

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0834481

חורפיש - שכונה מערבית

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז צפון, מעלה הגליל, מעלה נפתלי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/11/2024

לאשר את התוכנית

16/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005055382/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון למתחם 3 בתכנית המתאר הכוללנית של חורפיש. התכנית כוללת מגורים (510 יח"ד), מבני ציבור, שטחי מסחר ושטחים פתוחים. התוכנית מציעה תמהיל מגורים מגוון ומותאם לאופי היישוב ולנתוני הטופוגרפיה. מרבית שטח התכנית ממוקם על קרקע בבעלות מדינה ומקצתו על קרקע בבעלות פרטית. מערכת הדרכים מציעה לחבר את השכונה ליישוב הקיים, לאזור התעסוקה המתוכנן מדרום ולכביש 891. בתכנית מוצעים מבני ציבור ברמה השכונתית, לרבות בית ספר יסודי שייתן מענה גם לשכונות גובלות. התכנית מקצה שטחים ציבוריים פתוחים, משמרת חלק משטחי החורש הטבעי שבאזור ומציעה קישוריות אל הוואדיות הסובבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חורפיש - שכונה מערבית

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

255-0834481

מספר התכנית

222.069 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז צפון, מעלה הגליל, מעלה נפתלי

231500 קואורדינאטה X

770000 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שטח התכנית נמצא על גבעה ממערב לשוב הקיים. השטח מיוער בחלקה, ומתאפיין בשיפועים חזקים וגובל בואדיות ממזרח, ממערב ומדרום. בחלק מהשטח קיימות קרקעות מעובדות.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19461	מוסדר	חלק	58-59	60, 76
19465	מוסדר	חלק	62	
19719	מוסדר	חלק		1-2, 6-8, 14, 17
19720	מוסדר	חלק		45
19903	מוסדר	חלק		31, 33

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	בהתאם להוראות סעי' 6.1.1.4 א' בהתאם להוראות סעי' 6.1.1.6	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	דרכים	3740	8688	בהתאם להוראות סעי' 4.2.1.2	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	פסולת	3740	8688	על פי סעי' 3.2	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	בהתאם להוראות סעי' 9.7.4	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/35/1</u>
30/07/2007		3711	5696	בהתאם להוראות סעי' 6.3.1 א'	אישור ע"פ תמ"מ	<u>תממ/2/9</u>
05/01/1967		660	1329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/400 - צפון ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/400 - צפון</u>
30/03/1995		2659	4293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4908 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/4908</u>
06/05/2021		5811	9592	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 258- 0559989. הוראות תכנית 258-0559989 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>258-0559989</u>
07/03/2002		1617	5058	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11853 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/11853</u>
13/03/2012		3072	6390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17301 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/17301</u>

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 05 09/12/2024	מוטי זייד	08/12/2024	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	07: 31 08/12/2024	מוטי זייד	05/12/2024	37		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שלבי פיתוח	11: 00 05/12/2024	דורית שפינט	05/12/2024	1		רקע	בינוי ופיתוח
לא		15: 11 16/07/2023	דורית שפינט	16/07/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי, טיפוסי בינוי, חתכים	13: 13 25/11/2024	דורית שפינט	25/11/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	תנועה, חתכים טיפוסיים, חתכי אורך, כבישים ותח"צ על רקע תכנית מתאר כוללנית	08: 04 10/12/2024	אברי קדמי	08/12/2024	8	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נוף	09: 50 05/12/2024	עופר מור	04/12/2024	3	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	הוראות מים וביוב	13: 31 04/02/2024	ענבל אברהם	05/11/2023	17		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים וביוב	10: 09 05/12/2024	ענבל אברהם	05/12/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		13: 25 28/01/2024	מיכאל דינקין	01/11/2022	28		רקע	ניהול מי נגר
לא		11: 17 10/12/2024	מיכאל דינקין	05/12/2024	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא		10: 07 05/12/2024	אלי אליהב	05/12/2024		1: 1250	רקע	חשמל
לא	סקר עצים בוגרים	10: 04 05/12/2024	עמית טל	05/12/2024	37		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 51 05/12/2024	עמית טל	05/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפליים	15	04-8630666	MinaD@moch.gov.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	citylink@citylink.co.il
פרוגרמה	יועץ כלכלי	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	citylink@citylink.co.il
	יועץ תחבורה	אברי קדמי		ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	akadmi@karni-eng.co.il
	יועץ נופי	עופר מור		גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	office@landscape.org.il

office@amphibio.co.il	03-7369972	1	יסמין	רמת אפעל	אמפיביו בע"מ		עמית טל	יועץ סביבתי	
inbaleng@gmail.com	04-6778733		(1)	מסד	ענבל הנדסה בע"מ		ענבל אברהם	יועץ תשתיות	
moty@motyzaid.co.il	04-8584545	3	חסן שוקרי	חיפה	מוטי זייד בע"מ	1	מוטי זייד	שמאי	
office@hetz- hazafon.co.il	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	1004	אלדב נטוביץ'	מודד	
eli_hash@013net.net	04-9909140		(2)	יעד	א.א תכנון חשמל	50852	אלי אליהב	יועץ	חשמל
office@meyar2013.com	08-6705858	7	הנביאים	אשדוד	מיאר 2013	13605233	מיכאל דינקין	יועץ	ניקוז

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: מושב יעד ד.ג. משגב.2015500.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

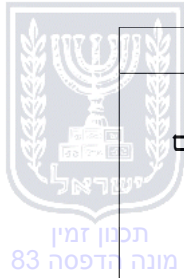


תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 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.
חצרות שירות	חצרות פתוחות בחזית מבני המגורים תחומות בקירות למוני חשמל, מים, תקשורת, בלוני גז ולאצירת אשפה.
טיפוס בניין יורד	טיפוס מבנה יורד אשר חלק משטחיו העיקריים נמצאים במפלס הנמוך ממפלס הרחוב.
טיפוס בניין עולה	מבנה אשר מפלס כל שטחיו העיקריים הם במפלס הרחוב ו/או מעליו.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.

