

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

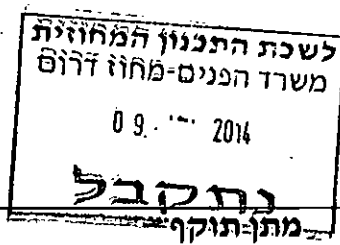
תוכנית מס' 2/156/03/18

שם תוכנית:
"אחוזת רוטנר"

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קריית מלאכי – באר טוביה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים



הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 2016/11/09 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור השר 29/11/15 תאריך	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנון השכונה מתייחס לחזון העתידי לגבי קריית מלאכי. בפרויקט זה אנו מנסים לבסס את מעמדה וכיווני התפתחותה של העיר, בתוך מציאות מתפתחת אשר משתנה מיום ליום. סכמת התכנון מתבססת על ציר ליניארי המחבר בין שני מוקדים מרכזיים בשכונה. עם הציר הליניארי מצטלב ציר נוסף, ציר הולכי רגל אשר גם שורשיו נעוצים בלב הירוק של העיר הקיימת. מרחקי ההליכה לאורכו מאפשרים קשר רגלי בין המוקדים הצבורים הפרוסים לאורכו בתחום השכונה החדשה ובתחום העיר הקיימת. בנקודת המפגש בין הצירים, מתרחש אירוע עירוני, המיוצג על ידי חלל ציבורי מוגדר ומתוחם ומאופיין בשילוב של מגורים, פעילות ציבורית ופעילות מסחרית. מנקודת המפגש מתפשטות טבעות המגדירות את רמת הציבוריות אשר הופכת ממקום ציבורי, (כיכר עירונית), דרך ריאות ירוקות – ציבורי שכונתי, ועד לאזור מגורים פרטי. השכונה כוללת מגוון רחב של צורות מגורים ומתאימה הן למשפרי דיור והן לתושבים חדשים. תכנית זו באה להציע 3,217 יח"ד חדשות אשר מתוכן 20% יהיו דירות קטנות בגודל של עד 100 מ"ר. התכנית כוללת עבודות עפר בסדר גודל של 80,000 מ"ק חפירה ו 400,000 מ"ק מילוי. בגלל אופי השכונה וגודלה ביחס לעיר הקיימת אנו מאמינים ביכולתנו ליצור שינוי שיביא תנופת פיתוח ושיפור התדמית של העיר והאזור כולו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"אחוזת רוטנר"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

2/156/03/18

מספר התוכנית

כ- 525 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 13/11/2014

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום
התכנית.סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי - באר טוביה**

קואורדינטה X 175,077
קואורדינטה Y 626,030

1.5.2 תיאור מקום שכונת אחוזת רוטנר**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית מלאכי + באר טוביה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשויות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קרית מלאכי + באר טוביה

שכונה
רחוב
מספר בית
אחוזת רוטנר
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
326	• מוסדר	• חלק	-	131
2509	• מוסדר	• כל הגוש	2-4	
2510	• מוסדר	• כל הגוש	2-115	
2538	• מוסדר	• חלק	2-61,63-64	62
2539	• מוסדר	• כל הגוש	2-80	
2540	• מוסדר	• כל הגוש	2-24	
2618	• מוסדר	• חלק	2-44,46	45
2619	• מוסדר	• חלק	2-91	92
2620	• מוסדר	• כל הגוש	2-110	

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

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	תא שטח
55/במ/18	801-837, 839-850, 733-740, 701-718, 601-633, 157-491, 1-75
2012/מק/18	603, 604

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4	• כפיפות			30/03/1999
תמ"א 35	• כפיפות		5474	27/12/2005
55/במ/18	• ביטול		4096	1/4/1993
2012/מק/18	• שינוי	לגבי תא שטח 604 ימשיכו לחול הוראות תכנית 2012/מק/18 ללא כל שינוי.	4646	20/5/1998
2009/מק/18	• שינוי		4633	31/03/1998
2069/מק/18	• כפיפות		6442	09/07/2012
160/02/18	• כפיפות		5824	26/06/2008
34/101/02/18	• כפיפות		4571	24/09/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	34	לא רלוונטי	13.11.2014	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מס' 1 נספח בינוי פיתוח ונוף	מנחה	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מס' 2 נספח שלביות ביצוע	מנחה בכפוף לסעיף 7.1	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מס' 3 נספח תנועה וחניה	מנחה	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	חסון ירושלמי	ועדה מחוזית	
נספח מס' 4 נספח ניקוז	מנחה	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	חסון ירושלמי	ועדה מחוזית	
נספח מס' 5 נספח מים וביוב	מנחה	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	סניט מהנדסים ויועצים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מס' 6 טבלת איחוד וחלוקה וטבלת תאי שטח	מחייב	1:1250	לא רלוונטי	1	13.11.2014	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח מס' 7 פרוגרמה- צרכי ציבור, שבי"צ, שצ"פ ותעסוקה.	מחייב	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	13.11.2014	זאב ברקאי	ועדה מחוזית	
נספח מס' 9 - נספח עצים בוגרים	מחייב	1:1250	תשריט+חוברת 8 עמודים	לא רלוונטי	13.11.2014	אגרו-אפ, ניסים פינס אגרונום	ועדה מחוזית	
נספח מס' 10 – טבלת הקצאה	מחייב	לא רלבנטי	42	חוברת	13.11.2014	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית				רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	מס' חברה: 550231336	ת.ד. 971 בני ברק 51108		054-6223838	03-5606555	joseph@highgates.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל				רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	מס' חברה: 550231336	ת.ד. 971 בני ברק 51108		054-6223838	03-5606555	joseph@highgates.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלי הזכויות בקרקע בתחום איחוד וחלוקה בהסכמה מס' 1				רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	מס' חברה: 550231336	ת.ד. 971 בני ברק 51108		054-6223838	03-5606555	joseph@highgates.com
		גיבשטיין חנניה גיבשטיין שלמה	5229885001816644			רח' התבור 5 ראשלי"צ		054-5200010		
				עיריית קרית מלאכי		רח' בן גוריון קריית מלאכי	08-8500888		08-8585036	oshrit@k-m.org.il
בעלי הזכויות בקרקע בתחום איחוד וחלוקה בהסכמה מס' 2				המועצה האיזורית באר טוביה		באר טוביה	08-8509700		08-8509704	lishka@beer-tuvia.org.il
				מנהל מקרקעי ישראל (ממ"י)		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	
בעלי קרקע בתחום ללא איחוד וחלוקה				קק"ל - קרן קיימת לישראל		רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283 ירושלים				
				עיריית קרית מלאכי		רח' בן גוריון קריית מלאכי	08-8500888		08-8585036	oshrit@k-m.org.il
				דר גת בע"מ	51-248265	אלול 12, קרית גת. 82023				
				נחלת מנחם חברה לנאמנות בע"מ	51-253539-4	הברזל 3 תל אביב - יפו 69710				
				עומר הנדסה ובנייה (1986) בע"מ	51-114546-8	חטיבת אלכסנדרוני 1, אור יהודה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
samit@tito.co.il	073-2222227		073-2222222	רחוב בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר. 2 בני-ברק		טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	18768	007591167	טיטו סמי	אדריכל	עורך ראשי
orit@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961255	03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת.ח. ראשל"צ		הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	1039	05495045	אורית שורץ	מודד מוסמכת	מודד
oreny@hj-eng.co.il	03-5270607	054-2441242	03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי מהנדסים ויועצים בע"מ	00109272	029410263	אורן ירושלמי	מהנדס אזרחי תנועה	יועץ תנועה
oreny@hj-eng.co.il	03-5270607	054-2441242	03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי	00109272	029410263	אורן ירושלמי	מהנדס אזרחי	יועץ ניקוז
Mbtlv@miller-blum.co.il	03-5623663	052-5785959	03-5622123	עמינדב 23 ת"א		מילר בלוס תכנון סביבתי בע"מ	14900	009203340	יורם מילר	אדריכל נוף	יועץ פיתוח
gellerm@netvision.net.il	03-5612344	052-4872000	03-5612324	קרליבך 12 תל אביב		סניט מהנדסים ויועצים בע"מ	0076815	059262816	ירון גלר	מהנדס מים וביוב	יועץ מים וביוב
shl@shl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 91036		לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ			רון לשם	מנהל סביבתי	יועץ איכות הסביבה
zevbar@012.net.il;	02-5672021	052-2566380	02-5631087	ארלוזורוב 10/23 ירושלים				004548558	זאב ברקאי	יועץ כלכלי	יועץ פרוגרמה
oreny@hj-eng.co.il	03-5270607	054-2441242	03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי מהנדסים ויועצים בע"מ	00109272	029410263	אורן ירושלמי	מהנדס אזרחי	יועץ עבודות עפר
ptreesn1@013.net	03-9504388	050-3241571	03-9675499	ת.ד. 131, בית חנן 76868		אגרו-אפ		51776995	ניסים פינס	יועץ מומחה לשימור ושיקום עצים בוגרים	אוגרונים

