

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1079

בני עי"ש - הרחבת היישוב

מחוז, מרכז

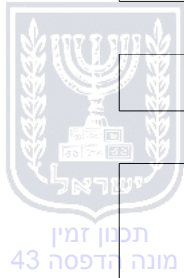
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה, זמורה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בני ע"ש, יישוב במחוז מרכז המונה כ- 7,500 תושבים, 2,200 יח"ד ושטחו כ- 817 דונם.

מיקומו מרכזי ונגיש: סמוך לכביש 40, כ- 3 קילומטרים דרומית לגדרה, כ- 10 קילומטרים מאשדוד. בסביבה כפרית של יישובי מועצה אזורית באר טוביה - ממערב בצרון וכפר הנוער כנות, במזרח מושב חצב ובדרום שדות חקלאיים ואזור תעשייה פארק ראם. היישוב בעל מבנה קומפקטי ושטח כולל של כ- 700 דונם. היישוב כולל שכונה וותיקה שהוקמה בשנות ה- 50 הכוללת בנייה צמודת קרקע ברובה ואת שכונת גני טל שהוקמה בשנות ה- 90, כחלק מתכנית הפיתוח המהיר עם גלי העלייה מברית המועצות.

מלבד עתודות קרקע יחידה הנמצאת בצפון היישוב ומיועדת לאזור תעסוקה, אין ליישוב כלל עתודות קרקע לצמיחה.

תמ"א 35/1 מגדירה את היישוב כישוב לפיתוח מיוחד ללא יעד אוכלוסייה. בתמ"מ 21/3 מחוז מרכז הישוב מסומן כאזור פיתוח עירוני.

התכנית מציעה הרחבת היישוב שעיקרה עוטף את החלק הצפוני, מערבי ודרומי של היישוב ולאפשר יצירת דופן מוגדרת במזרח היישוב.

1. הגדרת כיווני צמיחה ואופק תכנוני והתפתחותי ליישוב תוך שינוי גבולות וייעודים.
2. חיבור היישוב הקיים לתכנון המוצע תוך גיבוש יישוב אחיד ואורבני, בעל שלד ברור ורציפות בינוי.
3. הקניית בסיס סטטוטורי לאפשר עצמאות כלכלית ליישוב.

עקרונות התכנון:

1. יצירת שלד ברור ליישוב תוך המשכיות רשת הרחובות והדרכים הקיימים.
2. חיבור ורצף בין המרקמים הותיקים לחדשים.
3. חיזוק הדרך החוצה את היישוב והפיכתה לרחוב מרכזי.
4. הגדרת מרכז העיר בממשק בין הישן לחדש.
5. אופי בנייה: בנייה מרקמית מגוונת בצפיפויות שונות.
6. מענה פרוגרמתי מקיף ותואם את צרכי היישוב הותיק וחלקיו החדשים.
7. זיהוי נכסי טבע קיימים, שימורם ושילובם לטובת התושבים כחלק מהמרקם העירוני.
8. ממשק ייחודי בשולי הבינוי והמפגש עם השדות החקלאיים הגובלים.
9. ניצול הטופוגרפיה ליצירת רחובות עם מבטים רחוקים לנוף הפתוח.
10. טיפול בממשק עם התשתיות בסביבה.
11. יצירת בסיס כלכלי לעצמאותו של היישוב והוספת שטחים לתעסוקה ולתעשייה.
12. מענה לפעילות ספורט ייחודית ביישוב.

שטח התכנית כ- 1,566 דונם והיא כוללת 5,489 יח"ד ו- 250 יח"ד לדיר מוגן להרחבת בני ע"ש. בנוסף, התכנית מציעה שטחי תעסוקה, תעשייה ומסחר בשטח של כ- 315,584 מ"ר, מוסדות ציבור וחינוך, ספורט ונופש, שטחים פתוחים ומרחב ציבורי מגוון. הצפיפות הממוצעת הינה 14 יח"ד לדונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בני עיי"ש- הרחבת היישוב

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 1079

מספר התכנית

1,566.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר טוביה, זמורה

קואורדינאטה X 177239

קואורדינאטה Y 631952

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לגדרה ולאזור תעסוקה כנות, מערבית לחצב, מזרחית לבצרון וצפונית לאזור תעסוקה ראם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

בני ע"ש - חלק מתחום הרשות: בני ע"ש

נפה אשקלון, רחובות

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
486	מוסדר	חלק	27, 41-42, 56, 59	104, 140, 172, 186, 205-208
2218	מוסדר	חלק	18-21, 27, 104, 116, 118, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169-170, 172-173, 175-176, 178, 195, 198, 200, 202-203, 205, 207, 209, 211, 214-215, 219-220, 222, 225, 250	189, 224, 248
2244	מוסדר	חלק	19	12-16, 22
2249	מוסדר	חלק		10, 24, 26, 28, 30, 35
2250	מוסדר	חלק	108	84, 90, 95-96, 101, 103-104, 106, 125, 175
2251	מוסדר	חלק	95	81, 84, 86, 89, 93-94, 96
2765	מוסדר	חלק		7-9
2775	מוסדר	חלק		4-5, 137

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3056	מוסדר	חלק		8, 11, 13-14
3057	מוסדר	חלק	2-4	17
3058	מוסדר	חלק	2	30, 39
3059	מוסדר	חלק		3-5, 15-16
4990	מוסדר	חלק		32, 34-35
4991	מוסדר	חלק		29, 41
4992	מוסדר	חלק	5, 10, 12-13	2-4, 6-9

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 3 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 3 / 4 / 10 ממשיכות לחול.	5379			18/05/2005
תממ/ 3 / 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	5236	284		12/11/2003
תממ/ 4 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	4845			23/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אירית צרף נתניהו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אירית צרף נתניהו		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
אדריכלות	מחייב	1: 2500	1	20/04/2021	אירית צרף נתניהו	15: 11 20/04/2021	תשריט מצב מוצע קנ"מ 1: 2500	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 2500	1	08/04/2021	אירית צרף נתניהו	15: 35 20/04/2021	תשריט נספח בינוי, קנ"מ 1: 2500 מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין ומספר מבנים במגרשי מגורים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	08/04/2021	אירית צרף נתניהו	15: 37 20/04/2021	תשריט נספח בינוי קנ"מ 1: 1250 גיליון 1 מ- 3 מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין ומספר מבנים במגרשי המגורים	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	08/04/2021	אירית צרף נתניהו	15: 39 20/04/2021	תשריט נספח בינוי קנ"מ 1: 1250 גיליון 2 מ- 3 מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין ומספר מבנים במגרשי המגורים	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	08/04/2021	אירית צרף נתניהו	15: 40 20/04/2021	תשריט נספח בינוי קנ"מ 1: 1250 גיליון 3 מ- 3 מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין ומספר מבנים במגרשי המגורים	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	06/05/2021	אירית צרף נתניהו	09: 24 09/05/2021	נספח בינוי-חתכים קנ"מ 1: 500	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	07/03/2021	אירית צרף נתניהו	16: 00 09/03/2021	תשריט מצב מאושר קנ"מ 1: 2500	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 25000	1	08/03/2021	אירית צרף נתניהו	13: 20 20/04/2021	נספח תמ"אות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		20	05/05/2021	אמיליה קמנצקי	11: 07 05/05/2021	נספח פרוגרמה וכלכלה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	16/04/2021	אילן עקריש	15: 48 20/04/2021	תשריט נספח נופי גיליון 1 1: 2500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/04/2021	אילן עקריש	15: 51 20/04/2021	תשריט נספח נופי גליונות 2-4 קנ"מ 1: 1250	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	21/02/2021	אילן עקריש	15: 40 09/03/2021	נספח מפת קישוריות הולכי רגל ורוכבי אפניים גיליון 5 קנ"מ 1: 5000	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	21/02/2021	אילן עקריש	15: 42 09/03/2021	נספח חתכים נופיים גליון 6 קנ"מ 1: 200	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		21/02/2021	אילן עקריש	15: 49 09/03/2021	נספח חתכים נופיים גליון 7 קנ"מ 1: 500	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	22/03/2021	מגיד אבו חתום	14: 36 20/04/2021	תשריט נספח חשמל גליונות 1-3 קנ"מ 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	3	04/04/2021	צבי ירס	16: 00 20/04/2021	תשריט נספח תנועה גליונות 1-3 קנ"מ 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/04/2021	צבי ירס	16: 02 20/04/2021	חיבור מחלף חפץ חיים לתמל/ 1079, קנ"מ 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	04/04/2021	צבי ירס	16: 03 20/04/2021	תשריט נספח תחבורה ציבורית קנ"מ 1: 2500	לא
תנועה	מנחה		175	13/11/2019	צבי ירס	14: 01 20/11/2019	נספח בה"ת	לא
ביוב	מנחה		16	01/04/2021	גרגורי גולנד	11: 02 21/04/2021	פרשה טכנית- ביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה	1: 2500	1	08/03/2021	גרגורי גולנד	16: 07 09/03/2021	תשריט נספח ביוב קנ"מ 1: 2500	לא
מים	מנחה		15	01/04/2021	גרגורי גולנד	10: 57 21/04/2021	פרשה טכנית- מים	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	01/03/2021	גרגורי גולנד	16: 08 09/03/2021	תשריט נספח מים קנ"מ 1: 2500	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			17/02/2021	איתן רוזנברג	16: 12 09/03/2021	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	21/04/2021	איתן רוזנברג	10: 37 04/05/2021	תשריט נספח עצים בוגרים גיליון 1-3 קנ"מ 1: 1250	לא
ניקוז	מנחה		32	28/04/2021	אלעזר במברגר	10: 46 04/05/2021	פרשה טכנית ניקוז וניהול נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	05/04/2021	אלעזר במברגר	10: 48 04/05/2021	תשריט נספח ניקוז וניהול נגר קנ"מ 1: 2500	לא
סביבה ונוף	מנחה		138	08/03/2021	שמוליק ליפשיץ	11: 11 05/05/2021	נספח סביבה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		3	30/08/2018	יאיר ידיד	09: 18 21/04/2021	מסמך עקרונות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	23/02/2022	יאיר ידיד	10: 06 23/03/2022	נספח טבלת איחוד וחלוקה	כן
תיעוד/סקר שימור	מנחה		46	15/08/2018	מאיר אפשטיין	18: 04 13/09/2018	תיק תיעוד	לא
סקר סייסמי	רקע		39	15/08/2018	יונתן אלפסי	18: 01 13/09/2018	נספח סקר סייסמי	לא

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	פקס	דוא"ל
אדריכל מחוז מרכז	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, טימור מגרלי		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632710	03-7632709	TimourM@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחוז מרכז- תל אביב, דרך מנחם בגין, 125, ת.ד 67011, מיקוד- 6701201.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, חברה ממשלתית "חברת ערים"		חברת ערים לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים	(1)	169	02-5383333	02-5380155	info@arim.co.il

(1) כתובת: רחוב יפו, 169.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלק מהשטח בבעלות רמ"י וחלק מהשטח בבעלות פרטית כפי שמפורט במסמכים השמאיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרופ' אדר'	עורך ראשי	אירית צרף נתניהו		אירית צרף נתניהו - אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	דרך הים	54 א	04-8381776		irit@irit-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	אילן עקריש	85722	אילן עקריש	תל אביב-יפו	(1)	3826	077-7725001		ilanakrish.lan d@gmail.co m
מהנדס תנועה	מהנדס	צבי ירס	0	אמאב תחבורה ותנועה 2012	ירושלים	(1)	4	02-6726992		zvi@amav.ne t
מהנדס אזרחי	מהנדס	גרגורי גולנד	12284	ג. גולנד מהנדסים	ראשון לציון	(1)	3	03-9670952		golland@bez eqint.net
מהנדס חשמל	מהנדס	מגייד אבו חתום	56543	טופז חברה לחשמל והנדסת תאורה	חיפה	(1)	4	04-8124620		office@topaz engs.net
מהנדס תחבורה	מהנדס	אלעד אילון	24638545	ינון - יעוץ תכנון ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(1)	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il
גיאולוג	יועץ	יונתן אלפסי		גיאופרוספקט	ירושלים	(1)	3	02-6789358		Doron@geo- prospect.com
אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	דיויד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה	ירושלים	(1)		02-6427729		david@epac. co.il
עורך תיק תיעוד	יועץ	מאיר אפשטיין		מאיר אפשטיין	פרדסיה	(1)				meire1@beze qint.net
מהנדס הידרולוגיה	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
כלכלה	יועץ כלכלי	יפית בר און		אורבניקס תכנון כלכלה וסביבה	רמת גן	(1)	1	03-6102810		yafit@urbani cs.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים	בני ברק	(1)	67	03-7541029		ronin@datam ap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מוסמך	שמאי	יאיר ידיד	788	ידיד בירן ושות'	ירושלים	(1)	20	02-6412767		yedid778@g mail.com
יועץ סביבה	יועץ	שמוליק ליפשיץ		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	(1)		09-7733160		gila@esd- env.com
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	אמיליה קמנצקי		אורבניקס תכנון כלכלה וסביבה	רמת גן	(1)	1	03-6102810		emilia@urba nics.co.il
	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(1)		04-6619045		yarok2000@g mail.com
מהנדס קרינה	מהנדס	לירן רז	01-043000	רז אור הנדסה ויעוץ	קרית תעופה	(1)		03-6022210		liran@razore. co.il
תעופה/אד ריכלות	יועץ	רות שפיר	8347	שפיר אדריכלים בעמ	תל אביב- יפו	(1)		03-7442434		ruth@shafrir architects.co m
אדריכלות/ ניהול פרוייקטים	יועץ	טלי משולם-עטר	113964	א. אולניק חב' להנדסה	תל אביב- יפו	(3)		03-6824824		olen_eng@be zeqint.net

(1) כתובת : 0.