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

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

- הקמת שכונת מגורים חדשה ביישוב חורפיש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע חקלאית, שמורת טבע ושטחים ללא יעוד לשטח ביעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות", שצ"פ, מוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושבילים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות בניה ופיתוח בשטח התכנית.
- התווית צירי תחבורה ורחובות וחיבורם למערכת דרכים קיימת ביישוב.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת הוראות לשמירה על ערכי טבע.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	55
מתקנים הנדסיים	60
מבנים ומוסדות ציבור	52, 51
שטחים פתוחים	20
קרקע חקלאית	18 - 14
שטח ציבורי פתוח	19, 13 - 10
יער טבעי	99
דרך מאושרת	9
דרך מוצעת	8 - 1
שביל	40 - 21
מגורים תעסוקה ותיירות	116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 115 - 111, 109 - 101, 120B, 121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B, 131A, 131B, 132A, 132B, 133 - 141, 149 - 159, 161 - 163, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176, 177A, 177B, 178, 179A, 179B, 180A, 180B, 181, 182A, 182B, 183A, 183B, 184A, 184B, 201 - 207, 208A, 208B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 212A, 212B, 213A, 213B, 214A, 214B, 215A, 215B, 216A, 216B, 217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221 - 226, 231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236A, 236B, 237A, 237B, 238 - 241, 301 - 304, 81 - 89, 91 - 96

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	60
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	20
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	9
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	7, 4, 2, 1
גבול מרחב תכנון	יער טבעי	99
גבול מרחב תכנון	מגורים תעסוקה ותיירות	89, 81, 241, 239, 221, 163 - 161
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	18, 16, 14
גבול מרחב תכנון	שביל	31, 21
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	19
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	9
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	1
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	60
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	18
גבול שטח שיפוט	שביל	21
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1

18, 15	קרקע חקלאית	להריסה
2, 1	דרך מוצעת	קו ניקוז
17, 16	קרקע חקלאית	קו ניקוז
22, 21	שביל	קו ניקוז
10	שטח ציבורי פתוח	קו ניקוז
8 - 2	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
52, 51	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
116A, 116B, 115 - 111, 109 - 101 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B, 131A, 131B, 132A, 132B, 133 - 141, 149 - 159, 161 - 163, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176, 177A, 177B, 178, 179A, 179B, 180A, 180B, 181, 182A, 182B, 183A, 183B, 184A, 184B, 201 - 207, 208A, 208B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 212A, 212B, 213A, 213B, 214A, 214B, 215A, 215B, 216A, 216B, 217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221 - 226, 231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236A, 236B, 237A, 237B, 238 - 241, 301 - 304, 81 - 89, 91 - 96	מגורים תעסוקה ותיירות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
55	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
40 - 21	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
19, 13 - 10	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
60	מתקנים הנדסיים	שטח לניהול מי נגר
20	שטחים פתוחים	שטח לניהול מי נגר

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
--------	-----	------

5.28	11,725.8	דרך מאושרת
12.53	27,817.9	ללא יעוד
78.44	174,192	קרקע חקלאית
3.75	8,333.5	שמורת טבע
<b>100</b>	<b>222,069.2</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,725.77	5.28
דרך מוצעת	56,666.63	25.52
יער טבעי	13,834.31	6.23
מבנים ומוסדות ציבור	11,336.09	5.10
מגורים תעסוקה ותיירות	85,057.11	38.30
מסחר	2,009.8	0.91
מתקנים הנדסיים	1,217.67	0.55
קרקע חקלאית	14,376.56	6.47
שביל	11,886.23	5.35
שטח ציבורי פתוח	13,606.88	6.13
שטחים פתוחים	352.46	0.16
<b>סה"כ</b>	<b>222,069.52</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים. שימושים משניים: יחידות אירוח, גלריות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. מספר מבנים במגרש:</p> <p>1. יותר מבנה אחד בכל מגרש, למעט אם צוין אחרת.</p> <p>2. גרמי מדרגות ו/או חדרי המדרגות יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה או מפיתוח המגרש; לא תותר הקמת מחסן שלא כחלק מהמבנה.</p> <p>ב. חזית המגרש לרחוב:</p> <p>1. בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצע קיר תומך, או קיר גדר. גובה הקיר לכיוון הרחוב לא יפחת מ-0.4 מ' ולא יעלה על 1.50 מ' מעל פני המדרכה הציבורית הסמוכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'. גובה הגדר והמעקה לא יעלה על 2 מ' בסה"כ.</p> <p>ג. גבול המגרש עם שטחים פתוחים:</p> <p>בגבול המגרש עם שצ"פ, שביל או שטח פתוח, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ-0.4 מ'.</p> <p>ד. כניסת רכבים:</p> <p>1. לכל מגרש שבו יותרו לפחות 3 יח"ד יהיה פתח כניסה אחד בלבד לרכב. הגישה לכל תא חניה תהיה מדרך הכניסה המשותפת ולא ישירות מהרחוב. ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית לאשר פתרון חנייה הכולל שתי כניסות רכבים למגרש, ככל ששוכנעה שאין פתרון ישים אחר במגרש.</p> <p>2. תותר כניסה אחת משותפת לכלי רכב לשני מגרשים גובלים בהסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>3. לכל צמד מגרשים בעלי קו בניין 0 על הגבול המשותף ביניהם, ככל שניתן יהיה פתח כניסה משותף אחד בלבד לרכב. המגרש ייבנה ויפותח באופן שלא יפגע באפשרות להקים פתח משותף זה.</p> <p>ה. דיוריות</p> <p>1. בכל יחידת דיור יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>2. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>ו. דירוג בניינים:</p> <p>1. בחזית הפונה לכיוון הרחוב:</p> <p>קומה אחת לפחות, מעל קומת הכניסה הקובעת, תיבנה בנסיגה ביחס לחזית הקדמית. עומק הנסיגה לא יפחת מ-3 מטרים.</p>