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי בינוי לשכונת המגורים הכולל: תוספת זכויות בניה, קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי וקווי בניין חדשים, תוספת יחידות דיור, הגדלת גובה בנייה, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור וכן שינוי מערך הדרכים בשכונת "אחוזה רוטנר" בקריית מלאכי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת מס' יח"ד מירבי בשטח התכנית, תוספת יח"ד, סה"כ 3,217 יח"ד.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות: מס' קומות, קווי בניין, שטחי בניה המרביים, קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. שינוי במערך יעודי הקרקע.
4. הגדרת תאי שטח לבנייני ציבור כולל הוראות בינוי, תכנית ואחוזי בנייה.
5. הגדרת תאי שטח לשטחים ציבוריים פתוחים.
6. הגדרת שטחי מסחר ושטחים למסחר ותעסוקה.
7. שינוי במערך הדרכים.
8. איחוד וחלוקת תאי שטח.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. הגדלת צפיפות.
11. שינוי גובה בניינים.
12. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
13. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	525
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		436,589	+251,152	185,437 סה"כ.	מ"ר	מגורים
		3,217	+1,821	1,396	מס' יח"ד	
		75,000	+59,123	15,877	מ"ר	מבני ציבור
		13,800	+24,300	2,700	מ"ר	מסחר
		13,200				ותעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זכות מעבר לכלי רכב 318-319, 320, 111, 309-310, 312, 324, 611, 610 323, 305, 322, 304, 303, 114, 321, 302, 315-316 410, 411	זכות מעבר להולכי רגל 403, 314, 317, 311, 114, 301-306, 321-323 7000A, 7001A	1021 - 1025, 183-260, 173-176, 159-170	מגורים א
		618, 609-611, 606-607, 601-604	מגורים ב
		111, 112	מגורים ג
		114, 301-324	מגורים ד
		704-708, 409-412, 401-403	ציבור
		7001, 7000	מסחר ותעסוקה
		900, 901	מתקנים הנדסיים
		2000 - 2005, 2007-2008	שצ"פ
		801-807, 809-810, 812-813, 817-818, 820-822, 824, 834 5000-5034, 5036, 5040, 2009	דרכים
		823: 825	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
	שפ"פ A7001, A7000		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
35.56%	186,605	מגורים		44.9%	235,693	מגורים
14.07%	73,817	מבנים ומוסדות ציבור		7.16%	37,575	שטחי ציבור
1.38%	7,229	מסחר + תעסוקה		1.14%	5,995	שטח ספורט
23.78%	124,788	שצ"פ		18.9%	99,219	שצ"פ
0.45%	2,343	שפ"פ		26.5%	139,226	דרכים
24.02%	126,016	דרכים				
0.50%	2,632	מתקנים הנדסיים				
0.17%	880	יעוד ע"פ תכנית אחרת				
0.08%	402	שביל		1.3%	7,004	שביל
100%	524,712	סה"כ		100%	524,712	סה"כ

• על פי נתוני המודד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, מחסנים וחניה
4.1.2	הוראות
א.	- תותר בניה בקיר משותף בכל זוג תאי שטח. הבקשה להיתר בניה תכלול גם את החזית לרחוב של הבניין בתא שטח הצמוד בקו אפס, והיא תהיה מחייבת לגבי הבניה באותו תא שטח צמוד. - האמור לעיל יהיה כרוך בהסכמת בעל הקרקע בתא שטח הצמוד לתא שטח נשוא הבקשה ובחתימתו.
ב.	הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים. לגבי גגות רעפים יחולו ההוראות שלהלן: - שיפוע הגג יהיה 20-30 מעלות. - כל המתקנים המכניים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים. - קולטי שמש יותקנו במקביל ובצמוד לגג הרעפים והדודים בתוך חלל הגג. - הגגות יהיו עם 2 שיפועים מנוגדים לפחות.
ג.	- חומרי הגמר בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ- 80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.
ד.	מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באופן הבא: - על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים. - בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג. - הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות. - ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל. - לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה. - מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
ה.	לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת.
ו.	דירות גג: - הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין. - מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה. - בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.
ז.	דירות גן: - בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. - בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה.
ח.	- תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. לאורך רח' הורוביץ' יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטנר המבנה.
ט.	תותר בניית 2 מקומות חניה בשטח 15 מ"ר כל אחד, חניה אחת תהיה מקורה והשניה לא תחויב להיות מקורה. קירוי החניה יבוצע מבניה קשה.
י.	הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, אופן פתיחת השערים, צורת הגג ופרטי הבינוי האחרים של הקירוי לחניה – ע"פ שיקול דעתה.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים, מחסנים וחניה
4.2.2	הוראות
א.	גובה הבניינים המותר יהיה 16 מ' עד למפלס תקרת הקומה העליונה. בנוסף תותר בניית חדר טכני ו/או חדר מדרגות על הגג בגובה שלא יעלה על 19 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
ב.	גגות הבניינים יהיו שטוחים ויוקפו במעקה בגובה בהתאם חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
ג.	הכניסה לחדרי המדרגות אך ורק מכיוון החצר הפנימית.
ד.	20% מיחידות הדירור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.
ה.	אין הגבלה על מס' יחיד לכניסה.
ו.	חומרי הגמר בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ- 80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.
ז.	מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באופן הבא: - על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים. - דודי מים יותקנו בדירות או בחדרי דוודים בקומות או במסתורי הכביסה. בבנייה רוויה לא תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג. - הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות. - ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל. - לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה. - מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
ח.	לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.
ט.	דירות גג: - הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין. - מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה. - בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.
י.	דירות גן: - בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. - בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה.
יא.	- תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. לאורך רח' הורוביץ' יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטנר המבנה.
יב.	החנייה תהיה לפי תקן החנייה הארצי. תותר בניית מקום לחניה אחת מקורה בשטח 15 מ"ר בקו בנין צידי 0 וקו קדמי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון התא שטח המבקש או הרחוב.
יג.	הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, אופן פתיחת השערים, צורת הגג ופרטי הבינוי האחרים של הקירוי לחניה – ע"פ שיקול דעתה.
יד.	תינתן זכות מעבר משותפת לתאי שטח 610 ו- 611 כמסומן בתשריט.
טו.	תינתן זכות מעבר לרכבים לתאי שטח 603 ו- 606 דרך תא שטח 324 כמסומן בתשריט.
טז.	תינתן זכות מעבר לרכבים לתא שטח 609 דרך תא שטח 312 כמסומן בתשריט.