(2) כתובת : ת.ד. 895.

(3) כתובת : יוסף קארו 30, תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.
קו בניין קדמי	קו הבניין הפונה לדרך יהיה תמיד קו בניין קדמי.
רשת חלוקת גז טבעי	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת היישוב הקיים ב- 5,739 יח"ד מתוכן 250 יח"ד לדיור מוגן הכוללת אזורי ספורט ופארקים וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני צבור, מרחב ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה ותעשייה ומתקנים הנדסיים. כל זאת תוך חיבור ושמירה על היישוב הקיים וסביבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי, אזור מזבלה או ביוב, שצ"פ ודרכים ליעודים הבאים : מגורים כולל שימושים נלווים למשרדים ולמסחר, תעסוקה, תעשייה, מוסדות ציבור ושצ"פים.
2. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונות מגורים הכוללת 5,739 יח"ד מתוכן 250 יח"ד לדיור מוגן.
3. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל ייעוד קרקע לרבות קווי בניין ומספר קומות.
4. קביעת הנחיות והוראות בנושא המרחב הציבורי, פתוח נופי וסביבתי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת הוראות לפיתוח מוסדות צבור ולשטחים פתוחים.
7. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ומתן הנחיות בנושאי איכות הסביבה.
10. התווית דרכים חדשות.
11. קביעת הוראות לשמירה על בניינים לשימור, עצים וערכי טבע.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות : חשמל, ניקוז, גר עילי, גז טבעי, מים וביוב.
13. קביעת זיקת הנאה.
14. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1019, 1020, 1023, 1025 - 1030, 2102, 2104
מגורים ג'	1015 - 1018, 1021, 1022, 1024, 2020 - 2034, 2036, 2039 - 2041, 2045 - 2047
מגורים ד'	2057, 2059, 2062, 2092 - 2095, 2101, 2103
דיור מיוחד	2035, 2040, 2046, 2058, 2060, 2061, 2093, 2094, 2099, 2100
תעסוקה	3017
מסחר	5000 - 5009
תעשיה	5012
מתקנים הנדסיים	5014 - 5016, 5031 - 5035
מבנים ומוסדות ציבור	5017 - 5020, 5030
מבנים ומוסדות ציבור	4005 - 4022, 4033
מבנים ומוסדות ציבור	4037
לחרום והצלה	
שטחים פתוחים	6041
שטח ציבורי פתוח	6000, 6008 - 6013, 6015 - 6020, 6034, 6036, 6037, 6040, 6021A, 6021B, 6065 - 6068
טיילת	6069
ככר עירונית	4023, 4025, 4027 - 4029, 6035, 4034, 4035, 4030A, 4030B
מרכז תחבורה	7057
דרך מאושרת	7000 - 7012, 7021, 7065, 7081, 7082
דרך מוצעת	7013 - 7020, 7022, 7023, 7025 - 7027, 7029, 7055 - 7060, 7061, 7064, 7066, 7083
שביל	6042, 6043, 6045 - 6057, 6059, 6061, 6063, 6064
חניון	7058, 7059, 7062
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8004 - 8010
מגורים ומסחר	3000 - 3003, 3005 - 3008, 3004A, 3004B
מגורים ומשרדים	3009 - 3016
מסחר ותעסוקה	5010, 5011
מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	5013
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	4036
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4032

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	דרך מוצעת	7038
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	6020
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	7000, 7002 - 7004, 7081

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	7013, 7014, 7030 - 7032, 7041, 7083
גבול מסדרון תשתיות עילי	טיילת	6069
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8004 - 8010
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	5017, 5019
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	6041
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעסוקה	5001, 5002
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	7000 - 7004, 7081
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	7013 - 7015, 7019, 7027, 7030, 7031, 7038, 7039, 7041 - 7043, 7046, 7054, 7066
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	טיילת	6069
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8005, 8006
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ככר עירונית	4023, 4025
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	4007
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	5013
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	5017, 5019, 5030
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	6000, 6008, 6010 - 6012, 6015 - 6020, 6021A, 6021B, 6033, 6068
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	6041
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	5000 - 5005, 5009
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	7000, 7001, 7005, 7082
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	7013, 7014, 7019, 7020, 7026, 7027, 7035, 7038, 7045, 7052, 7053, 7061, 7064
גבול מרחב תכנון	ככר עירונית	4023, 4029, 4035
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	4021, 4033
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	1019, 1020, 1025 - 1027
גבול מרחב תכנון	מגורים ומסחר	3002, 3006, 3007
גבול מרחב תכנון	מסחר ותעסוקה	5010
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	5020
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	6000, 6008, 6013, 6022, 6023, 6065, 6066
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	6041
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	7000 - 7005, 7082
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	7013, 7014, 7019, 7020, 7026, 7027, 7031, 7032, 7035 - 7039, 7045, 7052, 7053, 7061, 7064, 7083
גבול שטח שיפוט	חניון	7062
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8004, 8008, 8009
גבול שטח שיפוט	ככר עירונית	4023, 4029, 4035
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	4021, 4033

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	4036
גבול שטח שיפוט	מגורים ב'	1019, 1020, 1025 - 1027, 2102, 2104
גבול שטח שיפוט	מגורים ג'	2084, 2086, 2088 - 2091, 2101, 2103
גבול שטח שיפוט	מגורים ומסחר	3002, 3005 - 3007
גבול שטח שיפוט	מסחר ותעסוקה	5010
גבול שטח שיפוט	מרכז תחבורה	7057
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	5020
גבול שטח שיפוט	שביל	6054
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	6000, 6008, 6013, 6015 - 6017, 6021A, 6022, 6023, 6032, 6065, 6066
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	6041
גבול שטח שיפוט	תעשיה	5034, 5035
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7000 - 7002, 7004, 7005, 7065
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7026, 7027, 7030, 7031, 7038, 7043 - 7045, 7053, 7066
דרך / מסילה לביטול	טיילת	6069
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	4027, 4029, 4035, 4030B
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4020
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1030, 2102, 2104
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2050 - 2052, 2101, 2103
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	2046
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	3002, 3006 - 3008, 3004A, 3004B
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	5010
דרך / מסילה לביטול	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	5013
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	5019
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6000, 6008, 6010 - 6012, 6015 - 6018, 6020, 6029, 6034, 6021B, 6068
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	5009
זיקת הנאה	דרך מוצעת	7045 - 7047
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	3004A, 3004B
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	3010, 3011, 3016
זיקת הנאה	שביל	6053
חזית מסחרית	דרך מאושרת	7000
חזית מסחרית	דרך מוצעת	7013 - 7015, 7027, 7035, 7038, 7047, 7051, 7052, 7055, 7061
חזית מסחרית	ככר עירונית	4025, 4028, 4034, 4035
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	4013
חזית מסחרית	מגורים ג'	2054

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	2058
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	3000 - 3003, 3005, 3004B, 3004A - 3008
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	3011 - 3016
חזית מסחרית	מסחר	5012
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	5010, 5011
חזית מסחרית	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	5013
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	6034, 6036, 6037
חזית מסחרית	תעסוקה	5002, 5005, 5009
להריסה	דרך מוצעת	7019, 7037, 7038, 7066, 7083
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4017, 4021, 4022
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	4036
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	4037
להריסה	מגורים ג'	1015 - 1017, 2059, 2063, 2065, 2092, 2095, 2096
להריסה	מגורים ד'	2058, 2061
להריסה	שביל	6057
להריסה	שטח ציבורי פתוח	6013, 6019, 6031, 6032
להריסה	תעשיה	5014, 5031
לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4032
קו בנין עילי	ככר עירונית	4023
קו בנין עילי	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	5013
קו בנין עילי	תעסוקה	5005
קו ניקוז	דרך מאושרת	7001
קו ניקוז	דרך מוצעת	7044
קו ניקוז	שביל	6042, 6053
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	6011, 6028, 6029
קו ניקוז	שטחים פתוחים	6041
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7005, 7065
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7026, 7036, 7037, 7039, 7061, 7064
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	7062
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	4029, 4030A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4018
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2102, 2104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2080 - 2091, 2101, 2103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	3005 - 3007
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	6054, 6056
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6032, 6021A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	7014
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8004
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	5030
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	6042
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	6037
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	6041
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	5007 - 5005
תחום השפעה	דיור מיוחד	3017
תחום השפעה	דרך מאושרת	7000 - 7012, 7021, 7065, 7081, 7082
תחום השפעה	דרך מוצעת	7013 - 7020, 7022, 7023, 7025 - 7027, 7029, 7055, 7060, 7061, 7064, 7066, 7083
תחום השפעה	חניון	7058, 7059, 7062
תחום השפעה	טיילת	6069
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8004 - 8010
תחום השפעה	ככר עירונית	4023, 4025, 4027 - 4029, 4030A, 4030B, 4034, 4035, 6035
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	4005 - 4022, 4033
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	4036
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	4037
תחום השפעה	מגורים ב'	1019, 1020, 1023, 1025 - 1030, 2102, 2104
תחום השפעה	מגורים ג'	1015 - 1018, 1021, 1022, 1024, 2020 - 2034, 2036 - 2039, 2041 - 2045, 2047 - 2057, 2059 - 2062, 2092 - 2095, 2098 - 2101, 2103
תחום השפעה	מגורים ד'	2035, 2040, 2046, 2058, 2060, 2061, 2093, 2094, 2099, 2100
תחום השפעה	מגורים ומסחר	3000 - 3003, 3005, 3004A, 3004B - 3008
תחום השפעה	מגורים ומשרדים	3009 - 3016
תחום השפעה	מסחר	5012
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	5010, 5011
תחום השפעה	מסחר ותחבורה מבנים ומוסדות ציבור	5013
תחום השפעה	מרכז תחבורה	7057
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	5017 - 5020, 5030
תחום השפעה	שביל	6042, 6043, 6045 - 6057, 6059, 6061, 6063, 6064

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	6000, 6008 - 6013, 6015 - 6020, 6021A, 6021B, 6022 - 6034, 6036, 6037, 6040, 6065 - 6068
תחום השפעה	שטחים פתוחים	6041
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4032
תחום השפעה	תעסוקה	5000 - 5009
תחום השפעה	תעשייה	5014 - 5016, 5031 - 5035

