

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

**הוראות התכנית**

99000385309

תכנית מס' תמל/ 1020

תמ"ל - ביר אל מכסור מתחם מגורים ואיזור תעסוקה מקומי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מחוז  
צפון  
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים  
סוג תכנית  
תכנית מועדפת לדיור

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**מינהל התכנון**  
החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור  
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014  
המועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:  
לאשר את התוכנית  
22/7/16  
ינ"ר המועדה למתחמים מועדפים לדיור

**מינהל התכנון**  
המועדה למתחמים מועדפים לדיור  
10-10-2016  
פיק"מ

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הנה תכנון שכונת מגורים בת 703 יחידות דיור בתכנון מפורט ומתחם תעשייה קלה ומלאכה. במסגרת התכנית כלולים מגרשי מגורים דו משפחתיים, תלת משפחתיים ודירות במבני מגורים. בנוסף כלולים בתכנית שטחים למבני ציבור הכוללים בית ספר, גני ילדים ומעונות יום, שטחים ירוקים בשימושים ואפיונים שונים וכן מרכז תחבורה וחניון בגבול התכנית הדרומי. התכנית ממוקמת בצידו המזרחי של הישוב ביר אל מכסור ובצמוד לגבולו. במסגרת התכנית כלולים מספר מגרשים בבעלות פרטית הנשארים בתכנון ברמה מתארית בלבד.



תכנון זמני  
מונה הדפסה 28



תכנון זמני  
מונה הדפסה 28



תכנון זמני  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנית מס' 1020  
מזנה הרפסה ט'ט'

תמ"ל - ביר אל מכסור מתחם מגורים ואיזור תעסוקה מקומי

תמל/ 1020

581.779 דונם

תכנית מועדפת לדיור

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סוג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



תכנית מס' 1020  
מזנה הרפסה ט'ט'

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנית מס' 1020  
מזנה הרפסה ט'ט'

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 221636

קואורדינאטה Y 742069



1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית כולל את מתחמים מ' ג' נ' ( עפ"י תכנית המתאר של הישוב ג/14093 )

שבצמוד לגבול הישוב המזרחי. התכנית בנויה מ 2 מתחמי תכנון - צפוני ודרומי.

בחלקה הצפוני שני מדרונות עיקריים ובניהם וואדיות . במרכז המתחם הדרומי

קיים בית הקברות של הישוב בנקודה הגבוהה ביותר בישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביר אל-מכסור - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח ביר אל מכסור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10361	מוסדר	חלק	10	
12219	מוסדר	חלק		21-27, 43
17646	מוסדר	חלק	4, 11	
17647	מוסדר	חלק	3, 7-15, 17-18, 28-29	1-2, 4-6, 16, 19-21, 23, 27
17648	מוסדר	חלק		22-24
17652	מוסדר	חלק		7-10, 12-14

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





תכנית מס' 1020  
מונה תדפיס 28



תכנית מס' 1020  
מונה תדפיס 28



תכנית מס' 1020  
מונה תדפיס 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון  
מונה תדפיס 28



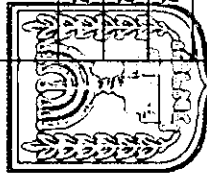
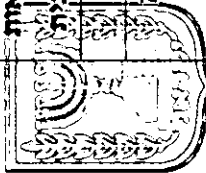
תכנון  
מונה תדפיס 28