4.3	שם ייעוד: מגורים ג'
4.3.1	שימושים
א.	מגורים, מחסנים וחניה
4.3.2	הוראות
א.	מס' הקומות המירבי ומספר יחידות הדיר המירבי יהיה על פי נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה".
ב.	20% מיחידות הדיר תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.
ג.	תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ד.	מפלס ה-0.00 לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מההוראות התכנית.
ה.	קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה.
ו.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית - שוט.
ז.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.
ח.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.
ט.	חומרי הגמר בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרונות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ- 80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.
י.	מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באופן הבא: - על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים. - דודי מים יותקנו בדירות או בחדרי דוודים בקומות או במסתורי הכביסה. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג. - הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות. - ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10. - לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה. - מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
יא.	לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.
יב.	דירות גג: - הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין. - מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה. - בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.
יג.	דירות גן: - בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. - בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. - בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שהפונקציות המופיעות בסעיף 4.3.2 ט' יתוכננו ויבוצעו בקומת הקרקע גם הן. - יש להותיר שטח מגוון לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.
יד.	- יותרו חניונים תת קרקעיים. - מספר מקומות החנייה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יחידות הדיר המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיחידות הדיר הנותרות.

טו.	מחסנים : - תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור. - לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים. - המחסנים ישוייכו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. - לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. - הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. - בקומת הקרקע – המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. - בבניה חדשה – תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
טז.	בתא שטח 111 תינתן זכות מעבר משותפת (לתא שטח 111 ו- 320) לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.

4.4	שם ייעוד: מגורים ד'
4.4.1	שימושים
א.	מגורים, מחסנים וחניה.
4.4.2	הוראות
א.	מס' הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי יהיה על פי נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה".
ב.	לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.
ג.	תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ד.	מפלס ה-0.00 לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ה.	קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה.
ו.	יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה.
ז.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית - שוט.
ח.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.
ט.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים, לשימוש דיירי הבניין בלבד.
י.	חומרי הגמר בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ- 80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.
יא.	מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באופן הבא : - על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים. - דודי מים יותקנו בדירות או בחדרי דוודים בקומות או במסתורי הכביסה. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג. - הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג ושולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות. - ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל. - לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה. - מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
יב.	לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.
יג.	דירות גג : - הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין. - מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה. - בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

יד.	דירות גן: - בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. - בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. - בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שהפונקציות המופיעות בסעיף 4.4.2 ט' יתוכננו ויבוצעו בקומת הקרקע גם הן. - יש להותיר שטח מגוון לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.
טו.	- יותרו חניונים תת קרקעיים. - מספר מקומות החנייה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יחידות. הדיוור המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיחידות הדיוור הנוותרות.
טז.	מחסנים: - תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור. - לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים. - המחסנים ישוייכו ליחידות הדיוור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. - לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. - הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. - בקומת הקרקע – המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. - בבניה חדשה- תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
יז.	בעת התכנון המפורט להיתר בניה יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תאי שטח: 311, 314 ו-317.
יח.	בתא שטח 324 תינתן זכות מעבר לרכבים ברוחב של כ 6 מטר לתא שטח 603 ולתא שטח 606 כמסומן בתשריט.
יט.	בתא שטח 312 תינתן זכות מעבר לרכבים ברוחב 6 מטר לתא שטח 609 כמסומן בתשריט.
כ.	בתא שטח 309-310 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 7 מ' כמסומן בתשריט.
כא.	בתא שטח 320 תינתן זכות מעבר משותפת (לתא שטח 320 ו-111) לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
כב.	בתאי שטח 318 ו-319 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
כג.	בתאי שטח 315 ו-316 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
כד.	לא ניתן יהיה לבנות מחסנים בקו בניין 0 אשר פונים לרח' הורוביץ.

4.5	שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.
4.5.1	שימושים
א.	מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.
4.5.2	הוראות
א.	מס' הקומות המירבי ומספר יחידות הדיוור המירבי יהיה על פי נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה".
ב.	20% מיחידות הדיוור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.
ג.	תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ד.	מפלס ה-0.00 לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ה.	קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה.
ו.	- יותרו חניונים תת קרקעיים. - מספר מקומות החנייה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יחידות הדיוור המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיחידות הדיוור הנוותרות. - חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.
ז.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית - שוט.
ח.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.
ט.	בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש לחדרי דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים, לשימוש דיירי הבניין בלבד.

י.	חומרי הגמר בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ- 80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.
יא.	לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.
יב.	מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באופן הבא: - על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים. - דודי מים יותקנו בדירות או בחדרי דוודים בקומות או במסתורי הכביסה. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג. - הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות. - ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל. - לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
יג.	דירות גג: - הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין. - מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה. - בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.
יד.	דירות גן: - בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. - בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. - בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שהפונקציות המופיעות בסעיף 4.4.2 ט' יתוכננו ויבוצעו בקומת הקרקע גם הן. - יש להותיר שטח מגוון לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.
טו.	מחסנים: - תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור. - לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים. - המחסנים ישוייכו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. - לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. - הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. - בקומת הקרקע – המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. - בבניה חדשה- תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
טז.	בתאי שטח 321 ו-302 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
יז.	בתאי שטח 114 ו-303 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
יח.	בתאי שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
יט.	בתאי שטח 323 ו-305 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.
כ.	בשטחי המסחר חיפוי החזיתות יהיה זהה ו/או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופורציות זהות למגורים.
כא.	במפלס הרחוב תתוכנן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי רגל כמפורט בתשריט.
כב.	העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוץ. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.
כג.	תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
כד.	תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
כה.	לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
כו.	התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעונאי, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
כז.	השטח המרבי לחנות יהיה 200 מ"ר.
כח.	הגובה המירבי של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.