<p>2. מגרשים גובלים בתא שטח 21 בייעוד שביל:                  בכיוון תא שטח 21, קומה אחת לפחות תיבנה בנסיגה ביחס לחזית הקומה התחתונה הפונה לתא שטח 21. עומק הנסיגה לא יפחת מ-3 מטרים. זאת בנוסף לדירוג בחזית הקדמית.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחידות אירוח:                  יותרו יחידות אירוח בתחום מגרש המגורים.                  תוספת יחידות אירוח תהיה על חשבון זכויות הבניה במגרש, ובתנאים שלהלן:                  - יחידות האירוח יהיו חלק מיחידת המגורים, ולא יותרו כיחידות נפרדות מהמבנה הראשי.</p> <p>2. שימושים שאינם מגורים:                  יהיו על חשבון זכויות הבניה במגרש ולא יותרו כיחידות נפרדות מהמבנה הראשי.</p>	



**4.2 מבנים ומוסדות ציבור**

**4.2.1 שימושים**

מבני ציבור, מוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה, לרבות מרכז מיחזור ומבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.

**4.2.2 הוראות**

**א**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

1. רחבה מרוצפת בחזית לרחוב:  
 בחזית לרחוב תהיה רחבה מרוצפת, אשר תתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה.  
 בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצי צל בוגרים.

2. דירוג בניינים:  
 המבנים ידורגו ככל שניתן עם הטופוגרפיה הטבעית:  
 - במגרש 51 חלקו הנמוך של המבנה יופנה לכיוון דרך מס' 3.  
 - במגרש 52 חלקו הנמוך של המבנה יופנה לכיוון דרך מס' 4.  
 לא יהיו יותר משתי קומות ללא נסיגה ביחס לקומה מתחתיה. הנסיגה לא תפחת מ-3 מ'.  
 3. גגות הבניינים:  
 גגות הבניינים יטופלו כחזית חמישית וככל שניתן יונגשו ויפותחו לשימושי ציבור.

4. התאורה תתוכנן כך שלא תהיה הארה ישירה מחוץ לתחום המגרש, למניעת זיהום אור בשטחים פתוחים ו/או במגרשי המגורים הסמוכים.

5. מבנה/מתקן טרנספורמציה ישתלב מבחינה עיצובית בפיתוח המגרש ו/או יתאים לעיצוב המבנה העיקרי במגרש.

6. החניות בתא שטח 51 ימוקמו ככל שאפשר בקצה המזרחי של תא השטח וישרתו גם את מבקרי השטחים הציבוריים הפתוחים.

7. במקרה שבמגרש שבייעוד ציבורי לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה:  
 א. יש לשמרו במצבו הטבעי ולפתח את השטח, פיתוח מינורי ולתחזק אותו כשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי.



ב. במהלך ביצוע העבודות במגרשים הסמוכים, יש לגדרו לשם שמירתו מפני פגיעה. במקרה של היפרשי מפלסים ייבנו קירות נקיון. אם במהלך העבודות במגרשים סמוכים ייגרם נזק נופי, ישוקם השטח.

8. תותר הצבת ביתן שומר בין קו בניין לגבול מגרש.

#### 4.3 מסחר

##### 4.3.1 שימושים

מסחר, מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, תרבות ובידור, חדרי חוגים, משרדים, עסקים משרתי קהל, חניה, חצר משק ופינת מחזור, תשתיות תת קרקעיות (כולל ציבוריות), מרפאות, שטחי גינון ונטיעות, רחבות להתכנסות ולפעילויות שונות ואזורי ישיבה מוצלים. כמו כן יותרו גם שימושים אחרים בעלי אופי ציבורי ותחנת טרנספורמציה.

##### 4.3.2 הוראות

###### א בינוי ו/או פיתוח

1. הכניסה הקובעת למגרש המסחר תהיה מהרחוב המאסף (דרך מס' 4), וגובהה ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

2. מיקום החניה - שטחי החניה לא ימוקמו בחזית המגרש. יותר מפלס חניה עילי מעל חניות במפלס הקרקע.

3. חזות המבנים:

תותר הקמת מספר מבנים במגרש בתנאי שהשפה העיצובית תהיה אחידה. המבנים יחופו בחומרים קשיחים.

המבנים יתוכננו באופן בו החזיתות הראשיות יופנו אל הרחוב המאסף (דרך מס' 4) ואל השטח הציבורי הפתוח הגובל. חובה להקים קיר חזית מסחרית בכיוון הרחוב.

לאורך החזיתות הראשיות ניתן להקצות סטיון ו/או רחבות שהייה. החזיתות הראשיות ייצמדו לקו הבניין או לסטיון או לרחבות שהייה.

המבנה יעקוב אחר מפלסי הפיתוח של השצ"פ הגובל ויתאפשר מעבר רגלי מהשצ"פ למגרש המסחרי ולהיפך.

4. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה, ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה.

5. מבנה/מתקן טרנספורמציה ישתלב מבחינה עיצובית בפיתוח המגרש ו/או יתאים לעיצוב המבנה העיקרי במגרש.