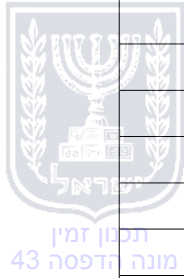
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	0	0
אזור מגורים ב'	0.04	0
אזור מיזבלה או ביוב	24.65	1.57
אזור מסחר ומלאכה	2.74	0.18
בית קברות	0.04	0
דרך מאושרת	233.12	14.88
דרך משולבת	0.61	0.04
חניון	11.89	0.76
יער נטע אדם	8.59	0.55
מבנה ציבור	12.52	0.80
מסחר ותעשייה	0	0
נחל / תעלה / מאגר מים	4.58	0.29
קרקע חקלאית	1,248.31	79.66
שטח לתכנון מיוחד	0.03	0
שטח ציבורי פתוח	7.48	0.48
שטח שהתכנית אינה חלה עליו	11.74	0.75
תעשייה	0.73	0.05
סה"כ	1,567.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	6,196.64	0.40
דרך מאושרת	157,092.42	10.03
דרך מוצעת	247,339.98	15.79
חניון	7,261.05	0.46
טיילת	5,094.17	0.33
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	171,487.04	10.95
ככר עירונית	15,485.24	0.99
מבנים ומוסדות ציבור	145,959.79	9.32
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	6,601.4	0.42
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	2,662.72	0.17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.13	33,353.34	מגורים ב'
17.62	276,026.31	מגורים ג'
1.99	31,222.3	מגורים ד'
3.32	51,950.3	מגורים ומסחר
1.05	16,497.66	מגורים ומשרדים
0.12	1,896.42	מסחר
0.65	10,175.75	מסחר ותעסוקה
0.65	10,199.26	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
0.33	5,245.66	מרכז תחבורה
0.31	4,832.36	מתקנים הנדסיים
0.90	14,127.43	שביל
11.44	179,203.5	שטח ציבורי פתוח
1.48	23,234.3	שטחים פתוחים
0.09	1,476.05	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5.85	91,590.97	תעסוקה
3.21	50,204.41	תעשייה
100	1,566,416.47	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהיה 8 מטר. 2. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 95 מ"ר לא כולל ממ"ד. פרט לתא שטח 2020 שבו שטח עיקרי ליחידת דיור יהיה 55 מ"ר לא כולל ממ"ד. 3. לפחות 70% מאורך החזית יוצמד לקו בנין קדמי. למעט מגרשים 1025-1027 בהם 50% מאורך החזית יוצמד לקו בנין קדמי. 4. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר הפחתה של אורך החזית המוצמדת של קו הבניין הקדמי על לשיעור של 40% אם שוכנע כי קיימת הצדקה תכנונית לכך. 5. מחסנים ישולבו בקומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים.
	2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהיה כמפורט להלן: במבנים עד 7 קומות 8 מטר, במבנים בני 8 קומות ומעלה 10 מטר. 2. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 95 מ"ר לא כולל ממ"ד. מלבד תא שטח 2045, בו שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 110 מ"ר לא כולל ממ"ד. 3. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. לא תותר הקמת מבנים שלמעלה מ 25% מסך יחידות הדיור המותרות באותו תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות. 4. לפחות 70% מאורך החזית יוצמד לקו בנין קדמי. 5. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר הפחתה של אורך החזית המוצמדת של קו הבניין הקדמי על לשיעור של 40% אם שוכנע כי קיימת הצדקה תכנונית לכך. 6. במידה ויש יותר מקו בנין קדמי אחד, ההוראה תתייחס לקו בנין קדמי בצדו הארוך של תא השטח, למעט בתאי השטח הבאים בהם קו הבנין הקדמי יהיה כלהלן: בתאי שטח 2074 ו-2076 קו בנין קדמי כלפי דרך 320, בתאי שטח 2075, 2077 ו-2094 קו בנין קדמי כלפי דרך 313, בתא שטח 2100 קו בנין קדמי כלפי דרך 315, בתאי שטח 2044 ו-3003 קו בנין קדמי כלפי דרך 250, בתאי שטח 1018 ו-1019 קו בנין קדמי כלפי דרך 350, בתא שטח 2045 קו בנין קדמי פונה לתא שטח 3004A. 7. מחסנים ישולבו בקומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים.

	4.2 מגורים ג'
	4.3 מגורים ד'
	4.3.1 שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
	4.3.2 הוראות
א	הוראות בינוי 1. בהתאם לסעיף 4.3.2. 2. במידה ויש יותר מקו בנין קדמי אחד, ההוראה תתייחס לקו בנין קדמי בצדו הארוך של תא השטח, למעט בתאי השטח הבאים בהם קו הבנין הקדמי יהיה כלהלן: בתא שטח 2094 קו בנין קדמי כלפי דרך 315, בתא שטח 2100 קו בנין קדמי כלפי דרך 310. 3. מחסנים ישולבו בקומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים.
	4.4 מגורים ומסחר
	4.4.1 שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור. 3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בחזית מסחרית.
	4.4.2 הוראות
א	הוראות בינוי 1. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהיה 8 מטר. 2. שטח עיקרי ליחידה דיור ממוצעת יהיה 95 מ"ר לא כולל ממ"ד, מלבד תא שטח 3004A בו ממוצע שטח עיקרי ליחידת דיור יהיה 110 מ"ר ללא ממ"ד. 3. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. לא תותר הקמת מבנים שלמעלה מ 25% מסך יחידות הדיור המותרות באותו תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות. 4. בתאי השטח המסומנים בחזית מסחרית שטחי התפעול למסחר לא יופנו לקו בנין קדמי. 5. יותרו מגורים בקומת המסחר בתנאי שלא יופנו לחזית המסחרית. 6. חזית קו קדמי במגרש 3003 תופנה לדרך מספר 250. 7. במגרשים 3004A ו- 3004B תתאפשר זיקת הנאה וכניסה לחניון תת קרקעי למגרש 2045 (זיקת הנאה מסומנת בתשריט). 8. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור. המעבר יהיה פתוח ונקי ממכשולים מכל סוג לכל אורכו ויאפשר הליכה רציפה לכלל הציבור. 9. במגרשים לאורך רחוב הנצחון לא יותרו חניות לאורך דרך מס' 200. חניות למסחר יותרו בעורף המגרש בלבד.
	4.5 מגורים ומשרדים
	4.5.1 שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מגורים ומשרדים	4.5
1. מגורים. 2. עסקים קטנים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע, כגון: שירותים, בתי קפה, חנויות ביגוד והנעלה, ציוד משרדי.	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי א 1. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהיה כמפורט להלן: בבניינים עד 7 קומות 8 מטר, בבניינים בני 8 קומות ומעלה 10 מטר. 2. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 80 מ"ר לא כולל ממ"ד, מלבד תאי שטח 3011-3012 בהם שטח עיקרי ליחידת דיור יהיה 95 מ"ר לא כולל ממ"ד. 3. שטחי המסחר והמשרדים יופנו לדרך 202. 4. בתאי שטח 3011-3012 יותרו מגורים בקומת הקרקע בחלק האחורי של המגרשים (לא בחזית הרחוב). 5. יותרו משרדים שלא בקומת הקרקע באישור מהנדס הועדה המקומית. 6. לפחות 70% מהבינוי יוצמד לקו בנין קדמי, חזית הפונה לדרך מקומית מס' 202. למעט תאי שטח 3011-3012 שחזיתם תופנה בשיעור זה לדרך 210. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר הפחתה של אורך החזית המוצמדת של קו הבניין הקדמי עד לשיעור של 40% אם שוכנע כי קיימת הצדקה תכנונית לכך. 7. יותר סטיו עד קו מגרש קדמי ובו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור. 8. תותרנה מרפסות במרווח הקדמי הבולטות עד 2 מטר מקו הבניין. 9. בתאי שטח 3009-3016 תותר חניה עילית רק בשטח האחורי של המגרש ולא בדופן הפונה לרחוב.	
דיור מיוחד	4.6
שימושים	4.6.1
1. יחידות דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012. 2. שטח יחידת דיור יהיה 70 מ"ר עיקרי בממוצע, כולל שטחים עיקריים משותפים. 3. מחלקה סיעודית בהתאם להנחיית משרד הבריאות.	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי א 1. שטחים משותפים ימוקמו בקומת הקרקע (כניסה) ושטחי שירות ימוקמו בקומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. קומת קרקע בגובה 5 מ' לפחות ומעליה עוד 5 קומות מגורים. 3. גובה קומת מגורים לא יעלה על 4 מ' ברוטו ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות הגובה כמפורט בסעיף 6.16. 4. גישת רכב תפעולי, לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה, תיעשה במפלס הקרקע, באופן משולב בבנין, מקורה ומוסתר מהרחוב. 5. ניתן להבליט גזוזטראות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי, ובלבד שלא יחרגו מגבול המגרש. 6. ניתן יהיה לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר בממוצע ליחיד. המחסנים ימוקמו בקומת המרתף בלבד. 8. חצר מרכזית פתוחה/פטיו: בלב הפרויקט תתוכנן חצר מרכזית פתוחה לשמיים, מגוננת ומוגנת. שטח החצר לא יפחת מ-700 מ"ר.	

4.6

דיוור מיוחד

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

4.7.1

שימושים

1. תאי שטח 4012, 4015, 4018, 4019, 4021 ישמשו עבור מבני חינוך, כשימוש ראשי ועבור, מבני דת, מועדוני נוער וקשישים, מתנסי"ם ומגרשי ספורט כשימוש משני.
2. תאי שטח 4007, 4009 ו- 4020 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי וכן יתאפשר באחד מתאי שטח אלה שימוש לספורט ונופש כגון: אולמות ו/ או מגרשי ספורט, בריכת שחיה, חדר כושר ומלתחות.
3. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
4. מתקנים הנדסיים.

4.7.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
2. חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים. לא תותר בנייה ארעית או שימוש בחומרים קלים.
3. הדופן הבנויה כלפי הרחוב תהיה בשיעור של 50% מאורך המגרש, ליצירת חזית רציפה כלפי הרחוב. במידה ויש יותר מקו בנין קדמי אחד, ההוראה תתייחס לקו בנין קדמי בצדו הארוך של תא השטח, למעט בתאי השטח הבאים: בתאי שטח 4013-4014 החזית תופנה לדרך 312, בתא שטח 4018 החזית תופנה לתא שטח 6021.
4. בתאי שטח 4005-4006, 4009-4010, 4012-4013, 4014-4015, 4022 ו- 4033 רשאית הוועדה המקומית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה.

4.8

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.8.1

שימושים

1. מגדלי מים לשימור.
2. תצפית, מוזיאון.
3. פתוח נופי.

4.8.2

הוראות

עיצוב פיתוח ובינוי

א

1. במגרש זה נמצאים מגדלי מים היסטוריים. המגדלים ישמרו ויהוו חלק מהפיתוח הכולל במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



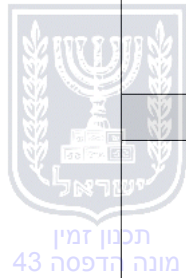
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
2. בעת הגשת בקשה להיתר הבניה תוגש תכנית שימור למבנים והנחיות שימור כחלק מכל תכנית לפיתוח תא השטח. 3. במגדלים ניתן יהיה להקים מוזיאון ו/או תצפית, בהתאם להנחיות שמור המבנים. 4. גבהי ה 00 של המגדלים ישמרו כפי שהם ויילקחו בחשבון בפיתוח הסובב. 5. סביב המגדלים תותר שתילה ונטיעה, פיתוח רחבות ושבילים מרוצים וכן טרסות בוסתן.	
מסחר	4.9
שימושים	4.9.1
1. בתי אוכל, הסעדה, בתי קפה מסחר קמעונאי, בילוי ופנאי.	
הוראות	4.9.2
הוראות בינוי א 1. יותרו 2 קומות בלבד. 2. גובה קומת הקרקע 4.5 מ'. 3. בקומת הקרקע תהיה חזית שקופה לאורך השצ"פ בתא השטח 6033 ודרך 111. 4. תותר גלריה לקומת הקרקע שתחשב במניין השטחים העיקריים עד ל 50% משטח הקומה. 5. לא תותר חנייה בתחום המגרש. מגרש חנייה ציבורי בתא שטח 7058 ישמש כחנייה למסחר. 6. לא יותרו שימושים שמהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, רעש וכיוב'.	
תעסוקה	4.10
שימושים	4.10.1
1. תעשייה עתירת ידע לא מזהמת. 2. משרדים ותעסוקה נקייה. 3. מסחר, הסעדה ושירותים למעט אולמות אירועים. 4. מרפאות 5. מלאכה קלה לא מזהמת, תרבות פנאי וספורט, מכללות ואחסנה.	
הוראות	4.10.2
הוראות בינוי א 1. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהיה כמפורט להלן: במבנים עד 7 קומות 8 מטר, במבנים בני 8 קומות ומעלה 10 מטר. המרווחים ישמרו בין כל חלקי הבניינים. 2. במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה או שבהם מסומנת חזית מסחרית, תתאפשר חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע. 3. שטחים תפעוליים של המסחר יהיו בתת הקרקע. 4. לא יותרו חניות עיליות בתחום המגרש, כל החניות יהיו תת קרקעיות. 5. בתאי שטח 5005 ו 5004, קו בנין בדופן הככר העירונית יהיה 0 בקומת קרקע ובקומה ראשונה. מגובה 10 מטר מעל פני הכיכר העירונית, יותר קו בניין הבולט לתוך הכיכר עד 15 מטר, הבליטה תהא זיזית בלבד - לא יותרו עמודים או קירות תמך לבליטות גופי בניין מעל הכיכר.	