כט.	יתוכנו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבניין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.
ל.	יתוכנו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.
לא.	גג הקולונדה לא יישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

4.6	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
א.	מסחר קמעונאי, מועדוני ספורט, בתי קפה, חנויות, מזנונים, מסעדות, בתי קולנוע, מחסנים.
ב.	משרדים, אולמות כינוסים.
ג.	מרפאות, ספריות, אולמות ציבוריים, תיאטרון, אולמות בידור, מוזיאונים, קונסרבטוריון.
ד.	מתקנים טכניים.
4.6.2	הוראות
א.	עיצוב הבניינים, חומרי הגמר והפיתוח במתחם יהיו באישור מהנדס העיר.
ב.	קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ובה יישמר שטח עם זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט. פיתוח שטח זה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
ג.	לא יותר שימוש מסחרי אשר יכיל חומרים מזהמים.
ד.	יותר חניונים תת קרקעיים ע"פ הצורך, תותר תוספת חניות מעבר לתקן הנדרש באישור מהנדס העיר.
ה.	תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ו.	מפלס ה-0.00 לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ז.	תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. לאורך רח' הורוביץ' יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

4.7	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
א.	מבני ציבור התפלגות תאי השטח: תאי שטח 401, 402, 410 – קריית חינוך, בית ספר יסודי או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה. תאי שטח 403, 705, 706, 708, 409, 411, 412 – גני ילדים, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה. תאי שטח 403, 704, 706, 707, 409 – בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.
4.7.2	הוראות
א.	מפלסי הבניה המירביים ומפלסי ה-0.00, ייקבעו לעת הוצאת היתרי בניה על ידי מהנדס העיר, ובלבד שלא יהיה שינוי במגבלת קווי הבניין, במגבלת שטחי הבניה המירביים ובמגבלת מספר הקומות המירבי המפורטים בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה".
ב.	צורת הגג תהיה באחת משתי החלופות: - גגות שטוחים. - גגות משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.
ג.	יושם דגש על תכנון מבני הציבור תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה.
ד.	הגישה לרכב ומערך החניה יהיו על פי המסומן בנספח התנועה מס' 3.
ה.	תותר הקמת מבני ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא השטח. מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות.
ו.	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן, "תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983", יבוצעו בתחום תא שטח בלבד או כל עדכון אשר יהיה בתוקף במועד הוצאת היתר בניה.
ז.	החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ח.	במסגרת הבקשה להיתר בניה יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תא שטח 403, בתוואי המסומן בתשריט.
ט.	תינתן זכות מעבר לרכבים דרך תא שטח 411 לתא שטח 301 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את מיקום זכות המעבר באישור מהנדס העיר.
י.	תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. לאורך רח' הורוביץ' יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

4.8	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
א.	תא שטח 900 - בריכת מים ומתקנים למערכת המים ותא שטח 901 - תחנת שאיבה לביוב.
ב.	<u>תכליות תחנת השאיבה:</u> משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (כדוגמת כלור ופלואור, אמוניה, חומצה גופרתית) ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על בריאות ועל הסביבה. שטחי הבניה, הקומות וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5. צורת המתקן תקבע בשלב התכנון המפורט ובכפוף להיתר בנייה שיוצא ע"י הוועדה המקומית.
ג.	<u>תכליות לבריכה/ מאגר מים:</u> מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. שטחי הבניה, הקומות וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5. צורת המתקן תקבע בשלב התכנון המפורט ובכפוף להיתר בנייה שיוצא ע"י הוועדה המקומית.
ד.	דרכי גישה ושירות ככל שידרשו.
4.8.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בניה למתקנים בתא שטח 900 ו-901 יהיה תיאום מראש ואישור מהנדס העיר קריית מלאכי ומהנדס המועצה האזורית באר טוביה.
ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
ג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול בחומרים מסוכנים ובדלק ומגבלות הנובעות מרעש.
ד.	יגודר וימוגן בכפוף לדרישות בטיחות וביטחון לתחנת שאיבה ולבריכת המים.

4.9	שם ייעוד: שצ"פ
4.9.1	שימושים
א.	מגרשי ומתקני ספורט ונופש, וגני שעשועים.
ב.	ככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, גני נוי, שבילים להולכי רגל, מתקני גן, ריהוט רחוב, ותאורת רחוב וכו'.
ג.	תשתיות תת קרקעיות.
ד.	חניה לשימוש ציבורי בלבד.
ה.	חדרי שנאים תת קרקעיים.
ו.	יותר למקס חדרי שנאים תת קרקעיים ע"פ אישור מהנדס העיר ובהתאם לדרישת חברת חשמל.
ז.	השהיית מי נגר
4.9.2	הוראות
א.	תוכניות הפיתוח תאושרנה טרם ביצוען ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	אופי הפיתוח בשטחים אלו יהיה בהתאם להנחיות הנספח הבינוי והפיתוח המצורף למסמכי התכנית.
ג.	השטח המסומן כשטח ציבורי פתוח יפותח ברמת פיתוח אינטנסיבית, ויכלול: הסדרת הקרקע, קירות תמך באם נדרש, נטיעות, איזורים לפעילות פנאי ונופש, מצפורי נוף, אזורי גינון, אזורי ריצוף, פינות ישיבה ושולחנות פיקניק, פרגולות, מחסן לשימוש מחלקת הגננות בעירייה, שרותים צבוריים וכיו"ב במתכונת פארק קק"ל. הכל עפ"י תכנית מפורטת ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
ד.	בדרך מס' 4 יותרו מעברים תחתיים להולכי רגל כמסומן בתשריט ע"מ לאפשר גישה בטוחה אל השצ"פ המערבי (תאי שטח 2005 ו-2006).
ה.	תותר הנחת קווי תשתיות עירוניים תת-קרקעיים בשטחים הפתוחים הציבוריים (קווי ביוב, ניקוז, מים וכדומה), ובלבד שיובטח שרוחב השטחים כאמור לא יקטן מ- 4.5 מ' כולל גישה לרכב אחזקה. תותר העברת מערכות התשתית כאמור, מתחת לשטחים בנויים ו/או מרוצפים (כדוגמת מעברים מרוצפים)

	ולא מתחת לגינן.
ו.	לא יותר כל שימוש ו/או שינוי בייעוד שלא הותר לפי תכנית זו, שימוש חורג יהווה סטיה ניכרת.
ז.	לעת הכנות תכנית לפיתוח מפורטת ישולבו שבילי אופניים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
ח.	בתחום השצי"פ תתוכנן סלילת עפר מגוננת לצורך הגנת השטחים החקלאיים בכפר ורבורג וויסות מי הנגר.

4.10	שם ייעוד: שפ"פ
	תאי שטח A7000 ו-A7001
4.10.1	שימושים
א.	יותר בו שימושים לטובת הציבור לרבות מעבר פתוח להולכי רגל באישור הוועדה המקומית.
ב.	גינן נטיעות, ריצוף, חניה תת קרקעית, מתקני משחקים ופרגולות.
4.10.2	הוראות
א.	בתא שטח 7000A תותר חנייה תת קרקעית לטובת תא שטח 7000.
ב.	בתא שטח 7001A תותר חנייה תת קרקעית לטובת תא שטח 7001.
ג.	תאי השטח 7000A ו-7001A יפותחו כמיקשה אחת ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
ד.	תותר בנייה תת קרקעית בקו בניין 0.
ה.	20% מתא השטח ישאר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחילחול.
ו.	ביצוע הפיתוח בשפ"פ יבוצע לפני מתן טופס 4 לתאי שטח 7000 ו-7001.