#### 4.4 שטח ציבורי פתוח

##### 4.4.1 שימושים

השטח ישמש לשהייה, למשחק, לבילוי ולמעבר. יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. יותר למקם ריהוט חוצות, מתקני משחק והצללה, ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים לטיפול בנגר דוגמת לימני שהייה, טראסות, מתקני שבירת אנרגיה וכו'.

יותר למקם מבנים מסוג חדרי שנאים, מבנים להצללה, ושירותים.

בתא שטח מס' 19 משטחי חניה יותרו אך ורק להשלמה של מספר חניות ציבוריות במקרה שהן חסרות בקרבת מקום ולהנגשת השצ"פ בתחום הדרך הגובלת.

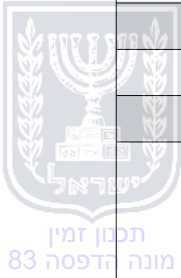
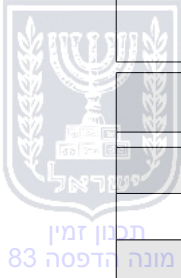
##### 4.4.2 הוראות



<p>א</p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. בתאי שטח 11, 12 קיימים עצים לשימור. העקרונות והגבול בין פיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי מתוארים בנספח הנוף וייקבעו סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בפרק 6.</p> <p>2. שצ"פ עם פיתוח אינטנסיבי:</p> <p>א. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגוון בשטחי קרקע מחלחלת.</p> <p>ב. מגרש החניה לא יהיה מקורה ויכלול נטיעות עצים בוגרים כל 5 מקומות חניה לפחות.</p> <p>ג. מעל אזורי ישיבה ניתן יהיה להתקין פרגולות קלות ולא אטומות.</p> <p>3. שצ"פ בעל אופי טבעי, לפיתוח אקסטנסיבי (תא שטח 11):</p> <p>השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה ומנוחה, לטיול ולמעבר. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות שהייה, ריהוט חוצות, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. בשטח זה יבוצעו עבודות עפר מינימליות בכדי לשמר את רובם המוחלט של העצים הקיימים. תבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי המשתלב באופי הצמחייה המקומית.</p> <p>4. שצ"פ הגובל ביער:</p> <p>בשצ"פ הגובל בשטח יער תתוכנן התאורה באופן המצמצם ככל הניתן את זליגת האור אל היער/השמים.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>שטחים פתוחים</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר מערכות תשתית, דרכי שרות, שבילים, ניהול נגר, קירות תמך, נטיעות.</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>תא שטח 20:</p> <p>ישמש לניהול נגר, תוך פגיעה מינימלית בנוף הקיים. בשטחים שייפגעו במהלך העבודות, יבוצע שיקום השטח.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>שביל</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו שבילים, מדרגות, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה, גינון והשקיה, מערכות תשתית תת-קרקעיות.</p>
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת, מוארת בשעות החשיכה ונוחה להולכי רגל.</p> <p>2. יעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>3. בהיקף השכונה, תא שטח 21 יבוצע כך שימנע את האפשרות לפלוש אל השטח הפתוח.</p> <p>4. תא שטח 21 יחסם עם מחסומי רכב בכל הכניסות אליו, למניעת כניסת רכבים פרטיים מכל סוג. השביל ישמר פתוח למעבר רכב אחזקה, חירום ולטיפול בשטחי יער גובלים ולצורך ממשק ניהול היערות. שביל הליכה זה ילווה במערכת תאורה "ירוקה" על בסיס קו חשמל טמון וללא</p>



<p>זליגת אור לשטחי היער.                      5. גישת רכב אחזקה תותר בתאי שטח 21, 22 ו-29, וכן לשבילי ביוב בתאי שטח 30-37, 39-40.                      6. ביתר השבילים לא תותר גישת רכבים ובנקודות חיבור השבילים עם דרך, יוצבו עמודונים או גידור מתאים למניעת כניסת רכב.</p>	
<b>4.7 דרך מאושרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>דרך, למעט מסילת ברזל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<p><b>פיתוח ונוף</b>                      א. כאמור בסעיף "דרך מוצעת" להלן.                      ב. דרך מס' 891:                      בתחום דרך מס' 891 לא תותר כל עבודה ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל.                      עבודות הסלילה והפיתוח של הדרך יהיו בהתאם לסטנדרטים המקובלים בחברת נתיבי ישראל.</p>	א
<b>4.8 דרך מוצעת</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>דרך, למעט מסילת ברזל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<p><b>פיתוח ונוף</b>                      א. הרחובות יפותחו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בפרק 6.                      ב. לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ויותר, לרבות באיי התנועה וברחבות, ישולבו עצי רחוב רחבי נוף, בהתאם לתכנית נטיעות שתצורף לתכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בפרק 6.                      ג. בנתיבי החניה, לאורך הדרכים יתוכננו "אוזניים" גינון, בהן יינטעו העצים. נתיבי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגה ("אוזן") לעץ.                      ד. פיתוח ברחוב הכניסה לשכונה (מס' 2) ורחוב הטבעת הראשית (מס' 4):                      יובטח רחוב מוטה הולכי רגל ובעל חזות ירוקה. כמות החניות הציבוריות תצומצם למינימום הנדרש. במקום החניות העודפות יתוכננו רחבות שהייה עם עצי צל, וערוגות עם עצים, לסרוגין, כפי שמדגים נספח הסביבה ונוף (חזיתות ומקטעים טיפוסיים).                      ה. בית גידול לעצים במדרכות/רחבות מרוצפות:                      יש לבצע בית גידול (בור שתילה) לכל עץ, אשר יבטיח גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות איטום, ניקוז והשקיה.                      ו. דרכים מס' 3, 5, 6, 7, 8:                      שטחי המסעה, המדרכות ואזורי החניה יתוכננו בדגש על תנועת הולכי רגל.</p>	א
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.9</b>