תעסוקה 4.10	
מסחר ותעסוקה 4.11	
שימושים 4.11.1	
1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה שאינה מזהמת 2. משרדים ותעסוקה נקיה 3. מסחר, הסעדה ושירותים (למעט אולמות אירועים) 4. מרפאות, מלאכה קלה שאינה מזהמת, תרבות פנאי וספורט מכללות ואחסנה	
הוראות 4.11.2	
הוראות בינוי א 1. תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לצומת הכניסה ליישוב ולרחוב הנצחון בהיקף שלא יפחת מ 80% מהחזית. 2. גובה חזית מסחרית יהיה 4.5 מטר. 3. תותר גלריה לקומת הקרקע שתחשב במניין השטחים העיקריים עד ל 50% משטח הקומה. 4. סטיו לאורך החזית, ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר אשר ישמש למעבר חופשי לצבור. 5. חנייה, מחסנים ומתקנים טכניים ימוקמו מתחת למפלס הקרקע.	
תעשייה 4.12	
שימושים 4.12.1	
1. אחסנה ולוגיסטיקה. 2. מבנים לתעשייה שאינה מזהמת ואינה גורמת למטרדים סביבתיים. 3. מבנים למלאכה וסדנאות לתעשייה קלה, נגריות, מסגריות, משתלות, וכדומה. 4. מתקנים הנדסיים. 5. יותרו שימושים חקלאיים לטובת תעסוקה משלימה ותומכת בחקלאות כגון: בית אריזה, יקב, מגבנה, בית בד ואחסון עונתי ובתנאי שאינם מהווים מטרדי ריח או מטרדים סביבתיים. לא יותרו בית מטבחיים ו/או משחטה. 6. משרדים כשימוש נלווה לשימושים המופיעים בסעיף זה.	
הוראות 4.12.2	
הוראות בינוי א 1. פתרונות חנייה על ותת קרקעית בתחום המגרש. 2. בתא שטח 5014 בחזית הפונה לדרך מס' 400 ינטעו עצים ברצועה שרוחבה לא יקטן מ- 2 מטר. 3. ממשק בין אזור התעשייה ליער: א. לא תהיה גישה ישירה ממגרשי התעסוקה לתחום היער. ב. לא תותר הוצאת תשטיפים ומי נגר ממגרשי התעסוקה והדרכים לתחום היער ג. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים הגובלים. התאורה תכוון כלפי הקרקע בשטח הבנוי בלבד.	
ככר עירונית 4.13	



4.13	ככר עירונית
4.13.1	שימושים
	1. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור. 2. שטחים מרוצפים, מגוננים, שבילי הולכי רגל, רהוט רחוב, פינות ישיבה, שילוט מסחרי. 3. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. יותר מעבר כלי רכב חרום ותחזוקה. 2. ריצוף בחיפוי המאפשר חילחול.
4.14	שטח ציבורי פתוח
4.14.1	שימושים
	1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מתקנים ומצללות הנדרשים לשהייה ופעילות 4. בית קפה/מסעדה בתא שטח 6028. 5. מתקנים ומגרשי ספורט 6. חניית אופניים 7. בתא שטח 6020 יתאפשר מתקן פניאומטי לפינוי פסולת (טרמינל - המסומן בתשריט בסימבול מס' 01) בהיקף של עד 2 דונם לרבות דרך גישה אליו והדרוש להפעלתו ובהתאם למפורט בסעיף 6.15.
4.14.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד. 2. השצ"פ המרכזי בשכונה הצפון מערבית יהיה לאורך ערוץ הניקוז בתאי שטח 6028, 6029: 2.1 הפיתוח בשצ"פ זה יהיה בחלקו אינטנסיבי ובחלקו אקסטנסיבי ויכלול שיקום נופי לערוץ הניקוז בתאום עם יועץ ניקוז, אדריכל נוף ואקולוג. בשצ"פ תותר הקמת גשרונים מבניה קלה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לחציית הערוץ. 2.2 יותר בית קפה או מסעדה בשטח של עד 100 מ"ר בתא שטח 6028. 3. בשצ"פ בתא שטח 6024 תתאפשר דרך גישה למתקן הנדסי של חברת מקורות. 4. תאי שטח 6008-6010 מיועדים למעבר קווי מקורות (קו "100"). בתאי שטח אלה הפיתוח יכלול: 4.1 תוספת מלאכותית של גבעות עפר לצורך טיילת מוגבהת המפרידה בין התכנית לאזורי התעשייה והתעסוקה מצפון. 4.2 פיתוח השטח לפי המפורט בסעיף 6.15 ס"ק 2. 5. שצפ הספורט מגרשים 6020, 6021: 5.1 בפיתוח בתאי שטח אלה ישולבו מגרשי ספורט שונים כגון: מגרשי טניס, כדורסל, כדורעף, מגרשים משולבים, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 6.11 ניהול מי נגר.



4.14	שטח ציבורי פתוח
	5.2. תותר הקמת מתחמי אקסטרים כגון פאמפטראק, סקייטפארק וכו'. 6. מתקנים הנדסיים בתא שטח 6020 : 6.1. המתקנים ההנדסיים (מתקן פינוי אשפה פניאומטי -טרמינל) ימוקמו באופן שלא יפגע ברציפות ובתפקוד השצ"פ. 6.2. תכנית בינוי לטרמינל לפינוי אשפה פניאומטי בתחום השצ"פ תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
4.15	שטחים פתוחים
4.15.1	שימושים
	1. נטיעות 2. שבילי אופניים והולכי רגל 3. חניית אופניים 4. גשר להולכי רגל ואופניים 5. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.
4.15.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. על תא השטח יחולו מגבלות הבנייה של תכנית תת"ל 10/3/4
4.16	שביל
4.16.1	שימושים
	1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים ומרחבי שהייה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. 2. נטיעות וגינון.
4.16.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. השבילים יפותחו כחלק ממערכת שבילים שתגדיל את הקישוריות.
4.17	דרך מאושרת
4.17.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.17.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה והחזקתה.

4.17	דרך מאושרת
4.18	דרך מוצעת
4.18.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.18.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה והחזקתה. 2. בדרך מקומית מס' 154, תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2.5 מטר לחיץ בין הבינוי לשטח החקלאי הסמוך.
4.19	חניון
4.19.1	שימושים
	1. חנייה ציבורית. 2. מרכזי מחזור שכונתיים. 3. מתקני תשתיות שמיקומם בחניון לא יהווה מגבלה על שימושי החנייה.
4.19.2	הוראות
א	חניה 1. החניונים יפותחו בשילוב גינון וצמחייה להצללה בין כל 4 מקומות חנייה ישתל עץ אחד לפחות.
4.20	מרכז תחבורה
4.20.1	שימושים
	1. מסוף תחבורה וחניון לאוטובוסים. 2. דרכים, חנייה, מקומות חנייה לאפניים ולאופנועים ולמשתמשי התחבורה ציבורית. 3. חדר מנוחה לנהגים ומבנה שירותים. 4. חניון לרכב כבד.
4.20.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה מנוחה לנהגים כולל שירותים עד 50 מ"ר.
4.21	מתקנים הנדסיים
4.21.1	שימושים
	1. תאי שטח 5017, 5019 ו 5020 ו 5030 מיועדים לתחנת שאיבה לביוב. 2. תא שטח 5018 מיועד לתחנת שאיבה למים.
4.21.2	הוראות
א	תשתיות



מתקנים הנדסיים	4.21
תאי שטח 5017, 5019 ו 5020 ו 5030 : 1. תחנות השאיבה יכללו אמצעים ומיגון על מנת שלא יגרמו מפגעי רעש. 2. בתחנות השאיבה יותקנו משאבה רזרבית, גנרטור חרום, בור איגום לחירום ומערכת נטרול ריחות כימיים וביולוגיים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 3. לעת ביצוע תחנת השאיבה לביוב שבתא שטח 5017, שבתחום מסדרון התשתיות העילי, יובטחו האמצעים הטכנולוגיים ו/ או פתרונות למיגון נדרש ביחס לקו מתן עליון 161 ק"ו.	
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	4.22
שימושים	4.22.1
1. שירותי חירום כגון משטרה, כיבוי אש, מד"א. / שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש.	
הוראות	4.22.2
הוראות בינוי א 1. פריסת הבינוי בתא השטח תאפשר שירות מיטבי לכל השימושים שייקבעו על ידי הרשות המקומית.	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.23
שימושים	4.23.1
1. שימושים על פי תכנית מאושרת. 2. מסדרון תשתית עילי עבור קו 161 ק"ו.	
הוראות	4.23.2
זכויות בניה מאושרות א 1. על פי הוראות התכנית מאושרת. 2. מסדרון תשתית כמפורט בסעיף 6.16.	
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	4.24
שימושים	4.24.1
1. תחנת מעבר לפסולת ו/או לפסולת גושית. 2. מבני ציבור- מחסני רשות מקומית (אחסנה, חירום, אחסון לתחזוקה שוטפת).	
הוראות	4.24.2
הוראות בינוי א 1. לא תותר הוצאת תשטיפים או מי נגר מתא השטח ללא טיפול מתחנת המעבר לפסולת ו/ או פסולת גושית. 2. פתרון הבינוי יאפשר את השימושים השונים ויכלול טיפול נופי. 3. בחזית הפונה לדרך מס' 400 ינטעו עצים ברצועה שרוחבה לא יקטן מ 2 מטר.	
טיילת	4.25
שימושים	4.25.1

4.25	טיילת
	1. שטח למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר תשתיות גינון ולגינון.
4.25.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רצועה ברוחב 10 מטר, שבתחומה אסורה בניה למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.
4.26	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
4.26.1	שימושים 1. מבנים לצרכי תרבות ולצרכי הרשות המקומית. 2. מבני משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולתעסוקה נקייה, קליניקות ומרפאות. 3. מסחר נלווה. 4. מסוף לתחבורה ציבורית.
4.26.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בקומת הקרקע ניתן לשלב מסוף תחבורה וחניון אוטובוסים אשר יכללו דרכי גישה, חנייה לאוטובוסים, לאופנועים לאופניים ולמשתמשי התחבורה הציבורית. 2. יותר מבנה של עד 100 מ"ר כולל חדר מנוחה לנהגים וחדר שירותים. 3. ניתן לשלב מסחר בקומת הקרקע כחלק מחזית המבנה הפונה לדרך 110 וחלק מחזית המבנה הפונה למסוף, בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה ובכפוף למימוש זכויות הבניה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות. בכל שלב מימוש זכויות המסחר יעשה באופן שלא יסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. 4. המסוף יותאם לבינוי הסובב ותכנית הבינוי תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1	4	23	60	1265		805	2185	2453	1019	מגורים	ב'
1	4	23	60	1265		805	2185	2620	1020	מגורים	ב'
1	4	25	60	1375		875	2375	2571	1023	מגורים	ב'
1	3	24	60	1320		840	2640	4113	1025	מגורים	ב'
1	3	24	60	1320		840	2640	3792	1026	מגורים	ב'
1	3	18	60	990		630	1980	3272	1027	מגורים	ב'
1	3	24	60	1320		840	2280	2863	1028	מגורים	ב'
1	2	16	60	880		560	1520	2476	1029	מגורים	ב'
1	2	16	60	880		560	1520	2696	1030	מגורים	ב'
1	6	30	60	1650		1050	2850	3278	2102	מגורים	ב'
1	3	30	60	1650		1050	2850	3215	2104	מגורים	ב'
1	4	24	60	1320		840	2280	2247	1015	מגורים	ג'
2	4	32	60	1760		1120	3040	2419	1016	מגורים	ג'
2	4	24	60	1320		840	2280	2085	1017	מגורים	ג'
1	5	46	60	2530		1610	4370	3583	1018	מגורים	ג'
1	5	32	60	1760		1120	3040	2666	1021	מגורים	ג'
1	5	32	60	1760		1120	3040	2393	1022	מגורים	ג'
1	4	32	60	1760		1120	3040	2961	1024	מגורים	ג'
1	(1) 4	80	60	3200		2800	4400	4567	2020	מגורים	ג'
1	(2) 7	82	60	4510		2870	7790	5512	2021	מגורים	ג'
1	(2) 9	106	60	5830		3710	10070	7307	2022	מגורים	ג'
1	(2) 6	28	60	1540		980	2660	1894	2023	מגורים	ג'
1	4	48	60	2640		1680	4560	4155	2024	מגורים	ג'
1	4	48	60	2640		1680	4560	4146	2025	מגורים	ג'
1	(2) 7	62	60	3410		2170	5890	4328	2026	מגורים	ג'
2	5	60	60	3300		2100	5700	4090	2027	מגורים	ג'
2	(2) 8	44	60	2420		1540	4180	2613	2028	מגורים	ג'
2	(2) 8	44	60	2420		1540	4180	2609	2029	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2651	2030	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2655	2031	מגורים	ג'
1	6	42	60	2310		1470	3990	3135	2032	מגורים	ג'
1	6	42	60	2310		1470	3990	3136	2033	מגורים	ג'
2	6	36	60	1980		1260	3420	2437	2034	מגורים	ג'
2	6	36	60	1980		1260	3420	2220	2036	מגורים	ג'
2	6	36	60	1980		1260	3420	2446	2037	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	3027	2038	מגורים	ג'
2	6	30	60	1650		1050	2850	2021	2039	מגורים	ג'