4.11	שם ייעוד: מבנה לשימור
	מגדל שמירה אשר ממוקם בתא שטח 2002 (שצי"פ)
4.11.1	שימושים
א.	יותר בו שימושים לטובת הציבור באישור הוועדה המקומית.
4.11.2	הוראות
א.	לא תותר הריסת הבנין לשימור.
ב.	לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.
ג.	לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הוועדה המקומית.
ד.	שימור הבנין יבוצע בכפוף להכנת תיק תיעוד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

4.12	שם ייעוד: דרכים
4.12.1	שימושים
א.	דרכים קיימות ודרכים מוצעות.
ב.	חניה לציבור.
ג.	תשתיות תת קרקעיות ועיליות.
ד.	מעבר תחתי להולכי רגל בתא שטח מס' 816 : 1. מתא שטח 2001 לתא שטח 2006. 2. מתא שטח 402 לתא שטח 2005.
4.12.2	הוראות
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	שבילי אופניים. ראה סעיף (ד) 4.8.2
ג.	תיאסר כל בניה בתחום הדרך.
ד.	פיתוח הדרך ייעשה בהתאם להנחיות בנספח בינוי ופיתוח, נספח מס' 1, ובנספח דרכים, תנועה וחניה, נספח מס' 3 המצורפים למסמכי התכנית.
ה.	בתאי שטח מס' 2005-2006 תתוכננה מנהרה-מעבר תחתי להולכי רגל על פי התואי המסומן בנספח הבינוי והפיתוח- נספח מס' 1 ובנספח התנועה- נספח מס' 3.

4.13	שם ייעוד: דרך משולבת
4.13.1	שימושים
א.	דרך משולבת המשמשת הולכי רגל, רכב וחניה בהתאם להנחיות משרד התחבורה
4.13.2	הוראות
א.	תתוכנן דרך המשלבת מקומות חניה לרכב וערוגות לגינון.

4.14	שם ייעוד: שביל
4.14.1	שימושים
א.	שביל
4.14.2	הוראות
א.	רוחב השבילים כמפורט בתשריט.
ב.	תותר העברת קווי תשתית.
ג.	לא תותר כל בניה בשטח זה.

4.15	שם ייעוד: זיקת הנאה למעבר ברכב/רגלי
4.15.1	שימושים
א.	זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
4.15.2	הוראות
א.	המעבר יהיה חופשי ונגיש.
ב.	זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רשום המקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מס' מבנים	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *****				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			**עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים א'	173, 159-164, 194-186-191, 221-223, 199, 258, 251-256	29 תאי שטח של 300 מ"ר = 8,700	192	לתא שטח	12.5	לתא שטח	68.17% לתא שטח	204.5	29 (1 לתא שטח)	60%	9	1	2						
	237-206-210, 249-250, 238	9 תאי שטח של 257 מ"ר = 2,313	172	לתא שטח	12.5	לתא שטח	71.8% לתא שטח	184.5	9 (1 לתא שטח)	60%	9	1	2						
	211-175-176, 215-216, 212, 235-228-227, 239-240, 236, 247-243-244, 248	16 תאי שטח של 220 מ"ר = 3,520	172	לתא שטח	12.5	לתא שטח	83.48% לתא שטח	184.5	16 (1 לתא שטח)	60%	9	1	2						
	193, 185, 174, 257	4 תאי שטח של 292 מ"ר = 1,168	192	לתא שטח	12.5	לתא שטח	70.0% לתא שטח	204.5	4 (1 לתא שטח)	60%	9	1	2						
	241-213-214, 245-246, 242	6 תאי שטח של 379 מ"ר = 2,274	192	לתא שטח	12.5	לתא שטח	54.0% לתא שטח	204.5	6 (1 לתא שטח)	60%	9	1	2						
	202-203, 165	3 תאי שטח של 306 מ"ר = 918	192	לתא שטח	12.5	לתא שטח	66.8% לתא שטח	204.5	3 (1 לתא שטח)	60%	9	1	2						
	166	294	192		12.5		69.5%	204.5	1	60%	9	1	2						
	167	298	192		12.5		68.6%	204.5	1	60%	9	1	2						
	168	301	192		12.5		68.0%	204.5	1	60%	9	1	2						
	169	257	172		12.5		71.8%	184.5	1	60%	9	1	2						
	170	255	172		12.5		72.3%	184.5	1	60%	9	1	2						
	183	268	172		12.5		68.8%	184.5	1	60%	9	1	2						
	184	264	172		12.5		69.9%	184.5	1	60%	9	1	2						
	192	382	192		12.5		53.5%	204.5	1	60%	9	1	2						
	200	365	192		12.5		56.0%	204.5	1	60%	9	1	2						
	201	286	192		12.5		71.5%	204.5	1	60%	9	1	2						
	204	294	192		12.5		69.5%	204.5	1	60%	9	1	2						
	205	255	172		12.5		72.3%	184.5	1	60%	9	1	2						
	217	338	192		12.5		60.5%	204.5	1	60%	9	1	2						
	218	218	192		12.5		57.8%	204.5	1	60%	9	1	2						

כמסומן בתשריט

כמסומן בתשריט

13/11/2014

עמוד 23 מתוך 34

קווי בנין (מטר) *****				מספר קומות		מס' מבנים	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח			
ורי	צידו - שמאלי	צידו - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
													שרות *****	עיקרי	שרות				**עיקרי	
כמסומן בתשריט					2	1	9	60%	4.76	1	87.9%	184.5			12.5	172	210	219	מגורים א'	
					2	1	9	60%	4.67	1	86.2%	184.5			12.5	172	214	220		
					2	1	9	60%	3.34	1	68.4%	204.5			12.5	192	299	224		
					2	1	9	60%	3.50	1	71.5%	204.5			12.5	192	286	225		
					2	1	9	60%	2.88	1	58.9%	204.5			12.5	192	347	226		
					2	1	9	60%	2.63	1	53.8%	204.5			12.5	192	380	229		
					2	1	9	60%	2.58	1	52.8%	204.5			12.5	192	387	230		
					2	1	9	60%	4.35	1	80.2%	184.5			12.5	172	230	231		
					2	1	9	60%	4.41	1	81.3%	184.5			12.5	172	227	232		
					2	1	9	60%	2.66	1	54.4%	204.5			12.5	192	376	233		
					2	1	9	60%	2.82	1	57.8%	204.5			12.5	192	354	234		
					2	1	9	60%	3.70	1	68.3%	184.5			12.5	172	270	259		
					2	1	9	60%	3.57	1	73.0%	204.5			12.5	192	280	260		
					1	2+חדר על הגג	1	9	60%	1.70	1	47.9%	282	-	-	30	252	589		1021
					1	2+חדר על הגג	1	9	60%	3.42	1	76.0%	222	-	-	30	192	292		1022
					1	2+חדר על הגג	1	9	60%	1.78	1	50.1%	282	-	-	30	252	563		1023
					1	2+חדר על הגג	1	9	60%	3.33	1	68.2%	204.5	-	-	12.5	192	300		1024
					1	2+חדר על הגג	1	9	60%	3.15	1	64.5%	204.5	-	-	12.5	192	317		1025
								99		19,718			1,290	18,428	29,025	סה"כ				
כמסומן בתשריט				1	4	1	15	40%	10.52	32	130.1%	3,960	-	-	915	3,045	3043	601 *****	מגורים ב'	
				1	4+ק	2	***16	40%	9.31	32	130.4%	4484			955	3,529	3438	602		
				1	4+ק	1	***16	40%	10.54	32	149.6%	4544			1045	3,499	3037	603		
				1	**** 4+ק יג חלקית	2	15	40%	8.56	34	147.3%	5,855			1875	3,980	3974	604 *****		
				1	4+ק	2	***16	40%	10.84	32	151.9%	4484			955	3,529	2952	606		
				1	4+ק	1	***16	40%	9.64	32	133.6%	4434			935	3,499	3318	607		
				1	4+ק	2	***16	40%	10.55	32	147.8%	4484			955	3,529	3034	609		
				1	4+ק	1	***16	40%	10.27	32	137.4%	4284			915	3,369	3117	610		
				1	4+ק	1	***16	40%	10.67	32	142.8%	4284			915	3,369	3000	611		
				1	4	2	15	40%	9.00	24	130.0%	3,465			800	2,665	2666	618 *****		
								314		44,278			10265	34,013	31579	סה"כ				