<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
ישמש למתקנים הנדסיים כגון: תחנות שאיבה לביוב, מאגרי מים, חדרי טרנספורמציה, וכד', כולל דרכי שירות וגינון.	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
<p>א. המבנים ישולבו עם תכנון השטחים הסובבים להם. המתקן ישולב בפיתוח הנופי הסובב אותו והוא יוצנע באופן שיצמצם את ניצפותו ככל שניתן.</p> <p>ב. הגישה אליו תהיה מכביש מס' 1 ותתוכנן אף היא באופן שלא תפגע בטופוגרפיה ותהיה מוצנעת ככל שניתן.</p> <p>ג. תיבנה גדר סביב המגרש בגובה שלא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>ד. יש לתכנן ולבצע רצועת גינון כולל נטיעת עצים, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בהיקף המבנה (בצידה החיצוני של הגדר ההיקפית).</p> <p>ה. כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>	



<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
קרקע חקלאית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
תא שטח מס' 17: תובטח אפשרות גישה לכלי רכב של בטחון, אחזקה וחירום לתא שטח מס' 21 בייעוד שביל.	



<b>יער טבעי</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<p>1. שמירת השטח בטבעו, על סגולותיו ומאפייניו.</p> <p>2. לא יותרו נטיעות ביער טבעי.</p> <p>3. ניתן לאפשר חשיפה והנגשה מבוקרת לציבור.</p> <p>4.1 שילוט, אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>4.2 מצפורים ומגדלי תצפית.</p> <p>4.3 שימור, שיקום ושחזור עתיקות ומבנים היסטוריים והשמתם לציבור המבקרים, לרבות באמצעות סככות, תמיכות ומבנים לקירוי.</p> <p>4.4 שבילים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>4.5 מתקנים לצורכי מחקר וניטור.</p> <p>4.6 מתקנים לאחזקת בתי גידול וכן מבנים ומתקנים לגידול חיות בר בעיקר לשם רבייה, אישוש והשבה לטבע.</p> <p>4.7 מתקני מרעה, לרבות גידור, מנע בקר, מכלאות פתוחות, שקתות ואבוסים.</p> <p>4.8 מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות, הנדרשים במישרין לצרכי השטח המוגן. בנוסף, ניתן לאשר הצבת מתקנים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור.</p> <p>4.9 שיקום טרסות, בוסתנים ומתקני השקיה עתיקים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח ונוף</b>



בחלקו הדרום מערבי של השטח, הגובל בשצ"פ, ניתן יהיה להכשיר שביל הליכה מלווה במערכת תאורה.  
שביל זה יאפשר קשר בין חלקי השצ"פ הגובל ביער. השביל ישולב בטופוגרפיה באופן שימזער את הפגיעה בשטח ובצומח הקיים ככל הניתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50	485	25	80	(1) 150	238	325	164, 161A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B	מגורים תעסוקה ותיירות		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50	485	25	80	(1) 150	238	325	171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 177A, 177B, 179A, 179B	מגורים תעסוקה ותיירות		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50	485	25	80	(1) 150	238	325	180A, 180B, 182A, 182B, 183A, 183B, 184A, 184B	מגורים תעסוקה ותיירות		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	4	50	970	50	160	(3) 300	460	650	,163, 162, 178, 176	מגורים תעסוקה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50	470			(1) 155	310	325	181 ,115 ,108 116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 121A, 121B, 122A, 122B	ותיירות מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50	470			(1) 155	310	325	123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50	470			(1) 155	310	325	130A, 130B, 131A, 131B, 132A, 132B	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	4	50	952			(3) 332	620	630	,107 - 101 - 111 ,109 - 133 ,114 - 149 ,141 238 ,159	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	4	55	952	66	310	(3) 266	310	600	,207 - 201 226 - 221	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	55	476	33	155	(1) 133	155	300	208A, 208B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 212A, 212B,	מגורים תעסוקה ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

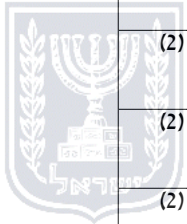


תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

																213A, 213B, 214A, 214B	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	55	476	33	155	(1) 133	155	300		215A, 215B, 216A, 216B, 217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	55	476			(1) 166	310	300		231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236A, 236B, 237A, 237B	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	5	12	6	55	1175	100	400	(4) 275	400	600		304 - 301	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	3	50				(5) 250	308	495		83 ,82 ,81	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	4	50				(3) 332	375	615		84	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	3	50		35		(5) 225	300	480		85	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	3	50		35		(5) 225	303	495		86	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	4	50		50		(3) 300	365	615		89 ,88 ,87	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	50				(1) 155	288	425		,92 ,91 95 ,94 ,93	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	8	50				(7) 665	860	(6) 400		96	מגורים תעסוקה ותיירות

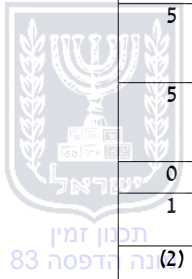


תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	3	55				(3) 250	275	490		239	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	18	2	55				(1) 155	270	390		241 - 240	מגורים תעסוקה ותיירות
5	5	5	5	2	3	20		40	230%			30%	200%	7192	בית ספר	51	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	17		40	230%			30%	200%	4140	מעון יום / גן ילדים	52	מבנים ומוסדות ציבור
0	(9) 5	5	(8) 0	1	3	15		65	105%			30%	75%	2000		55	מסחר
1	3	1	1	1	1	8		40	650		350	50	250	1000	תחנת שאיבה	60	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)		1	3.5		20				20				13 - 10	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**

## הוראות טבלה 5:

א. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד גובה קצה גג עליון. מעל הגובה האמור תותר בניית מעקה גג, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים ובלבד שלא יחרגו ביותר מ- 2.5 מ' נוספים מקצה הגג.