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	6	36	60	1980		1260	3420	2543	2041	מגורים	ג'
1	5	60	60	3300		2100	5700	4924	2042	מגורים	ג'
1	4	48	60	2640		1680	4560	4609	2043	מגורים	ג'
1	(2) 8	102	60	5610		3570	9690	7304	2044	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3960	2246	2045	מגורים	ג'
2	(2) 8	72	60	3960		2520	6840	4912	2047	מגורים	ג'
2	(2) 8	72	60	3960		2520	6840	4917	2048	מגורים	ג'
2	(2) 8	90	60	4950		3150	8550	5307	2049	מגורים	ג'
1	(2) 8	66	60	3630		2310	6270	4826	2050	מגורים	ג'
1	(2) 9	68	60	3740		2380	6460	5169	2051	מגורים	ג'
1	(2) 9	70	60	3850		2450	6650	5096	2052	מגורים	ג'
1	5	50	60	2750		1750	4750	3509	2053	מגורים	ג'
	4			2750		1750	4750		2054	מגורים	ג'
	1			707		143	808		2054	מסחר	ג'
2	5	50	60	3457		1893	5558	3988	2054	<סך הכל>	ג'
1	(2) 9	78	60	4290		2730	7410	5207	2055	מגורים	ג'
1	(2) 9	78	60	4290		2730	7410	5374	2056	מגורים	ג'
2	8	108	60	5940		3780	10260	6757	2057	מגורים	ג'
1	(2) 11	114	60	6270		3990	10830	7997	2059	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2715	2062	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2613	2063	מגורים	ג'
1	6	24	60	1320		840	2280	2056	2064	מגורים	ג'
1	6	24	60	1320		840	2280	2063	2065	מגורים	ג'
1	6	24	60	1320		840	2280	2033	2066	מגורים	ג'
1	6	24	60	1320		840	2280	2060	2067	מגורים	ג'
2	6	72	60	3960		2520	6840	4418	2068	מגורים	ג'
2	6	72	60	3960		2520	6840	4477	2069	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2713	2070	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2709	2071	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2748	2072	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2744	2073	מגורים	ג'
1	6	44	60	2420		1540	4180	3323	2074	מגורים	ג'
1	6	44	60	2420		1540	4180	3307	2075	מגורים	ג'
1	6	44	60	2420		1540	4180	3322	2076	מגורים	ג'
1	6	44	60	2420		1540	4180	3352	2077	מגורים	ג'
2	6	44	60	2420		1540	4180	2952	2078	מגורים	ג'
1	6	44	60	2420		1540	4180	3066	2079	מגורים	ג'
1	5	30	60	1650		1050	2850	2401	2080	מגורים	ג'
1	5	30	60	1650		1050	2850	2460	2081	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2571	2082	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	2612	2083	מגורים	ג'

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	5	30	60	1650		1050	2850	2471	2084	מגורים	ג'
1	5	30	60	1650		1050	2850	2497	2085	מגורים	ג'
1	8	34	60	1870		1190	3230	2506	2086	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	3089	2087	מגורים	ג'
2	8	34	60	1870		1190	3230	2067	2088	מגורים	ג'
1	5	30	60	1650		1050	2850	3084	2089	מגורים	ג'
1	5	30	60	1650		1050	2850	3122	2090	מגורים	ג'
2	6	48	60	2640		1680	4560	3187	2091	מגורים	ג'
2	6	48	60	2640		1680	4560	3060	2092	מגורים	ג'
2	(2) 12	46	60	2530		2070	4370	3006	2095	מגורים	ג'
1	9	45	60	2475		1575	4275	3138	2096	מגורים	ג'
2	(2) 12	46	60	2530		2070	4370	3111	2097	מגורים	ג'
2	9	45	60	2475		1575	4275	2797	2098	מגורים	ג'
1	7	64	60	3520		2240	6080	4708	2101	מגורים	ג'
1	6	36	60	1980		1260	3420	3399	2103	מגורים	ג'
2	11	60	60	3300		2700	5700	2578	2035	מגורים	ד'
2	(2) 9	102	60	5610		3570	9690	5313	2040	מגורים	ד'
2	8	100	60	5500		3500	9500	5168	2046	מגורים	ד'
	6			5500		3500	9500		2058	מגורים	ד'
	1			848		171	969		2058	מסחר	ד'
2	7	100	60	6348		3671	10469	5123	2058	<סך הכל>	ד'
2	9	50	60	2750		1750	4750	2484	2060	מגורים	ד'
2	9	50	60	2750		1750	4750	2481	2061	מגורים	ד'
2	(2) 11	42	60	2310		1890	3990	1902	2093	מגורים	ד'
2	(2) 11	42	60	2310		1890	3990	1874	2094	מגורים	ד'
2	(2) 12	46	60	2530		2070	4370	2338	2099	מגורים	ד'
2	(2) 12	46	60	2530		2070	4370	1959	2100	מגורים	ד'
				4620		2940	7980		3000	מגורים	מגורים ומסחר
				893		180	1020		3000	מסחר	מגורים ומסחר
1	(2) 6	84	60	5513		3120	9000	7817	3000	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				4840		3080	8360		3001	מגורים	מגורים ומסחר
				893		180	1020		3001	מסחר	מגורים ומסחר
1	(2) 6	88	60	5733		3260	9380	8318	3001	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				3520		2240	6080		3002	מגורים	מגורים ומסחר
				595		120	680		3002	מסחר	מגורים ומסחר
2	(2) 6	64	60	4115		2360	6760	4690	3002	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				4950		3150	8550		3003	מגורים	מגורים ומסחר
				446		90	510		3003	מסחר	מגורים ומסחר
1	(2) 6	90	60	5396		3240	9060	8186	3003	<סך הכל>	מגורים ומסחר
	7			4950		3150	9900		3004A	מגורים	מגורים ומסחר
	1			1313		225	1500		3004A	מסחר	מגורים ומסחר

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	8	90	60	6263		3375	11400	6815	3004A	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				2750		1750	4750		3005	מגורים	מגורים ומסחר
				595		120	680		3005	מסחר	מגורים ומסחר
2	5	50	60	3345		1870	5430	3934	3005	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				1980		1260	3420		3006	מגורים	מגורים ומסחר
				697		120	797		3006	מסחר	מגורים ומסחר
1	4	36	60	2677		1380	4217	3585	3006	<סך הכל>	מגורים ומסחר
	2			1100		700	1900		3007	מגורים	מגורים ומסחר
				525		90	600		3007	מסחר	מגורים ומסחר
1	3	20	60	1625		790	2500	2552	3007	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				2640		1680	4560		3008	מגורים	מגורים ומסחר
				595		120	680		3008	מסחר	מגורים ומסחר
2	3	48	60	3235		1800	5240	5629	3008	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				1760		1120	2560		3009	מגורים	מגורים ומסחר
				613		105	700		3009	משרדים	מגורים ומסחר
2	5	32	60	2373		1225	3260	2719	3009	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				2200		1400	3200		3010	מגורים	מגורים ומסחר
				613		105	700		3010	משרדים	מגורים ומסחר
2	6	40	60	2813		1505	3900	2990	3010	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				1760		1120	3040		3011	מגורים	מגורים ומסחר
				219		38	250		3011	משרדים	מגורים ומסחר
2	9 (2)	32	60	1979		1158	3290	1569	3011	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				1760		1120	3040		3012	מגורים	מגורים ומסחר
				219		38	250		3012	משרדים	מגורים ומסחר
2	9 (2)	32	60	1979		1158	3290	2070	3012	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				1375		875	2000		3013	מגורים	מגורים ומסחר
				263		45	300		3013	משרדים	מגורים ומסחר
2	6	25	60	1638		920	2300	1673	3013	<סך הכל>	מגורים ומסחר
				1375		875	2000		3014	מגורים	מגורים ומסחר

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				263		45	300		3014	משרדים	מגורים ומשרדים
2	6	25	60	1638		920	2300	1732	3014	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
				1100		700	1600		3015	מגורים	מגורים ומשרדים
				263		45	300		3015	משרדים	מגורים ומשרדים
1	5	20	60	1363		745	1900	2035	3015	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
				880		560	1280		3016	מגורים	מגורים ומשרדים
				263		45	300		3016	משרדים	מגורים ומשרדים
1	5	16	60	1143		605	1580	1706	3016	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
1	6 (2)	250	70	3438		1500	17500	6196	3017	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
1	3		60	982	245	520	1819	1444	4005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	987	247	523	1830	1452	4006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	14104	3526	7467	26134	20741	4007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	654	164	346	1212	962	4008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3		60	7477	1869	3958	13854	10995	4009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3		60	3583	896	1897	6639	5269	4010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	1705	426	903	3160	2508	4011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	4857	1214	2571	8999	7142	4012	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	2898	725	1534	5370	4262	4013	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	2549	637	1349	4722	3748	4014	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	5391	1348	2854	9989	7928	4015	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	1762	440	933	3265	2591	4016	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	2283	571	1209	4231	3358	4017	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	12637	3159	6690	23416	18584	4018	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	4478	1119	2371	8297	6585	4019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	12387	3097	6558	22952	18216	4020	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	3		60	8042	2010	4257	17029	11826	4021	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	8408	2102	4464	17855	12365	4022	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		60	4064	1016	2151	8605	5976	4033	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2		60			891	5050	6601	4036	אחסנה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
	2		60			359	2036	2662	4037	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
				11667		7000	20000		5000	תעסוקה	תעסוקה
				4200		900	6000		5000	מסחר	תעסוקה
2	(3) 7		70	15867		7900	26000	11752	5000	<סך הכל>	תעסוקה
3	(3) 9		70	23917		14350	41000	10800	5001	תעסוקה	תעסוקה
				19250		11550	33000		5002	תעסוקה	תעסוקה
				420		90	600		5002	מסחר	תעסוקה
2	(3) 6		70	19670		11640	33600	13008	5002	<סך הכל>	תעסוקה
				11550		6930	19800		5003	תעסוקה	תעסוקה
				420		90	600		5003	מסחר	תעסוקה
2	(3) 6		70	11970		7020	20400	8056	5003	<סך הכל>	תעסוקה
				7000		4200	12000		5004	תעסוקה	תעסוקה
				700		150	1000		5004	מסחר	תעסוקה
3	(3) 7		70	7700		4350	13000	4705	5004	<סך הכל>	תעסוקה
				8983	1500	3773	15400		5005	תעסוקה	תעסוקה
				280		60	400		5005	מסחר	תעסוקה
3	(3) 6		70	9263	1500	3833	15800	5621	5005	<סך הכל>	תעסוקה
2	(3) 4		70	4667	1000	2800	8000	4964	5006	תעסוקה	תעסוקה
2	(2) 5		70	8867	1000	5320	15200	7488	5007	תעסוקה	תעסוקה
3	(3) 6		70	9800		5880	16800	7107	5008	תעסוקה	תעסוקה
				23625		14175	40500		5009	תעסוקה	תעסוקה
				1400		300	2000		5009	מסחר	תעסוקה
2	(3) 6		70	25025		14475	42500	18086	5009	<סך הכל>	תעסוקה
				2791	2500	1675	4785		5010	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				420		90	600		5010	מסחר	מסחר ותעסוקה
3	(4) 4		70	3211	2500	1765	5385	3121	5010	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
				8750		5250	15000		5011	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				490		105	700		5011	מסחר	מסחר ותעסוקה
2	(5) 6		70	9240		5355	15700	7054	5011	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
1	2		70	840		180	1200	1896	5012	מסחר	מסחר

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				9596		5758	16450		5013	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
				9596		5758	16450		5013	משרדים	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
				700		150	1000		5013	מסחר	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
							100		5013	תחבורה	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
3	8		70	19892		11665	34000	10199	5013	<סך הכל>	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
	2		60			2583	14638	28701	5014	תעשייה	תעשייה
	2		60			384	2176	2845	5015	תעשייה	תעשייה
	2		60			385	2181	2851	5016	תעשייה	תעשייה
	2		60			359	2034	2659	5031	תעשייה	תעשייה
	2		60			358	2030	2654	5032	תעשייה	תעשייה
	2		60			358	2026	2649	5033	תעשייה	תעשייה
	2		60			383	2170	2837	5034	תעשייה	תעשייה
	2		60			676	3830	5006	5035	תעשייה	תעשייה
	1				260	200	220	1062	5017		מתקנים הנדסיים
	1					100	240	512	5018		מתקנים הנדסיים
	1				600	200	350	1726	5019		מתקנים הנדסיים
	1				300	50	220	1018	5020		מתקנים הנדסיים
						40	50	511	5030		מתקנים הנדסיים
	1					50	100	20590	6028	מסחר	שטח ציבורי פתוח
							100	2745	6022	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1					50		5245	7057	חניון	מרכז תחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