13/11/2014

עמוד 24 מתוך 34

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר										מס' מבנים	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *****		
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מס' מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
מגורים ג'	111	6782	13152	3600	5300	22052	325.2%	96	14.16	80%	53	2	ק+12	2	כמסומן בתשריט			
	112	2572	5480	1500	2200	9180	357.0%	40	15.55	80%	45	1	ק+10	2				
	סה"כ	9354	18632	5100	7500	31232		136										
מגורים ד'	114	4032	מגורים 13,426	מגורים 2400	מגורים 3550	19,376	480.5%	98	24.31	80%	45	2	ק+8	2	כמסומן בתשריט			
			מסחר 800	מסחר 350	מסחר 600	1750	43.4%											
			מעבר מקורה ---	מעבר מקורה 500	מעבר מקורה ---	500	12.4%											
מגורים ד' מסחרית עם חזית	301	5508	מגורים 24660	מגורים 6750	מגורים 11250	42,660	774.5%	180	32.68	80%	כ-55	4	ק+18 ק+16 ק+9	2	כמסומן בתשריט			
			מסחר 1300	מסחר 550	מסחר 950	2,800	50.8%											
			מעבר מקורה 0	מעבר מקורה 680	מעבר מקורה ---	680	12.3%											
	302	4810	מגורים 13,974	מגורים 5100	מגורים 7950	27,024	561.8%	102	21.21	80%	כ-60	3	ק+18 ק+9	2				
			מסחר 1300	מסחר 450	מסחר 950	2,700	56.1%											
			מעבר מקורה 0	מעבר מקורה 520	מעבר מקורה ---	520	10.8%											
	303	4668	מגורים 16,166	מגורים 5900	מגורים 7950	30,016	643.0%	118	25.28	80%	כ-75	3	ק+22 ק+9	2				
			מסחר 1300	מסחר 450	מסחר 950	2,700	57.8%											
			מעבר מקורה 0	מעבר מקורה 540	מעבר מקורה ---	540	11.6%											
	304	4763	מגורים 16,166	מגורים 5900	מגורים 7950	30,016	630.2%	118	24.77	80%	כ-75	3	ק+22 ק+9	2				
			מסחר 1300	מסחר 450	מסחר 950	2,700	56.7%											
			מעבר מקורה 0	מעבר מקורה 545	מעבר מקורה ---	545	11.4%											
	305	4842	מגורים 13,974	מגורים 5100	מגורים 7950	27,024	558.1%	102	21.07	80%	כ-60	3	ק+18 ק+9	3				
			מסחר 1300	מסחר 450	מסחר 950	2,700	55.8%											
			מעבר מקורה 0	מעבר מקורה 540	מעבר מקורה ---	540	11.2%											
	306	5369	מגורים 24660	מגורים 6750	מגורים 11250	42,660	794.6%	180	33.53	80%	כ-55	4	ק+18 ק+16 ק+9	3				
			מסחר 1300	מסחר 550	מסחר 950	2,800	52.2%											
			מעבר מקורה 0	מעבר מקורה 705	מעבר מקורה ---	705	13.1%											
	321	3866	מגורים 13,426	מגורים 2400	מגורים 3550	19,376	501.2%	98	25.35	80%	45	2	ק+8	2				
			מסחר 800	מסחר 350	מסחר 600	1750	45.3%											
			מעבר מקורה ---	מעבר מקורה 485	מעבר מקורה ---	485	12.5%											
	322	3942	מגורים 13,426	מגורים 2400	מגורים 3550	19,376	491.5%	98	24.86	80%	45	2	ק+8	2				
			מסחר 800	מסחר 350	מסחר 600	1750	44.4%											
			מעבר מקורה ---	מעבר מקורה 485	מעבר מקורה ---	485	12.3%											

13/11/2014

עמוד 25 מתוך 34

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר										מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מס' מבנים	מספר קומות		קווי בניין (מטר) *****																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
			מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מגורים	מסחר						מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה	מגורים	מסחר	מעבר מקורה	סה"כ שטחי בניה

13/11/2014

עמוד 26 מתוך 34

קווי בניין (מטר) *****	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוז בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר					גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
									שירות *****	עיקרי	שירות	**עיקרי					
כמסומן בתשריט	1	ק+3	20	50%			130.3%	19000			4400	14600	14577	401	מבנים ומסדות ציבור		
	1	ק+3	20	50%			156.4%	11100			2600	8500	7095	402			
	1	ק+3	20	50%			131.5%	3400			800	2600	2585	403			
	1	ק+3	20	50%			137.5%	800			200	600	582	704			
	1	ק+3	20	50%			132.9%	2700			650	2050	2032	705			
	1	ק+3	20	50%			133.5%	2150			500	1650	1610	706			
	1	ק+3	20	50%			132.8%	1850			450	1400	1393	707			
	1	ק+3	20	50%			134.0%	1600			400	1200	1194	708			
	1	ק+3	20	50%			131.0%	6700			1550	5150	5116	409			
	1	ק+3	20	50%			130.2%	42150			9750	32400	32379	410			
	1	ק+3	20	50%			133.2%	3350			800	2550	2515	411			
	1	ק+3	20	50%			132.8%	3000			700	2300	2259	412			
						133.3%	97800			22800	75000	73337	סה"כ				
כמסומן בתשריט	4	ק+12	כ-40	80%			589.3%	42,600	16,000		5,000	מסחר תעסוקה 2,000 12,000	4,440	7000	מסחר *ומסוקה		
	2	ק+2	כ-10	80%					5,000		600	מסחר תעסוקה 800 1,200	2,789	7001			
							589.3%	42,600	21,000		5,600	מסחר תעסוקה 2,800 13,200	7,229	סה"כ			
	4						163.9%	1,000	1,000				610	A7000	שמי"פ		
	2						57.7%	1,000	1,000				1,733	A7001			
							85.4%	2,000	2,000				2,343	סה"כ			
2	2	2	2	1	2	7	80%		154.5%	2550	550		500	1500	1,650	900	מתקנים והנדסיים
				1	2	7	80%		106.9%	1050	250		200	600	982	901	
									136.7%	3600	800		700	2100	2,632	סה"כ	

* בתאי שטח אלו תותר הקמת תניונים תת קרקעים על פי הצורך.

