשה שימוש בפועל למסחר ערב אישור התכנית, ולאחר ששוכנעה כי השימוש לא יטיל מטרדים סביבתיים על שימושים אחרים במגרש עצמו ועל סביבתו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר כאמור תפורסם לציבור במתכונת הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה בשטחי מסחר ותעסוקה, ובשטחי מסחר ותעסוקה ותחבורה מדרום לדרך ארצית מס' 65 הוא הבטחת ביצוע העתקת קווי המים והביוב מתחום תת"ל 38 כמסומן בתשריט, וביצועם לאורך דרכים מס' 70 ו-44.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה באזורי הרגישות לגלישות כמופיע בנספח הסקר הסיסמי, יהיה ביצוע סקר אקולוגי/הנדסי כמפורט בנספח הסקר הסיסמי והטמעה של פתרונות ליצוב המדרון במידת הצורך.</p>	
	6.5
<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p>	

6.5	חניה
<p>2. תחול חובה לספק חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר או מסחר ותעסוקה או מסחר תעסוקה ותחבורה, על מנת לאפשר פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות וללא הפרעה לשימושים המסחריים וללא סיכון והפרעה לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>3. תותר חניה עילית, מקורה או תת קרקעית רק בתחום המגרשים. חניית אורחים תהיה לאורך הדרכים המקומיות.</p>	



6.6	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
<p>1. בתא שטח הכולל סימון בתשריט של "זיקת הנאה למעבר רכב" יותר מעבר בתחומה לרבות ברכב.</p> <p>2. בתא שטח הכולל סימון בתשריט של "זיקת הנאה למעבר רגלי" יותר מעבר רגלי לצורך גישה למגרש 1234.</p> <p>3. תא שטח הכולל סימון בתשריט של "זיקת הנאה" תותר הנחת תשתיות וגישה לצורך תחזוקתם השוטפת של התשתיות.</p> <p>4. מיקומה ושטחה המדויק של זיקת הנאה למעבר רכב יקבע בשלב תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1: 500.</p>	



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

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בנספח, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ד. בעת תכנון תאי שטח בייעוד שב"צ או שצ"פ תיבחן אפשרות שימורם של עצים גם אם הם הוגדרו בתכנית לכריתה או להעתקה.</p> <p>ה. העצים אשר סומנו לשימור בתת"ל 38 כמסומן בתשריט ביעוד דרך מוצעת, דרך מאושרת ודרך ו/או טיפול נופי - יבחנו במהלך התכנון המפורט ויוכנו חלופות לשמירתם, אך אם לא ימצא פתרון הנדסי לשמירתם ניתן יהיה להעתיקם באישור פקיד היערות.</p>	



6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>1. בניה ירוקה:</p> <p>למבני תעסוקה ומסחר נדרשת עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של כוכב אחד</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

לפחות.

2. מסחר ותעסוקה לאורך דרך 70, במקביל לדרך 65:

בתאי שטח אלו יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש וכן כל עסק. השימושים במתחם זה יעמדו במגבלות שלהלן:

א. לא יותרו שימושים היוצרים פסולת מוצקה אורגנית פריקה ביולוגית שאינה פסולת ביתית.

ב. תאסר יצירת רעש הנשמע מחוץ למגרש, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג. אף ביחס למערכות אלה יש לנקוט במיגון אקוסטי במקור, לצמצום מטרדים ביחס לשימושים סמוכים.

ג. תאסר פליטת ריחות רעים שתורגש מחוץ לגבולות האזור המיועד לתעסוקה.

ד. לא יותרו עסקים אשר הינם טעוני היתר לפי התוספת השלישית לחוק אוויר נקי.

ה. תנאי להיתר לשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ו/או מים, הוא הכללת הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. במוצאי הנקזים לנחל ולאפיקיו יותקנו מערכות לשאיבת מי קיץ, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.

ז. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים ובמערכת הטיפול בתשטיפים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז במקרי תקלה במערכת הראשית.

3. שטחי התארגנות (שאינם עבור שדרוג והרחבה של דרך ארצית 65):

א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים של שטחים ציבוריים פתוחים כולל ואדיות, אתרים עם ערכיות נופית גבוהה, או עצים לשימור.

ו. אתרי טבע עירוני (כהגדרתם בסעיף 6.2.2) יגודרו ויסומנו עד גמר עבודות הפיתוח.

ז. אתרי ההתארגנות ועבודות עפר לא יוקמו בטווח של 100 מאתרי טבע עירוני.

ח. בעת עבודות עפר יותקנו גדרות ותעלות ניקוז למניעת גלישות ותשטיפים אל ערוצי הנחלים ואל שטחים פתוחים בסביבת התכנית. מתחמי העבודות יסומנו, ותימנע הפרה של קרקע מחוץ לגבולות המתחם.