ב. יותר ניוד שטחי בניה ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, וללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים במגרש.

ג. ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות, בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים, תותר בניית מרפסות מקורות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מעבר לשטח זה, שטח המרפסת המקורה ייחשב כשטח עיקרי.

ד. חזית קדמית היא החזית הפונה לרחוב. ישנן שתי חזיתות קדמיות לתאי שטח פינתיים.

ה. זכויות הבניה לשימושים משניים, כולל יחידות אירוח ושימושים לבעלי מקצוע חופשיים, יהיו במסגרת הזכויות למגורים ולא בנוסף, ולא יעלו על 25% מסה"כ זכויות הבניה במגרש ולא יותר מ- 150 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

ו. במגרשים ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, הקמת מתקני עזר ומתקנים הנדסיים תותר גם בין קו בניין לגבול מגרש. במגרשים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות תותר הקמת חצר שירות לתשתיות ופחי אשפה בלבד בין קו בניין לגבול מגרש.

ז. בכל יעודי הקרקע, למעט מגורים תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור ויער, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לתוכנית.

ח. ניתן לנייד שטחי שירות מוקצים לחניות מקורות לשטחי שירות לשימוש אחר ולהיפך, בתנאי שסה"כ שטחי השירות המותרים במגרש יישמר.

ט. סה"כ מספר הקומות, מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ביחד, לא יעלה על 5. הוראה זו לא חלה על המגרשים 301-304.

י. במגרשים בקרקע מדינה גודל ממוצע של יחידת דיור יהיה 170 מ"ר. הוראה זו לא תחול על תאי שטח 301-304.

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

(1) מתוך שטח זה 100 מ"ר מיועד לחניות מקורות והשאר ליתר שטחי השירות.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

(3) מתוך שטח זה 200 מ"ר מיועד לחניית מקורות והשאר ליתר שטחי השירות.

(4) מתוך שטח זה 175 מ"ר מיועד לחניית מקורות והשאר ליתר שטחי השירות.

(5) מתוך שטח זה 150 מ"ר מיועד לחניית מקורות והשאר ליתר שטחי השירות.

(6) תותר בנייה של יותר ממבנה אחד במגרש.

(7) מתוך שטח זה 400 מ"ר מיועד לחניית מקורות והשאר ליתר שטחי השירות.

(8) בכיוון תא שטח 12 ביעוד שצ"פ.

(9) יתאפשר קו בניין אחורי 0 עבור חנייה מקורה בלבד, כל עוד הקומה אינה חורגת מעל פני הקרקע בגבול המגרש האחורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. ההוראות לנושא עיצוב אדריכלי חלות כל עוד לא סותרות הנחיות מרחביות.
2. שמירה על חזיתות המבנים
- א. מזגנים - המזגנים והצנרת שלהם יוסתרו ולא יהיו חשופים על הקירות החיצוניים של הבניין.
- ב. צנרת - לא תותר צנרת כל שהיא חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ג. ניקוז גגות - אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ד. ארובות  
- לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ה. מסתורי כביסה לא יבלטו מגוף הבניין.  
- המסתור יבנה מחומר קשיח.  
- תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
- ו. קולטי-שמש ישולבו בתכנון הגג.

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים בהליך רישוי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל שטח התכנית:
  - א. אישור תכנית בינוי ופיתוח כללית בקנה מידה 1: 500 למערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית. התכנית תאושר על ידי הוועדה המקומית ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
    - תכנון רצועות הדרכים, חתכייהן ומפלסיהן, תכנון מפלסי המגרשים הציבוריים, מערכות התשתית, והסדרי תנועה.
    - תכנית תיאום מערכות תשתית ציבוריות לרבות מערכות העצים.
    - תכנון השטחים הפתוחים לרבות גבהים סופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות ופרטיהן, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.
    - תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.
    - פתרונות לניהול הנגר העילי.
    - תכנון מפלסי המגרשים לרבות כניסות כלי הרכב אליהם.
    - דרכי ביצוע עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית.
    - איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור ושילובם בתכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בפרק 6.
    - הגדרת מיקום זמני, בתחום התכנית או באזור אחר המאושר לכך, לשימור אדמת חישוף וחול, סלעי כורכר מקומיים נבחרים וגיאופיטים עד לשימוש בהם.
    - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
    - קביעת האמצעים לצמצום השפעות סביבתיות שליליות בתקופת הפיתוח והבינוי, לרבות נוהל

המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה.  
- הנחיות לשיקום שטחים באם חלה הפרה של שטחים פתוחים במסגרת עבודות הפיתוח.

2. תנאי בהליך הרישוי של תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 60 - קבלת אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט של התחנה.

3. תנאים כללים:

- תנאי בהליך רישוי בסמוך למבני דירי הצאן הקיימים הוא פינוי הדירים וערימות הפסולת לאתר מוסדר כדין ושיקום השטח.

4. במגרשים בייעוד מגורים תעסוקה ותיירות:

הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות.

אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד הבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד, לפי תכנית הבינוי והפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר.

5. קק"ל:

בין המגרשים לשטח בייעוד יער יבוצע קיר חוצץ.

תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 139-141, 301-303, 231A-237B, 226, 211A-218B יהיה

היוועצות עם קק"ל לנושא הממשק עם השטחים הפתוחים ובכלל זה אמצעים למניעת דרדרת ופסולת בניה, כולל פיקוח לנושא זה.