** הזכויות העיקריות כוללות זכויות לגזוזטרה - 12 מ"ר עיקרי ליחיד.

*** תותר קומה טכנית בגובה של 3 מטר מעבר לגובה המצויין בטבלה.

**** שטח קומת הגג יהיה עד 33% משטח הקומה שמתחתיה, קומת הגג תשמש אך ורק את הקומה שמתחתיה.

***** מבנים קיימים.

***** שטחי שירות מתחת לקרקע כוללים: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעברים, ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניות במסגרת הוצאת היתר בנייה.

***** בכל תאי השטח תותר בנייה תת קרקעית בקו בניין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת קרקעיים המותרים ביעודים השונים.

6.1. תנאים למתן היתר בנייה

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית פיתוח תשתיות, עבודות עפר ובינוי שתאפשר ע"י ועדה מקומית, בקנה מידה 1:500 שתכלול העמדת מבנים, פיתוח, תשתיות וניקוז.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא השלמת ביצוע בניה בפועל של שדרוג פתרון הניקוז בתחום כפר ורבורג, לרבות מובל הניקוז החדש.
- ג. תנאי להוצאת היתרים לפיתוח בתחום התכנית, יהא אישור תכנון מפורט כולל של מערכת הניקוז ע"י הועדה המקומית קריית מלאכי בהתייעצות עם המועצה האזורית באר טוביה ואגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ד. היתרי בניה לכל שלב ביצוע בתחום התכנית, יבטיחו ביצוע פתרון ניקוז מלא לאותו שלב וחיבורו למובל, וכן ניקוז מי הנגר מהשטחים הבלתי מפותחים למובל, לרבות השהיית מי נגר והחדרתם וככל הנדרש ביצוע הגנות שיפנו את הנגר למובל.
- ה. תנאי למתן היתר לפיתוח יהיה הצגת ואישור תכנון מפורט לניקוז וניהול מי הנגר, בהתאם להוראות תמ"א 3/34 ובאישורו ברשות הניקוז, כולל כל האמצעים משמרי הנגר המתוכננים.
- ו. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע פתרונות הניקוז בפועל במסגרת אותו שלב בתחום התכנית שבוצע.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של התניה הנדרשת בתחום תא השטח ושל הגישה אליה, ע"י מגישי הבקשה להיתר.
- ח. לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4 לא תותר כל תוספת בנייה מעבר לקונטור המבנה המאושר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ט. היתרי בנייה לשכונת המגורים החדשה, יינתנו לאחר השלמת תכנון מפורט לפתרון הביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של תשתיות מים וביוב לרבות מתקני שאיבה, תחנת שאיבת השפכים ובריכת המים.
- יא. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה ביצוע שדרוג מט"ש תימורים לאיכות ובתנאים המפורטים בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחים וכללים לטיהור שפכים) – התש"ע 2010.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לחיבור הבניין/הבניינים שבתא השטח, למערכת המים העירונית, לאישור מחלקת תשתיות בעיריית קריית מלאכי.
- יג. תנאי למתן היתר בניה לתוספת מעל 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד קיימות, בתחום התכנית יהיה ביצוע דרך מס' 4 (העוקף) ושני המעברים התת קרקעיים.
- יד. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט לחיבור למערכת האיסוף המרכזית אשר אושרה ע"י משרד הבריאות.
- טו. כל היתר בניה עבור שטח מסחר כלשהו, מותנה באישור משרד הבריאות.
- טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מינהל מקרקעי ישראל על האתר ממנו יובאו כמויות העפר הנדרשות למילוי לשלב הרלבנטי.
- יז. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתא שטח מס' 410 הינו קבלת אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.
- יח. תנאי למתן היתר לעבודות עפר בתאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים כמופיע בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, יהיה תאום מול פקיד היערות.
- יט. תנאי למתן היתרי בניה היא עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודת קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקוניו.
- כ. תנאי למתן היתרי בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י 413.

6.2. חניה

א. החניה תהיה בהתאם למופיע בהוראות התכנית, מספר מקומות החנייה שנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה לא יפחת מ:

1. במגרשים ביעוד מגורים א' יידרשו 2 מקומות חנייה ליחידת דיור.
2. במגרשים ביעוד מגורים ב' – ע"פ תקן חנייה ארצי תקף בעת הוצאת היתר בנייה.
3. במגרשים ביעוד מגורים ג' ומגורים ד' יחושב מספר מקומות החנייה במגרש לפי 1.2 מקומות חניה ליחיד ל-50% מסה"כ יחידות הדיור המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליחיד עבור 50% מיחידות הדיור הנותרות.

ב. בתאי השטח תותר חנייה עילית ותת קרקעית.

ג. יותרו חניונים תת קרקעיים בתחום תא שטח בקווי בניין 0.

ד. בתאי שטח המשלבים מגורים ומסחר תבוצע הפרדה בין החניות של השימושים השונים.

6.3. איכות סביבה

א. הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 – בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה – ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת מכוכב אחד) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. החניות (הציבוריות והפרטיות) ייבנו תוך התייחסות לנושא מי נגר, שימוש בעצים רחבי נוף ובמרחקים שיבטיחו הצללה מיטבית.

ג. הצמחיה בשכונה תהיה מותאמת אקלים ומצלה תוך תיעול מים מושבים להשקיה בהסכמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית מלאכי.

ד. התוכנית תשמר יכולת הליכות ותנועה בכלי רכב אקטיביים (אופניים ואחרים) וכן תנועת הולכי רגל בין מכלולים ומבנים בשכונה. רשת השבילים השונים בשכונה תהיה חלק מרשת שבילים עירונית אשר תחבר את השכונה אל העיר.

ה. בעת התכנון המפורט של תחנת השאיבה ומתקן בריכות המים, יוכן נספח אקוסטי המפרט את רמות הרעש הצפויות מחוץ לתחנה, ובמידת הצורך, את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש לרמה הנדרשת למבנים רגישים (בית הספר ומגורים).

מיכל הגנראטור יוצב בתוך מאצרה שניפחה 110% מנפח המיכל בתוך קווי הבניין של מבנה תחנת השאיבה.

ו. פסולת – תנאי לקבלת היתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז עפ"י כל דין.

6.4. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק בגין ההשבחה הנובעת מתוכנית זו.

6.5. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6. ביוב

- א. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.
- ב. פתרון הטיפול בשפכים הנו מט"ש תימורים, לא יאושרו פתרונות קצה אחרים.

6.7. תברואה

סידורים לאיחסון ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה עיריית קריית מלאכי ובאישור מהנדס הוועדה.