ט. נגישות ותפקוד הרחוב:

בכל עת תשמר גישה פנויה למדרכות וישמרו מעברים להולכי הרגל בסביבת אתר העבודות. תאורת הרחוב תוגבר בקטע שבו גדר אתר העבודה סמוכה למדרכה בה עוברים הולכי רגל.

י. על שטחי ההתארגנות לשדרוג והרחבה של דרך ארצית 65 יחולו הוראות תת"ל 38 וכמפורט בסעיף 4.18.2 (5) לתקנון.

4. הוראות כלליות לפסולת ביתית:






<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. תובטח תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים ולנגישות לרכבי האיסוף. ב. בהיתר בנייה יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה. 5. הוראות כלליות חומרים מסוכנים : לא יותרו שימושים הכוללים החזקת חומרים מסוכנים המטילים מגבלות מחוץ לתחום קווי הבניין של תא השטח.</p>	<p>6.9</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. 2. התכנית תכלול טרסות לשימור והשהיה של נגר בתחום השצ"פים כמפורט בנספח הניקוז ובתשריט התכנית. נפח האיגום של שימור הנגר יהיה לפחות 20 מ"ר לדונם שטח ציבורי. 3. בכל המגרשים יובטח ניקוז המגרשים בשיפוע של לפחות 2% לתחום המגרש או הכביש שמתחת להם. 4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכו'. 5. ינקטו כל האמצעים על מנת למנוע הזרמה עודפת של מי נגר לדרך ארצית מס' 65.</p>	<p>6.10</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואשר אינם נכללים במתחם איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 3. שטחים המיועדים ונדרשים להרחבה ושדרוג של דרך ארצית מס' 65 בתחום תת"ל 38 כמסומן בתשריט, לרבות לצורך העתקת תשתיות, יופקעו על פי כל דין.</p>	<p>6.11</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	<p>6.12</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים :</p>	<p>6.13</p>

חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>2. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל- 3 חודשים בתנאים להיתר הבניה לסלילת הכבישים, בהתאם לעבודות הנדרשות, ופרק הזמן הסביר הנדרש לביצוען תוך נקיטת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>3. הוראות אלו לא יחולו על עבודות להרחבה ושדרוג של דרך ארצית 65.</p>	



חשמל	6.14
<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : 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 עצמאי.</p> <p>ג. שצ"פים חדרי השנאים ומתקני התשתיות יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של כל שצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות הפיתוח, גינון ודרך גישה לחדר השנאים/מתקני התשתיות.</p> <p>בכל תאי השטח המיועדים לשצ"פ ששטחם מעל ל 600 מ"ר, תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים טכניים הנדרשים לצורכי הרובע.</p> <p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, מבני ספורט ונופש, וכו', בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד.</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד.</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך.</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>1 מ' ארון רשת..</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



	<p>חשמל</p> <p>6.14</p> <p>3. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת אשר לא קיבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.</p> <p>4. כל הפילרים וציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחת בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.15</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>3. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות".</p> <p>4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות וההוראות הנוספות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.16</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה למבנים שבהם גג המבנה המתוכנן חורג מגובה 410 מ' מעפ"י יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית ויצוין בהם הגובה המירבי של עזרי הבניה המתוכננים (מנוף/עגורן). קבלת אישורם מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>2. גובה הבניה המרבי הוא 425 מטר מעפ"י (גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב). במידה ומבוקש לחרוג מגובה זה, החריגה מחויבת באישור משרד הביטחון / רשות תעופה אזרחית. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	

6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>3. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 20מ' הממוקמים מעל קו גובה 390 מעפ"י יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. עם הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לוועדה המקומית תימסר הודעה לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום הכלול בבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרש תמורה שאינו חופף לחלקת המקור, יהיה הריסה ופינוי כל המבנים וחלקי מבנים המיועדים להריסה בחלקת המקור.</p> <p>3. במבנים בהם נדרשת הריסה של חלק מהמבנים שחורגים לתחום הדרך, תתבצע ההריסה ע"פ קו הדרך המאושרת בצורה ששום חלק של המבנה או הפיתוח הנלווה למבנה אינם חורגים לתחום הדרך, וכן שלאחר הריסת חלק המבנה המיועד להריסה, ניתן לבצע את עבודות החפירה עבור הדרך ללא גרימת נזק הנדסי למבנה שנותר.</p>

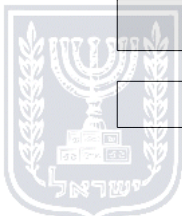


תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7.2 מימוש התכנית

--