- א. מספר קומות : מספר הקומות המקסימלי שניתן לבנות מעל מפלס הקרקע, לרבות קומות גג, קומות מסחר, קומות טכניות וקומות עמודים מלאות או חלקיות.
- ב. מספר הקומות בכפוף למגבלות הגובה כפי שהן מוגדרות בנספח הבינוי ובהוראות המפורטות בסעיף 6.18.
- ג. מרפסות : תותר הוספת מרפסת עד 12 מ"ר לדירה שאינם כלולים במניין הזכויות בטבלה.
- ד. ביעוד שצ"פ/ פארק גן ציבורי מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה.
- ה. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- ו. ביעודים שפורטו בסעיף 6.16 ס"ק 2 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בהתאם לתקנות ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ז. ביעודים שפורטו בסעיף 6.15 ס"ק 4 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ח. ביעוד משרדים ומגורים, ניתן להמיר שטחי משרדים בלבד למסחר עד 20% מהיקף הזכויות, בקומת הקרקע.
- ט. בתאי שטח 5000-5009 ביעוד תעסוקה, ניתן להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר עד 10% מהיקף הזכויות.
- י. ביעוד דיור מוגן תותר העברת שטחי בינוי מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד ששך השטחים לא יגדל מהשטחים המפורטים בטבלה זו.
- יא. בתא שטח 6020 ניתן להקצות שטח בהיקף של 2 דונם שיהיה ביעוד מתקן הנדסי לצורך הקמת טרמינל למערך פינוי אשפה פניאומטי זכויות בניה בהיקף של עד 300 מ"ר.
- יב. תותר הקמת חדר אצירת אשפה פניאומטי בתאי השטח ביעוד מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, מסחר ותעשייה לתא שטח 1/ או מספר תאי שטח צמודים בהיקף מינימלי נדרש על ידי בעל התשתית ובאישור הוועדה המקומית. שטחים אלו יתווספו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה 5.
- יג. ניווד שטחים מקומות המרתף לקומות העליונות תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חריגת גובה עד 91.75+ מ' ממפלס גובה פני הים מותנית באישור משרד הביטחון כמפורט בסעיף 6.18..
- (2) חריגת גובה עד 100+ מ' ממפלס גובה פני הים מותנית באישור משרד הביטחון כמפורט בסעיף 6.18..
- (3) חריגת גובה עד 115+ מ' ממפלס גובה פני הים מותנית באישור משרד הביטחון כמפורט בסעיף 6.18..
- (4) חריגת גובה עד 93.75+ מ' ממפלס גובה פני הים מותנית באישור משרד הביטחון כמפורט בסעיף 6.18..
- (5) חריגת גובה עד 102.55+ מ' ממפלס גובה פני הים מותנית באישור משרד הביטחון כמפורט בסעיף 6.18..

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. הוראות מיוחדות לחלקי בנין בכפוף לזכויות בנייה המפורטות בסעיף 5:
 - 1.1 לא יותרו מרתפים/חניונים, מסדים אטומים ו/או קומות עמודים פתוחות לכיוון הרחובות או לשטחים ציבוריים.
 - 1.2 מחסנים:
 - 1.2.1 המחסנים יוגשו לאישור הועדה כחלק מהיתר הבניה.
 - 1.2.2 המחסנים יבנה כחלק אינטגרלי מהבנין וגמר קירות החוץ זהה לגמר הבנין.
 - 1.3 יותר מסד אטום עד גובה 0.50 מ' מקסימום מפני הקרקע הסופית.
 - 1.4 פרגולות:
 - 1.4.1 יותרו פרגולות ביציאה לחצרות בקומות הקרקע, בשטח מקסימלי של 12 מ"ר.
 - 1.4.2 הפרגולות יהיו שטוחות כחלק מהמבנה ובאישור מהנדס המועצה.
 - 1.4.3 לא תותר הקמת מצללות בנויות מעבר לקווי בנין וגבול המגרש.
 - 1.5 גגות:
 - 1.5.1 גגות שטוחים שלהם יציאה לגג ירוצפו.
 - 1.5.2 גגות שטוחים ללא יציאה לגג יחופו בחלוקי נחל או בחצץ.
 - 1.5.3 בכל המגרשים יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס הועדה כחלק מהיתר הבניה.
 - 1.6 ניקוז מי גשם:
 - 1.6.1 מי גשם יש לנקז באמצעות צינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
 - 1.6.2 במקרה של ניקוז לדרך סמוכה יש להתחבר למערכת התיעול הציבורית בתיאום עם הרשות המקומית.
 2. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים
 - 2.1 חומרי גמר:
 - 2.1.1 כל המבנים בשכונה יצופו בצפוי אבן ו/או בטיח בגוון בהיר.
 - 2.1.2 קירות תומכים, גדרות, שטחי חוץ ומבני עזר הצמודים לחזיתות הרחוב יחופו באבן בהירה
 - 2.1.3 בבקשה להיתר יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות.
 - 2.2 מזגנים: לא תותר התקנת מזגנים על הקיר הפונה אל הרחוב ותחויב התקנתם מאחורי מסתור. כמו כן לא תותר התקנת מזגנים עם צנרת גלויה.
 - 2.3 שילוט:
 - 2.3.1 תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג בנייני המגורים.
 - 2.3.2 במגרשים בהם מותר ייעוד קרקע מסחרי או שירותים, יותר להתקין שלט כחלק מעיצוב חזית המבנה בלבד מותנה בקבלת אשור ממהנדס הועדה המקומית.
 - 2.4 קולטי השמש:
 - 2.4.1 קולטי שמש והדוודים ישולבו בתכנון עיצוב הגג תוך הסתרתם ולא יחרגו מהגובה המותר.
 - 2.4.2 לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין.
 - 2.5 מסתור כביסה:
 - 2.5.1 לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קוי הבנין.
 3. ניתן להתקין בחזית הגזוזטרה אלמנט הצללה לסינון קרינת שמש ישירה. כל אמצעי ההצללה



6.1

הוראות בינוי

יעוצבו כחלק מהשפה העיצובית לבניין כולו. לא תאושר תוספת הצללה מאוחרת שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר הבניה.

4. מתקנים טכניים על הגג: ניתן להתקין מתקנים טכניים על הגגות, לרבות מאגרי מים, חדרי מכונות, משאבות, מפוחים, מתקני חשמל. מתקנים אלו יוסתרו באמצעות קירות המשכיים לחזיתות המבנה, רפפות או כל אמצעי הסתרה אחר באישור הועדה המקומית.

5. במגרשים בייעוד מגורים:

5.1. מעל חניונים תת קרקעיים יש להשאיר לפחות 1.2 מטר קרקע לגינון.

5.2. מירב השטחים המגוננים המשותפים יהיו בחזית לרחוב.

5.3. שטחי גינון יהיו לפחות 20% משטח המגרש (גינון משותף ופרטי).

5.4. לא יותר איורור חניונים לשטחים ציבוריים.

5.5. תוצג אפשרות לחיבור למערכת פינוי אשפה פניאומטית ככל ותוקם.

5.6. דירות גן לא ימוקמו בדופן הפונה לרחוב. לא יותרו גדרות של גינות פרטיות בגבול מגרש הפונה לרחוב.

6. במגרשים בייעוד מגורים ומשרדים ומגורים ומסחר:

6.1. גובה קומת קרקע לא יקטן מ 4 מטרים.

6.2. רוחב חזית לחנות/ משרד לא יקטן מ 5 מטר ולא יעלה על 10 מטרים.

7. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית:

7.1. חובת הצמדה של לפחות 70% מאורך החזית המסומנת בתשריט כ"חזית מסחרית" לקו הבניין. לפחות 50% ממנה תפותח כחזית מסחרית פעילה. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר הפחתה של אורך החזית המוצמדת של קו הבניין הקדמי על לשיעור שלעד 40% אם שוכנע כי קיימת הצדקה תכנונית לכך.

7.2. תותר התקנת מצללות או גגונים להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם למפורט בסעיף 6.1 (סעיף זה ס"ק 2.3.2).

7.3. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור.

6.2

הוראות בינוי

8. הפרדה בין שימושים מעורבים:

8.1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.

ב. רעש מיקום אזורים מושכי קהל

ג. מפגעי תאורה

ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים

ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים

ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים (ככל שיוחלט על הקמת מערך פינוי אשפה פניאומטי ההוראות יהיו בהתאם לסעיף 6.15).

8.2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

8.3. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.



6.2 הוראות בינוי	6.2
9. מתקני אשפה ומיחזור : 9.1 במידה ולא יוקם מערך אשפה פניאומטי כמפורט בסעיף 6.15, מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בתחומי המגרשים הפרטיים. המתקנים יוצנעו בשטח באמצעות קירות ו/או גדרות אטומות וישולבו בצמחיה. 9.2 פתרון האשפה והמיחזור יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית פינות גזם עבור גיזון המגרשים הפרטיים ביעוד מגורים ג' וביעוד מגורים ד' ימוקמו בתוך המגרש הפרטי בתאום מול הרשות המקומית.	
6.3 הוראות פיתוח	6.3
1. נטיעות וגיזון במרחב הציבורי, יתואמו עם הרשות המקומית. 1.1. לאורך הרחובות/רחבות מרוצפות יינטעו עצים בוגרים בגודל 9 בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות. 1.2 מרווח שתילה מקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ולשבילים. נפח שתילה לא יקטן מ- 7 מ"ק לעץ. 1.3 עצים ברחובות/רחבות יהיו עצי צל רחבי נוף, ירוקי עד או נשירים בהתאם לתכניות שיוכנו על ידי אדריכל נוף. 1.4. בשטחים הפתוחים, ישתלו שיחים, מטפסים וצמחי כיסוי. הצמחייה תהיה צמחייה חסכונית מים. 1.5. תכנית צמחייה תהיה חלק מסט תכניות הפיתוח לרחובות ולשצפ"ים אשר תוכן על ידי אדריכל נוף. 2. שטחי מרתפים תת קרקעיים : יותרו קווי בניין אפס למרתפים, לרבות לרחובות ההיקפיים, ובלבד שיוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש כולו. 3. רחובות : 3.1 לאורך המדרכות יינטעו עצים גודל 9 כאמור לעיל. 3.2 עמודי תאורה יהיו בקו העצים 3.3 המדרכות ירוצפו בחומרי גמר איכותיים ועמידים 3.4 כניסות רכבים לחניון תיעשה באמצעות אבן עליה לרכב ולא באמצעות הנמכת מדרכה 3.5 לאורך הרחובות ימוקם ריהוט גם כגון ספסלים ואשפתונים. 4. המגרשים המיועדים לחניונים ומרכז התחבורה (תאי שטח 7057, 7063, 7059, 7058) יעוצבו כך שלא יראו משטחים קשיחים גדולים, זאת על ידי שילוב בתוואי טופוגרפי, נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 5. אסורה כל בנייה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילה ואחזקה של הדרך. 6. דרך מס' 202, תא שטח 7055 : 6.1 רוחב המסעה לא יעלה על 6 מטר. 6.2 המסעה החניית והמדרכות ירוצפו באבנים ולא באספלט. 6.3 מפלס המסעה המרוצפת יהיה גבוה ביחס לרחובות הגובלים.	

הוראות פיתוח	6.3
6.4 רחוב ממותן תנועה יתוחם באבני שפה בכל החיבורים לרשת הרחובות.	
תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תכלול "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי ונספח בינוי 1:500 שיכלול הוראות בנושאים הבאים: 1.1 מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש 1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית 1.3 קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים 1.4 פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 1.5 אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי. 1.6 מיקום מדויק של זיקת ההנאה לרמפת כניסה משותפת למגרשים צמודים המיועדים לבינוי 1.7 תכנית הבינוי והפיתוח לאזור התעסוקה הצפוני תכלול סימון שבילי אופניים לחציית כביש 40 לכיוון אזה"ת גדרה שתאפשר חיבור לתחנת הרכבת המתוכננת בתת"ל 79. 1.8 פתרונות לפריקה וטעינה במגרשים הכוללים שימושים מסחריים. 1.9 קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב: א. חזית המגרש כלפי הרחוב לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש, היקף נטיעות מינימלי. ב. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים). 2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: א. חזיתות: פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. ב. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטחים ו/או גגות רעפים. ג. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות. ד. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי. ה. הנחיות להצללה / שילוב גגונים בחזית המסחרית של המגורים והמגורים המשולבים במסחר ובמשרדים. תנאים נוספים למתן היתרי בניה: 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית ו/ או בחלקים ממנה הנמצאים מחוץ לתחום המוניציפלי של בני עייש הינו העברת השטח לתחום המוניציפלי של בני עייש. 4. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 5002, 5003, 5009, 5013, 4015, 4016, 2055, 4015, 2057, 2058, 2066, 2069, 2071, 2087, 2088, 2101, 2102, 4020, 3008, 6038, 1024, הינו הסטת קו מתח עליון לתחום מסדרון התשתית וחישמולו. לא תחל בניה במרחק של 20 מטר מכל צד של קו החשמל המיועד לפירוק עד להשלמת פירוקו. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש	6.4

6.4

תנאים בהליך הרישוי

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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

7. בתאי שטח 4012-4016, 2052, 2054 ו- 2055-2072 תנאי להיתר בנייה הנו ביטול מגבלות הבנייה מקידוח המים.

8. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון קצה לביוב להיקף יחידות הדיור ו/ או להיקף הזכויות באזורי התעשייה והתעסוקה הנדרש.

9. תנאי להיתר בניה באזור התעסוקה הצפוני כמפורט בסעיף 6.11 ס"ק 1 (מאגר השהייה וויסות).

10. תנאי להיתר בניה בקרבת קווים ותשתיות קיימות של מקורות הינו תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח לעניין מיגונם ו/ או העתקתם.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

11. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בשעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המעודכנות לביצועו בתקן הבנייה (כיום - נספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5). המבנה יתוכנן על פי ממצאי הסקר, שיהוו חלק ממסמכי ההיתר.

12. תנאי למתן היתרי הבנייה יהיה פיתוח תכן סיסמי וגיבוש הנחיות בניה וביסוס לפי דרישות ת"י 413 על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. התכן הסיסמי יתבצע על פי סיווג הקרקע בהתאם למידע גיאולוגי - גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.

13. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ובלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

14. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת טרמינל לפינוי פסולת פניאומטי בתא שטח 6020 יהיה בדיקה סביבתית המוכיחה כי המתקן לא יטיל מגבלות על סביבתו והגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

15. תנאי להיתר לתחנת מעבר למיון פסולת ו/או פסולת גושית בתא שטח 4036 יהיה הגשת בדיקה סביבתית ביחס להשפעות השימושים המוצעים. הבדיקה תכלול התייחסות להשפעות של זיהום מים, רעש וזיהום אויר. הבדיקה תוגש משרד להגנת הסביבה ו/או הגורם הסביבתי המוסמך.

6.6

חניה

1. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. 80% מהחניות במתחמי המגורים יהיו תת קרקעיות. חניות עיליות ימוקמו כך שלא תהיה פגיעה במרחב הציבורי.
3. לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת וחניית אופניים.
4. הכניסה לחניונים תהיה ככל הניתן במקום המצוין לכך בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
5. בחניות משותפות יהיו סידורי כניסה משותפים לחנייה שיבטיחו מעבר חופשי של כלי רכב, ותימנע הקמת גדרות בשטחים אלו.
6. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

6.7

זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה (הולכי רגל וכלי רכב).
2. תתאפשר רמפת כניסה משותפת לחניונים למגרשים צמודים תוך רישום זיקת הנאה משותפת לאותם מגרשים ומלבד בקווי בניין צידיים הפונים לשצ"פ או לשב"צ. מיקום מדויק של זיקת ההנאה יקבע בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח 500:1.

6.8

עתיקות

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

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83'ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח ותשריט שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. אקוסטיקה:
 - 1.1. רעש מטוסים: בשל קירבה לאזור השפעת רעש מטוסים תנאי להיתר במבני מגורים ומבני ציבור רגישים היא הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין רעש מטוסים. חוות הדעת של היועץ

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

האקוסטי תקבע את פרטי המיגון האקוסטי בכפוף להוראות לבנייה אקוסטית למניעת רעש מטוסים רמת הבידוד האקוסטי המינימלי של מעטפת המבנה תהיה 25 dB(A). לכל המבנים בפרויקט אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממ"דים. ניתן יהיה לפטור מהגשת חוות הדעת האקוסטית להיתר למבני מגורים ומבני ציבור רגישים במידה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה.

1.2. תנאי להוצאת היתר בנייה למגרשי מגורים משולבים עם מסחר ומגורים ולמבני ציבור הכנת דו"ח אקוסטי לאישור הגורם הסביבתי המוסמך (איגוד ערים / המשרד להגנ"ס) הבוחן את הרעש הצפוי מהמערכות המכניות המתוכננות ומהחצרות, בהתאם לנספח 4-א' לדו"ח הסביבתי.

1.3. תנאי להוצאת היתר בנייה למבני המגורים במגרשים 2021 ו- 2022 הכנת דו"ח אקוסטי הגורם הסביבתי המוסמך (איגוד ערים / המשרד להגנ"ס) הבוחן את הרעש הצפוי משימושים הנמצאים מצפון להם בפרט אולמות שמחה ומסוף האוטובוסים. בהתאם לממצאי הדוח יתוכננו אמצעים אקוסטיים לעמידה בתקנות. אמצעים אלו יכללו בהיתר הבניה.

1.4. מניעת מטרדי רעש מאזורי התעשייה והתעסוקה:

1.4.1. תנאי להוצאת היתר בנייה, בתאי השטח המיועדים לתעסוקה, למסחר ותעסוקה או לתעשייה, הגשה ליחידה הסביבתית המוסמכת "דו"ח הערכת רעש לסביבה", בהתאם לנספח 4-א' לדו"ח הסביבתי. הדו"ח יתייחס לכלל השימושים הצפויים בתא השטח.

1.4.2. הדו"ח יכלול חישוב של הספקי רעש של כל מקורות הרעש המתוכננים במבנים ומחוץ להם, כולל התחשבות באמצעי הפחתת רעש.

1.4.3. הספק הרעש המצרפי הכולל של כל מקורות הרעש בתא השטח ישווה להספק הראש המרבי שנקבע בנספח 4-א' לדו"ח הסביבתי. לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בפיקוח היחידה הסביבתית.

1.4.4. מפלס הרעש המרבי משימוש הנכלל בתכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות.

2. הנחיות למתקני פסולת:

2.1. תכנית הבינוי תכלול מערך מתקני מחזור נגשים בכל מרחב התכנית.

2.2. מכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במבנה סגור.

3. ממשקים עם השטחים הפתוחים הסובבים: על מנת לצמצם את השפעות תאורה, לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים הגובלים לרבות היער הסמוך. התאורה תכוון כלפי הקרקע בשטח הבנוי בלבד.

4. אוורור חניונים:

4.1. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.

4.2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים).

4.3. פתחי אוורור לא יופנו למבנים סמוכים או לאזורי שהיה ומעבר של הולכי רגל.

5. מניעת מטרדים בעת ההקמה: טרם תחילת העבודות יוכן מסמך סביבתי למניעת מטרדים בעת הביצוע. המסמך יקבע כללי עבודה לעת הביצוע למניעת מטרדי אבק ורעש כלפי המבנים הקיימים. המסמך יאושר על ידי היחידה הסביבתית ודרישותיו יכללו בתנאים לתחילת הביצוע.





ניהול מי נגר	6.11
1. תנאי להיתר בניה באזור התעסוקה הצפוני יהיה ביצוע מאגר השהייה וויסות באזור שבין מעבירי המים הקיימים בתא שטח 6041 בצפון אזור התעשייה כפי שמסומן בתשריט הניקוז של התכנית. המאגר יתוכנן בהתאם לקריטריונים הבאים: א. נפח איגום 10,000 מ"ק ב. רום איגום מקסימאלי +62.00 ג. ספיקות נכנסות יוצאות כמפורט בנספח הניקוז במעבירי המים הקיימים. 2. גובה אפס בנייה של הבתים והמתקנים ההנדסיים באזור התעסוקה הצפוני יהיה לפחות רום של 62.50 מטרים מעל פני הים. 3. בכל מגרש בנייה יבוצעו אזורים/ מתקנים להשהייה, ויסות וחלחול נגר עילי על בסיס מפתח של 20 מ"ק לכל דונם משטח התכנית. 4. מערכת הניקוז בישוב תתבסס בעיקרה על מערכת זרימה עילית בשילוב עם השהייה והחדרה בשטחים מגוננים למעט באזורים נמוכים אבסולוטית או בשל שיקולים הנדסיים נוספים. 5. ניקוז הגגות הבניינים יתבצע באמצעות צינורות מי גשם שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים ירוקים או בתעלת ניקוז קצרה בשביל הבטון עד לשטח המגונן. 6. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי. 7. השטחים המגוננים בשצפיים יבוצעו בצורה מונמכת במידת האפשר בכדי לקלוט את הנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה. 8. חצרות הבתים יהיו משופעות כלפי חוץ ובעלי חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחידור מקסימלי אל קרקע המילוי/ אדמה גננית בהיקף החצר תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה או חללים תת-קרקעיים.	
הפקעות ו/או רישום	6.12
1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שאינם באחוד וחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.	
איחוד וחלוקה	6.13
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.	

6.13 איחוד וחלוקה	6.13
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	
6.14 חומרי חפירה ומילוי	6.14
1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. 2. עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש יש לפנות לאתר סילוק מורשה כדין. 3. בהיתר בנייה יקבעו במידת הצורך אתרים ומתחמים שיסומנו כאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתיאום עם מהנדס/ת העיר. 4. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מעל סוג שהוא. 5. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.	
6.15 תשתיות	6.15
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון וקו 161 בתחום מסדרון התשתית, פירוט בהמשך), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), מסדרון תשתיות תת קרקעי לגז בלחץ נמוך, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. וצנרת אשפה פניאומטית. 2. קו מקורות "100 : 2.1 בתחום תאי שטח 6008-6010, בתחום רצועה של 50 מטר של הקו (25 מטר מכל צד) אסורות עבודות בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. תיאום עבודות הפיתוח בתאי שטח אלה יעשה בתיאום עם מקורות. 2.2 במקומות בהם תוקטן הרצועה בגלל הרחבה של הכביש יבנו הגנות לקו בתיאום עם מקורות. 2.3 עבודות הפיתוח בכיכר העירונית בתא שטח 4023 יתואמו עם מקורות. 2.4 במקומות בהם כביש חוצה את הקו יבוצע מיגון לקו. 3. רשת חלוקת גז טבעי : 3.1 תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך בתחום מסדרון תשתיות תת"ק. 3.2 תנאי להקמת רשת חלוקת הגז הטבעי ומתקני העזר בתחום המסדרון יהיה אישור מפרט טכני הנדסי בהתאם לסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, ובלבד שמגבלות קווי הבניין לא יחרגו מתחום רצועת המסדרון. 3.3 בתחום "מסדרון תשתיות תת"ק", "הנחיות מיוחדות", לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבנייה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעת עצים, וחציית הקו בתשתית אחרת אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי ועם רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי. 3.4 ככל שיוקמו מתקני עזר בסמוך לקו מקורות "100 יערך תיאום לעת הקמתם מול מקורות. 3.5 בחפיפה בין מסדרון התשתיות התת קרקעי (גז טבעי) ומסדרון התשתיות העילי (חשמל)	



תשתיות	6.15
יבוצע תיאום עם חברת החשמל על מנת להבטיח שמירה על מרחק של 5 מ' בין רצועת הגז לבסיס עמוד החשמל. 3.6. מתקנים נלווים לרשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד יותרו במיקומים הבאים: א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים, פארק ונופש ושטחים פתוחים. ג. בתחום רצועות תשתיות ורצועות תשתיות תת קרקעיות (בתיאן עם בעל התשתית), חניון דרכים, כיכר עירונית, ומרכז התחבורה. 3.7. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, דיור מוגן מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3.8. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 3.9. מיקום מדויק של רשת חלוקת הגז הטבעי ותחום מגבלותיה ייקבעו בתכנית תיאום תשתיות / פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי ולמוסדות התכנון הרלוונטיים. 3.10. שמירת מרחק מעצים בוגרים צינורות הגז הטבעי יונח במרחק מינימלי של 2 מ' לכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ- 10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'. 4. מערך פינוי אשפה פניאומטי: 4.1. יותר שימוש במערכת פניאומטית. 4.2. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים. 4.3. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה. 4.4. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת. 4.5. חדר אצירת אשפה מרכזי - טרמינל, ככל שידרש, יוקם בתא שטח 6020, בהתאם לזכויות בטבלה 5. לצורך הקמתו יתאפשר קו בניין 0. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אוויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אוויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך.	
חשמל	6.16
1. תנאי למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 6.4. 2. תחנות השנאה: 2.1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2.2. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: תעשייה, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ויעודים משולבים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומגורים ביעודים משולבים ודיור מוגן. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.	