6.8. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה 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.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. חדר שנאים יוקם בתא שטח 607 בתיאום עם חברת חשמל.
- ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- ו. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.10. שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.11. פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא שטח.
6.12. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.13. סטיה ניכרת
גובה הבניה המירבי בתאי שטח מס': 301,302,303,304,305,306,307,308,7000.7001 כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשה"ב 2002.
6.14. תשתיות
תנאים כללים בנושא תשתיות:
א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת בראשי מערכות אספקת המים למבנים ולמתחמים שמהם קיים חשש לזיהום מערכות אספקת המים לשתייה. ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ב. מט"ש תימורים יורחב ויותאם לקליטת תוספת שפכים מהשכונות עם הגעת ניצול העתודות הפנויות לכדי 80% מהקיבולת לה מתוכנן המתקן. ג. תחנת שאיבת השפכים תתוכנן ותיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים (מאי 2008) ד. לאורך גבול התכנית הגובל עם השטח של המועצה האזורית באר טוביה יש לשמור על קיום מרחקים משטחים המושקים בקולחין: בכל שימוש בקולחין יש לנהוג ע"פ הנחיות משרד הבריאות ולשמור על מרחקי מינימום בין מבנים ודרכים ציבוריות לבין קצה השטח המורטב של 60 מ' במידה והשטח מגודר, וכ- 300 מ' במידה והשטח אינו מגודר. ה. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת קרקעיות. ו. בריכת המים תוקם במפלס המעבר התת קרקעי המשיק לתא שטח מס': 900. ז. חדר הטרנספורמציה המצוי בתא שטח 5008 יועתק על חשבון היזם ובאחריותו.

6.15. הוראות לניקוז ושימור מי נגר

- א. פיתוח תאי שטח ימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.
- ב. כ-20% משטח תא שטח (ולא פחות מ-15% משטחי הגגות) יהיו שטחים חדירי מים, השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').
- ג. שיפועי תאי שטח יובילו אל השטח המחלחל.
- ד. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ועודפי מים יופנו אל הרחוב.
- ה. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח חלחול, יבוצעו בורות או תעלות להשהיית ולהחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא שטח, במרחק מירבי מיסודות המבנה.
- ו. תכנון ניקוז תא שטח על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן עילי כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן לתאי שטח הגובלים.
- ז. בתאי שטח הציבוריים הפתוחים יתוכננו פתרונות להשהיית והחדרת מים.
- ח. המלצות לשמירת מי נגר עילי בתוך תאי שטח:
 - דרכים ושבילים בתחום תאי שטח יבוצעו ללא מערכות ניקוז תת קרקעיות על מנת שהמים יתפזרו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן.
 - מסביב לתאי שטח יתוכנן קיר ניקיון בגובה 0.5 מ'.
 - תכנון מערכת ניקוז גגות נפרדת שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים, שמסביב לבניין. שטחים אלו מסוגלים לקלוט כמות מים כזאת, המאפשרת השהיית המים והחדרתם לקרקע וע"י כך הקטנת הנגר העילי.
 - מגרשי חנייה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות, ולא מאספלט בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר, על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי.
 - במקום הנמוך בתוך תאי שטח יש לתכנן קידוחי ספיגה במילוי חצץ. (ראה תרשים בנספח הניקוז) כל זאת על מנת להקטין את כמות המים המוזרמת למערכת הניקוז החיצונית.
 - בתחום הקו הכחול תתוכנן סוללת עפר מגוננת לצורך הגנת השטחים החקלאיים בכפר ורבורג וויסות מי הנגר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.1.1	שלבי הביצוע ע"פ המתחמים המצויינים בנספח מס' 2, ניתן יהיה להמיר מתחמים משלב ב' לשלב א' בתנאי שסה"כ יחידות הדיור בשלב הראשון לא יעלה על 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בפועל.
7.1.2	סדר ביצוע השלבים אינו מחייב ויקבע בעת הוצאת היתרי הבנייה.
7.1.3	הוצאת היתר בנייה ל - 80% מכל שלב יהווה סיום השלב.
7.1.4	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

תאור שלב	התנייה
12א - 1א 7ב - 1ב	כמפורט בסעיפים 7.1.1-7.1.3
גמר ביצוע 20% מיחידות הדיור בפרויקט	השלמת מבני הציבור בתאי שטח 704, 705, 706, 707, 708
גמר ביצוע 50% מיחידות הדיור בפרויקט	השלמת מבני הציבור בתאי שטח 401 ו-412.
גמר ביצוע 70% מיחידות הדיור בפרויקט	השלמת מבני הציבור בתאי שטח 409 ו-410.
גמר ביצוע 100% מיחידות הדיור בפרויקט	השלמת מבני הציבור בתאי שטח 402, 403 ו-411
שצ"פים	1. פיתוח שצ"פ 2007 יושלם במקביל לבניית תאי שטח 1023, 172 ו-158 האחרון מביניהם.
	2. פיתוח שצ"פ 2004 יושלם במקביל לבניית תאי שטח 313, 314, 304, 322, 323 ו-311 האחרון מביניהם.
	3. פיתוח שצ"פ 2003 יושלם במקביל לבניית תאי שטח 321, 114, 322 ו-323 האחרון מביניהם.
	4. פיתוח שצ"פ 2002 יושלם במקביל לבניית תאי שטח 302, 321, 114, 303, 317, 316 ו-315 האחרון מביניהם.
	5. פיתוח שצ"פ 2001 יושלם במקביל לבניית תאי שטח 319 ו-320 האחרון מביניהם.
	6. פיתוח שצ"פ 2000 ו-2008 יושלם במקביל לבניית תאי שטח 307, 308, 309 ו-310 האחרון מביניהם.
	7. פיתוח שצ"פ 2005 יושלם עם סיום אכלוס 80% יח"ד בפרויקט.
שפ"פים	פיתוח שפ"פים A7000 ו-A7001 יושלמו לפני מתן טופס 4 לתאי שטח 7000 ו-7001.
דרכים ותשתיות	1. התחלת שלב חדש יתאפשר בתנאי שהושלמו הדרכים והתשתיות לשלבים שהושלמו. 2. תנאי להוצאת היתר מעל 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס' 4 ושני המעברים התת קרקעיים.

7.2 מימוש התוכנית

20 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	רוטנר נכס שותפות מוגבלת	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	מס' חברה: 550231336		יוזם התכנית
	רוטנר נכס שותפות מוגבלת	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	מס' חברה: 550231336		מגיש התכנית
	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	מס' חברה: 550231336		בעלי עניין בקרקע בתחום איחוד וחלוקה בהסכמה מס' 1
			5229885 001816644	גלבשטיין חנניה ושלמה ואחרים	
	אגף שירותי מים מחלקת מים מנהל	עיריית קריית מלאכי			בעלי עניין בקרקע בתחום איחוד וחלוקה בהסכמה מס' 2
	מועצה אזורית באר טוביה	המועצה האזורית באר טוביה			
		מנהל מקרקעי ישראל (ממ"י)			בעלי קרקע בתחום ללא איחוד וחלוקה
		קרן קיימת לישראל			
	אדריכל נעם עזרה מהנדס חידוד קריית מלאכי מ.ר. 104745	עיריית קריית מלאכי			
		נחלת מנחם חברה לנאמנות בע"מ			
		עומר הנדסה ובנייה (1986) בע"מ			
3/12/14	טיטון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ומתכנני ערים בע"מ	טיטון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	007591167	טיטון סמי	עורך התכנית
7.12.14	הלפרין פלוס בע"מ שוורץ אורית מודלת מוסמכת מס' רשיון 1039	הלפרין פלוס		אורית שוורץ	מודד