6. לתאי שטח בקרקע מדינה, בהם מוצעות 6 יח"ד או 3 יח"ד או 2 יח"ד לכל תא שטח:

תנאי בהליך רישוי יהיה מיצוי מלוא יח"ד המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי, אלא לאחר גמר הבנייה לכל יח"ד. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

7. תנאי בהליך הרישוי הכולל חיבור לכביש 891 יהיה היוועצות עם חב' נתיבי ישראל.



**6.3**

**פיתוח ונוף**

א. דירוג מגרשים:

גובה קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ'. ככל שידרש תימוך בגובה העולה על 3.5 מ', יתוכנן קיר מדורג, עם מרווח ברוחב מספק לשתילה ולאחזקתה.

ב. קירות נקיון:

במפגש בין מגרש בינוי לבין שצ"פ, שטחים פתוחים, שביל, לרבות במפגש בין שביל לשטחים פתוחים או שצ"פ, ייבנה קיר נקיון שגובהו לא יפחת מ-0.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. יש לבצע קיר ניקיון בין שטח פתוח למגרשים 92, 95, 96 למניעת זליגת נגר עילי אל תוך שטח המגרשים.

ג. מבני עזר, אלמנטים ומתקני תשתית ומבני טרנספורמציה:

מבנים ומתקנים עבור מיכלי אשפה / ארונות תשתית ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. במידה

ומבניים/מתקנים אלה ימוקמו בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר.

מבנה טרנספורמציה יהיה מוצנע ויוצמד ככל הניתן לגבול המגרש. יש לתכנן ולבצע רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.

ד. אדמת חיפוי:

כל אזורי הגינון יחופו באדמת חיפוף, או באדמה גנית פורייה.

ה. תאורה:

התאורה בסמוך לשטח הפתוח תוגבל ככל הניתן למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור בתיאום מול רט"ג. במידה ויהיה שימוש בתאורה היא תכוון לאזור הבנוי ולא לשטח הפתוח. גופי התאורה המומלצים הם בעלי אור חם צהבהב והם גופים בעלי הגבלת פיזור אור כך שניתן יהיה לכוונם באופן שלא תהיה פליטת אור כלפי הרקיע או השטחים הפתוחים.

ו. העתקת גיאופיטים:

יבוצע סקר להעתקת גיאופיטים. ההעתקות יבוצעו בתחילת עונת ההנצה, לא יאוחר מחודש פברואר. במידת האפשר יישמרו הסלעים כך שלא ייפגעו פקעות הרקפות הטמונות בהם.



## חשמל

6.4

ב. תחנות השנאה:

- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

1. בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר - 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.

## איכות הסביבה

6.5

א. כללי:

לא יותרו בתחום השכונה שימושים משניים או נלווים, בחלקים מהתוכנית או בשטח כולו העלולים ליצור מטרדי רעש, זיהום אויר, זיהום ריח או זיהום מים וקרע.

ב. מניעת כניסת שריפות יער לשטחי השכונה:

1. ניהול השטחים הגובלים בשטחים מיוערים יערך על פי הנחיות מכבי האש וקק"ל.

2. מומלץ להימנע ממצבורי גזם וממבנים מחומרים דליקים העלולים להוות חומר בערה זמין בעת שריפת יער.

3. יובטח מערך אמצעים למיגור שריפות בשולי השכונה.

ג. פסולת ביתית ומיחזור:

1. מתקנים לאצירת אשפה בשצ"פ יהיו מתקנים תת קרקעיים מוטמנים.

2. בתא שטח 51, כמסומן בנספח הבינוי, או בשטח אחר ביעוד ציבורי, כפי שיתואם עם המועצה המקומית והוועדה המקומית, יקבע מיקום למרכז איסוף פסולת.

- מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימות השנה לרבות לכלי רכב פרטיים.

- המרכז ימוקם בסמיכות לקו הרחוב ובחזיתו או בסמיכות אליו יהיו מפרצים לחניה.

- דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת הציוד המכני הנדרש לפינוי הפסולת מהאתר.  
- המרכז יהיה משולט כהלכה, מגודר, על משטח אטום.

## פסולת בניין

6.6

1. פסולת מוצקה ועודפי עפר:

אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, חומרי מילוי או סלעים מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאכסן חומרי בניה ופסולת בשצ"פ ולא בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך. במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה בשטחים מחוץ לתחומי התכנית ו/או מחוץ לגבולות המגרש, יבוצע שיקום הנופי.

## שמירה על עצים בוגרים

6.7

לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים בתחום התוכנית.

על אף ההנחיות לכריתה יעשה כל מאמץ להמנע מכריתת עצים אם יתאפשר הדבר על פי תוכנית.

1. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ או פוליון עצים (בשלמותו או בחלקו) המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. עצים המסומנים לכריתה:

א. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.

3. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

א. יבוצע מאמץ להעתיק עצים ערכיים, אשר סומנו לכריתה לשטחי קק"ל, כולל הקמת מערכת השקיה. ההעתקה תבצע בעת הביצוע של השכונה בפועל.

לעת הגשת הבקשה לכריתה/העתקה בפרויקט ימונה אגרונום מלווה אשר יאושר ע"י פקיד היערות של קק"ל ונציג משרד הבינוי.

האגרונום ילווה את ביצוע עבודות הכריתה והחישוף בשטח תוך סימון עצים הראויים להעתקה, הן מבחינת ערכם הנופי והן מבחינת התכנות העתקתם.

עצים אלו יגודרו ויסומנו כעצים להעתקה.

ההעתקה תבוצע בליווי ובהנחיות האגרונום ובהתאם למפרט העתקה שיועבר ע"י האגרונום לקבלן ולמנהל הפרויקט לפני תחילת ביצוע העבודות.

תחזוקת העצים ומערכת השקיה תבוצע ע"י קק"ל.