- 2.3. בשטחים הציבוריים הפתוחים הקמת תחנות השנאה בתאום עם אדריכל נוף כך שלא יהוו פגיעה וויזואלית ופיזית בשטח.
3. כל קווי ההזנה של חברת חשמל (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.
4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- 4.1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן :
- א. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5- מ'
- ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2- מ'
- ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו---20.00 מ' (מציר הקו)
- ד. כבלי חשמל מתח גבוה 3- מ'
5. מסדרון חשמל, מסומן בתשריט כ"גבול מסדרון תשתית עילי":
- 5.1 מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון תשתית עילי לא יפחת מ- 20 מטר מכל צד של קו החשמל.
- 5.2. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף 5.1 לעיל.
- גבול מסדרון התשתית העדכני יסומן בהיתר פיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.
- 5.4. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל, ולא יתן מוסד תכנון היתר בניה בתחום מסדרון התשתיות, אלא לאחר שנוכח שאין בו פגיעה בהקמת הקווים וחשמולם.
- 5.5. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.
- 5.6. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ונציג שר הביטחון במוסד התכנון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם. גובה קו החשמל לא יחרוג מגובה המגבלות המופיעות בנספח הבינוי אשר יהיה מחייב לענף זה, אלא אם אושרה חריגה ממגבלות אלו על ידי נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית הרלוונטית.
- 5.7. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.
- 5.8. העתקת העמודים תיעשה תוך שמירה על המרחקים המינימליים שנקבעו בתכנית בתיאום עם חברת החשמל.
- 5.9. תכנון מפורט של קו המתח העליון יתואם עם חברת נתיבי ישראל לנושא חציית כביש 40.
6. תכנון מפורט של קו מתח עליון יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית לנושא מיקום העמודים בקו המסדרון המערבי.



6.17

מתקנים ו/או שימושים זמניים

שטח התארגנות:

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ- 50 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
4. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שצפ"ים, יער, פארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

6.18

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

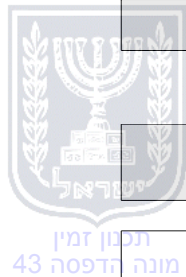
1. על תחום התכנית חלות מגבלות גובה המהוות גובה מרבי מחייב לתכנית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי שיהווה נספח מחייב לענין זה.
2. על אף האמור, בתאי שטח מספר: 2021-2023, 2026, 2040, 2044, 2046-2052, 3000-3004, 3011, 3012, 3017, 5011 תאושר חריגה של מבני מגורים ותעסוקה ומסחר לגובה של 100 מטרים מעל פני הים. ובאזור התעסוקה בתאי שטח 5006, 5000-5004, 5008, 5009, 5013 תאושר חריגה של מבני תעסוקה ומוסדות ציבור ומשרדים לגובה של 115 מטרים מעל פני הים.
3. במגרשים 5007, 1015-1017, 3008, 6038, 1024, 1019-1021 הגובה המקסימלי המותר לבניה הוא 27 מטר מעל פני השטח או 115 מטר מעל פני הים, הנמוך מבניהם. בעת העבודות גובה העגורן לא יעלה על 33 מטר מעל פני השטח או 115 מטר מעל פני הים, הנמוך מבניהם.
4. אזור התעסוקה, על אף שמאפשר כולו לגובה 115 מטרים מעל פני הים, יתוכנן בפועל כך שהעלייה לגובה במתחם תהיה לכיוון המתרחק צפון-מערבה מציר הנחיתה. התכנון המפורט של המבנים יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית הרלוונטית.
5. המגבלות המופיעות בנספח הבינוי ו/או המגבלות החלות על תאי השטח אשר פורטו, מהוות את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית הרלוונטית.
6. לא תאושר חריגת מנופים ו/או עגורנים ו/או חלקים מהם, למגבלות המוגדרות אלא באישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית הרלוונטית. ככל שחלקים מעגורן חורגים ממגרש אחד למגרש סמוך המגבלה המחמירה היא הקובעת.



6.18	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	7. תנאי למתן היתר למבנה מכח תכנית זו הינו אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית הרלוונטית לעניין תאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה ובכלל זה מבנים חורגים שאושרו מכח תכנית זו. 8. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג משהב"ט במוסד בוועדה המחוזית, שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) וכן שבועיים טרם הקמת קו החשמל.

6.19	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להגשת בקשה להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שלבי ביצוע:

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. פיתוח שצ"פים יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.
3. היתר בניה מעבר ל- 3,000 יחידות דיור יותנה בתחילת ביצוע מחלפון חפץ חיים.
4. במידה ולא ימומש חלק או חלקם של מסדרון תשתיות לגז טבעי בלחץ נמוך תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית יבוטלו כל המגבלות החלות מכח הוראות תכנית זו להקמת תשתית גז טבעי ויותר הוראות התכנית הרלוונטית לשטחים אלו וייעודם.
5. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.



תכנית תמל/ 1079 23/03/2022 10:06:19 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח טבלת איחוד וחלוקה

משרד ידיד בירן
שמאות ופיתוח מקרקעין

זוהר וחלוקה בני ע"ש																				
ייחוד וחלוקה, למועד הקובע 30.8.2018																				
טחי מדידה מצב יוצא 2.2021																				
נתוני המקרקעין																				
מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	מס ת"ז/מס תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלק יחסי בבעלות באחוזים	ייעוד החלקה במצב הנכנס	שטח נכנס	שווי מצב נכנס	שווי יחסי באחוזים	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים במגרש המוקצה באחוזים	ייעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	בעל הזכויות בבעל יקבל	בעל הזכויות בבעל ישלם
1					אלול נמי נעים	27364686	צו עיקול מיום 28.12.2016 - בית משפט לעניני משפחה ראשל"צ	1.2381%	קרקע חקלאית	88.552	₪ 219,267	1.12%								
2					אפרתי יעל	39908819		0.9207%	דרך מאושרת	0.296	₪ 163,055	0.83%								
3					אשל טליה	4538450		8.4414%			₪ 1,495,003	7.62%								
4					בן צבי אמיר	32202491		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
5					בן צבי אמיר	32202491		0.1407%			₪ 24,917	0.13%								
6					בן ציון רבקה	32938		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
7					ברקאי לילך	27844042		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
8					ברקאי רמי יעקב	58689050		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
9					גאולה שי	34213694		2.1385%			₪ 378,734	1.93%								
10					גדיס אביטל	61019071		1.1255%			₪ 199,334	1.02%								
11					גדיס אלירן	36900798		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
12					גיאלי יהודה אודי	39016985		1.1255%			₪ 199,334	1.02%								
13					גריאני אמיר	40062622		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
14					דוד דוד	51395606		12.1759%			₪ 2,156,392	10.99%								
15					דומין עזר	24819633		1.1255%			₪ 199,334	1.02%								
16					השקעות הנרי בע"מ	510356355	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 25.07.2016 לעובת כהן דוד, לוגסי מרים, אלבו סיגלית, אלבו מאיר, איסקוב דוד, איסקוב יורי, ויצמן דיוה, ויצמן דוד, בשאר אמי, חיון שמעון סימון, גל שמעון ועודא משה	11.2552%			₪ 1,993,337	10.16%								
17					ואנו מומי	57762007		1.1255%			₪ 199,334	1.02%								
18					וולפסון איגור	308580414		0.2589%			₪ 45,847	0.23%								
19					ויסברג שלמה סבטלנה	309572865		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
20					ויצמן גורגט זהבה	28878346		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
21					ויצמן נסים אמיר	37727500		0.1407%			₪ 24,917	0.13%								
22					זמור ניב	31206733		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
23					חזי אדם	66423138		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
24					חזי אילן	55683445		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
25					חזי קיסרית	300148350		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
26					חן גואל	40040974		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
27					חן דדור	29524899		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
28					יהושע חומר	40299703		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
29					ישראלי יוסף	22285225		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
30					ישראלי סגלית	23536352		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
31					כביר חנן	59668087		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
32					כברה מתנה	50217041		1.1255%			₪ 199,334	1.02%								
33					כברה שמעון	43044205		1.1255%			₪ 199,334	1.02%								
34					כהן מרדכי	103952		0.5628%			₪ 99,667	0.51%								
35					כהן שרון	37528528		0.2814%			₪ 49,833	0.25%								
36					כהן שרון	37528528		0.1407%			₪ 24,917	0.13%								
37					לבקוביץ ז'אק	11400179725 8 (ת"ז בלגית)		6.2500%			₪ 1,106,900	5.64%								
38					לבקוביץ חיים נתנאל	319239695		3.1250%			₪ 553,450	2.82%								
39					לבקוביץ לדה מלכה	ללא		3.1250%			₪ 553,450	2.82%								
40					לבקוביץ שרה דינה	08500817018 5 (ת"ז בלגית)		3.7500%			₪ 664,140	3.39%								

תכנית מס': תמל/ 1079 - שם התכנית: בני ע"ש - הרחבת היישוב

מתחם איחוד וחלוקה מתחם בני ע"ש - טבלת הקצאה ואיזון
תכנית תמל/ 1079 23/03/2022 10:06:19 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח טבלת איחוד וחלוקה

משדר יד ירון
שמות ופיתוח מקרקעין

נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא				תשלומי איזון							
מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	מס ת"ר/מס תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלק יחסי בבעלות באחוזים	ייעוד החלקה במצב הנכנס	שטח נכנס	שווי מצב נכנס	שווי יחסי באחוזים	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים במגרש באחוזים	ייעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	בעל הזכויות ישלם
41					לבקוביץ שרה דינה	08500817018 5 (ת"ו בלגית)		4.3750%			774,830 ₪	3.95%							
42					לוטם יואב	56126543		0.5628%			99,667 ₪	0.51%							
43					מגן ראובן	41237538		0.5628%			99,667 ₪	0.51%							
44					מגן רועי	28834620		0.5628%			99,667 ₪	0.51%							
45					מדהלה עמירן	28698496		0.5628%			99,667 ₪	0.51%							
46					מדמון חיים	66471574		1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
47					מוהר צציליה	ללא		4.3750%			774,830 ₪	3.95%							
48					מועלם יחזקאל	3698773		2.2510%			398,667 ₪	2.03%							
49					מוריס - כהן איתי	33047911		0.1407%			24,917 ₪	0.13%							
50					מוריס בן צבי נטע	33047929		0.2814%			49,833 ₪	0.25%							
51					מוריס בן צבי נטע	33047929		0.1407%			24,917 ₪	0.13%							
52					מוריס כהן איתי	33047911		0.2814%			49,833 ₪	0.25%							
53					מנצור אבשלום	52286812		0.6190%			109,634 ₪	0.56%							
54					מנצור מול	63328769		0.6190%			109,634 ₪	0.56%							
55					מסעוד לוי אור - חיים	203787650		1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
56					מסעוד לוי איתן	56564016		1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
57					מרן שלי	31924434		1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
58					נידם אברהם	35868413		0.2814%			49,833 ₪	0.25%							
59					נידם ישראל	79442950		1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
60					צור יפה	54772553		0.2814%			49,833 ₪	0.25%							
61					צור רונן	24262420	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 14.03.2018 לטובת וויס יצחק משה וכבירי חנן	1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
62					צרפתי משה שון	300473212		0.1407%			24,917 ₪	0.13%							
63					קופמן אלכסנדר	310362744	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 30.05.2018 לטובת פנקר ברכה ושמואל	0.7541%			133,554 ₪	0.68%							
64					קורן אסף	201604162		0.5628%			99,667 ₪	0.51%							
65					רביצקי רות	91600	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 14.03.2018 לטובת ארצי נועם ונונו קפיטל בע"מ	1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
66					רביצקי שמואל	91599	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 14.03.2018 לטובת ארצי נועם ונונו קפיטל בע"מ	1.1255%			199,334 ₪	1.02%							
67					שושן גמליאל	25057415		0.2814%			49,833 ₪	0.25%							
68					שלמה בן	301131264		0.2814%			49,833 ₪	0.25%							
69					שלמה משה	58698663		0.5628%			99,667 ₪	0.51%							
70					שני נחום	545771		4.5021%			797,335 ₪	4.06%							
סיכום ביניים בעלות חלקה 27 בעלות פרטית	486	27	88,848	88,848	סיכום			1	קרקע חקלאית	88.552	17,710,400 ₪	90.29%	2101-2104, 2080-2091	46,667	100%	מגורים ב	112,800,000 ₪	90.29%	אין
71	486	42	36	36	קק"ל	שלמות		100%	דרך מאושרת	0.036	1,158,960 ₪	5.91%							
72	486	56	307,727	4,829	רשות הפיתוח	חלק		100%	קרקע חקלאית	4.829	1,158,960 ₪	5.91%							
73	486	208	9,750	1,334	קק"ל	חלק		100%	דרך מאושרת	0.585									
									דרך	0.749									
									דרך מאושרת	0.103									

[illegible]