ב. שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר:

יותר שינוי סיווג במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר:

- ולא יותר מ-50% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בפוליון P50.1 לשימור עפ"י נספח העצים המחייב.

- ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור מחוץ לפוליון P50.1 עפ"י נספח העצים המחייב.

לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 83</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 83</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 83</p>	<p>1. ניקוז:</p> <p>א. תעלות הגנה על המבנים יהיו מחומרים לא חדירים או לחילופין שילוב תעלה נופית וחומרים לא חדירים מעל המגרש.</p> <p>ב. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים פתוחים בתחום המגרש ללא חיבור ישיר אל מערכת התיעול העירונית.</p> <p>ג. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר כתעלות עיליות לאירועי קיצון.</p> <p>ד. בסופות נדירות כמויות הנגר צפויות להיות גדולות מאלו שמערכות הניקוז מסוגלות לשאת. יש לתכנן דרכי גלישת נגר חירום כך שמתקנים רגישים, בתי המגורים ומוסדות הציבור לא ייפגעו גם בסופות נדירות או במקרים של תקלות במערכת הניקוז התת קרקעית.</p> <p>2. ניהול מי נגר:</p> <p>א. יש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני לפי ההנחיות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- וויסות נגר/שימור נגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך שעה.</li> <li>- עוצמות הגשם, כמויות הנגר עפ"י מודל עדכני של נת"י.</li> <li>- הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום מגרש אל מערכת התיעול העירונית לפי מודל CIA בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 10:1 שנים בהתחברות עם מערכת התיעול העירונית.</li> <li>- על מנת לווסת את הספיקה המקסימלית היוצאת מתחום המגרש יבוצע פתרון ניהול נגר עילי בנפח של 20 מ"ק לדונם.</li> <li>- מתקני ויסות והשהיית נגר יבוצעו בנפח יעד של 20,454 מ"ק עבור כלל התכנית, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</li> </ul> <p>ב. שימור הנגר ייעשה לפי ההנחיות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכל מגרש יושאר שטח של לפחות 15% ללא חיפוי בטון/אספלט/ריצוף שאליו יופנו גגות וריצופים של המתחם. ירידה בכמות שטח מחלחל תיעשה בתיאום מול הרשות המקומית ורשות הניקוז ובתנאי שיוצגו פתרונות איגום, השהיה והחדרה בהתאם לנפח שהוגדר בסעיף א'.</li> <li>- שטח חדיר לנגר יהיה נמוך לפחות ב-5 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול העירונית.</li> </ul> <p>ג. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר, כמו כן יבוצע פתרון ניהול נגר תת-קרקעי בחניה ציבורית בהתאם לנספח ניקוז.</p> <p>ד. לא תתאפשר זרימה ישירה של מי נגר ללא תכנון הנדסי זאת לצורך מניעת סחף קרקע וזליגת פסולת עירונית לשטחי יער.</p>	
	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.9</b>
	<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ואשר אינם בתחום האיחוד והחלוקה במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>דרכים ארציות ירשמו על שם המדינה.</p>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>



	<p>1. כללי:</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים והביוב זכות מעבר לקווי הביוב.</p> <p>ב. תותר העברת תשתית ביוב פרטית בין צמד תאי שטח שלהם קו בניין 0 בגבול משותף. תשתית הביוב הפרטית תותר בין קו בנין לגבול תא שטח, עד להתחברות לתשתית הביוב הציבורית.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חשמל (למעט קו מתח עליון)</li> <li>- תקשורת (למעט מתקנים סלולריים)</li> <li>- גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</li> <li>- צינורות ביוב ומים ראשיים (למעט מפרטי מים)</li> </ul> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</li> <li>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שבילים, דרך ו/או טיפול נופי, קרקע חקלאית. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</li> </ol> <p>ב. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. יבוצע תאום 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>3. חשמל:</p> <p>א. מערכות החשמל, התקשורת ותאורת הכבישים, השצ"פים והשבילים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים בלבד. מתקני התאורה יתואמו עם מחלקת ההנדסה במועצה מקומית חורפיש.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6.11</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשלב ראשון, דרך מס' 1 תיסלל ברוחב המינימלי הדרוש כדי לשאת את עומסי התנועה של תכנית זו.</p> <p>סלילת דרך מס' 1 במלוא רוחבה תותר לאחר בחינה מערכתית רחבה לכלל השכונות הצפוניות של חורפיש שתבחן את חיבוריות השכונות דרומה לתוך שטח היישוב, על פני התחברות במערב.</p>
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
<b>התנייה</b>		

	<p>1 כביש 1 יפותח טרם פיתוח השכונה ויתחבר לפחות באחד מקצותיו למערכת כבישים קיימת.</p>	<p>1</p>
<p>- היתר לתחנת השאיבה בתא שטח 60. - אישור תכנית לאספקת מים ואיסוף שפכים לשכונה החדשה.</p>	<p>תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון בשכונה:</p>	<p>2</p>
<p>נספח "שלבי פיתוח" חל על קרקעות מדינה בלבד. פיתוח השלב השני עפ"י נספח "שלבי פיתוח" מותנה במימוש של לפחות 75% ממספר יחידות הדיור בשלב הראשון. יותר שינוי במספר יחידות הדיור בכל שלב בהיקף של עד 15% ביחס למוגדר בנספח שלבי הפיתוח. ביעודי הקרקע "מסחר" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" המימוש ניתן בשלב ראשון או בשלב שני, לפי הצורך ושיקול הדעת.</p>	<p>שלבי פיתוח יהיו עפ"י נספח הרקע "שלבי פיתוח" המצורף לתכנית זו.</p>	<p>3</p>



## 7.2 מימוש התכנית