תכנון  
מונה תדפיס 28

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע גליונות 1-3		אילה רוטאל			1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות 1-3		אילה רוטאל			1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות 1-3	12/03/2016	יוסף אנבריה	01/03/2016	7		מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	שומה	12/03/2016	יוסף אנבריה	01/03/2016	12		מחייב	טבלאות איון והקצאה
כן		10/03/2016	אילה רוטאל	10/03/2016	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרשה נספח ניקוז	14/08/2016	ענבל אברהם	14/08/2016	27		מנחה	ניקוז
לא	מתחם המגורים	09/03/2016	עזר פישלר	01/02/2016	37		מנחה	סביבה ונוף
לא		09/03/2016	עזר פישלר	01/02/2016	40		מנחה	סביבה ונוף
לא		04/01/2016	אילה רוטאל	01/01/2016	15		מנחה	אקוסטיקה
לא	טבלה מרכזת	06/12/2015	אילה רוטאל	01/12/2015	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מדגם פליוגונים	06/12/2015	אילה רוטאל	01/12/2015	11		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח משולב עצים בוגרים // חשמל	14/08/2016	אילה רוטאל	14/08/2016	1	1:2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	06/12/2015	אילה רוטאל	01/12/2015	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
לא		04/08/2016	אילה רוטאל	04/08/2016		1:1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתי אורך	04/08/2016	מוחמד עמר	04/08/2016	1	1:1	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תנוחה	04/08/2016	מוחמד עמר	01/03/2016	1	1:1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ביוב	14/08/2016	ענבל אברהם	14/08/2016		1:2500	מנחה	ביוב
לא	מים / ביוב פרשה	14/08/2016	ענבל אברהם	14/08/2016	15		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	14/08/2016	ענבל אברהם	14/08/2016		1:2500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים	14/08/2016	ענבל אברהם	14/08/2016		1:2500	מנחה	מים

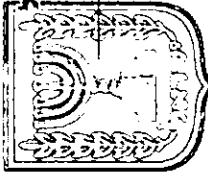


כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	



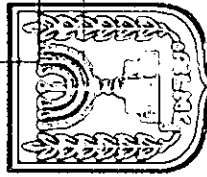
ונכנן זמין  
חזיה הדפסה 28

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות פיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	



ונכנן זמין  
מונה הדפסה 28

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף רשימת בעלי קרקע פרטיים בתכנון מפורט - עמ"י טבלאות האיזון.  
ובעלי קרקע פרטיים בקרקע לתכנון מתאר.

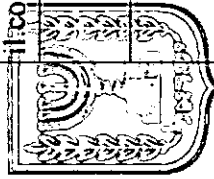
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790		תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ironela@netvi sion.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	

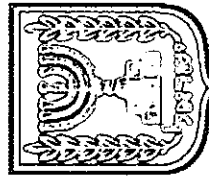


תכנית מס' תמל 1020 - שם התכנית: תמ"ל - ביר אל מכסור מתחם מגורים ואזור תעסוקה מקומי

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבריה	1377		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6112341		akyosi@gmail.com
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	
מודד	מודד	מתמוד מתאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
כבישים	מהנדס	מוחמד עמר	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yar den-eng.com
יועץ	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נהריה	קק"ל	16	072-2520216	072-2520216	



תכנון זמין  
מנהל המבחן  
28



תכנון זמין  
מנהל המבחן  
28

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית  
הנדסה 28

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים בת 720 יח"ד ומתחם תעשייה קלה ומלאכה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.

ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.

ג. הגדרת שימושים.

ד. הסדרת מערכת דרכים.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות סביבתיות ונופיות.



תכנית  
מונה הנדסה 28



תכנית  
מגור דיוריים 28

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

581.779

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

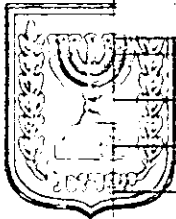
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12,080	+12,080		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		703	+703		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		464,900	+212,420	252,480	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		500	+500		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		43,000	+18,000	25,000	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

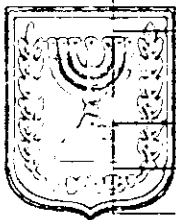
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

יעוד	תאי שטח
בית קברות	1000
דרך מאושרת	1012 - 1010, 85, 82, 22 - 1
דרך מוצעת	1013, 83, 81, 53 - 23
דרך משולבת	54
חניון	56, 55
יער נטע אדם מוצע	114, 78
מגורים א'	2005 - 2000, 708 - 687, 685 - 656, 654 - 648, 646 - 626, 623 - 600
מגורים ב'	559 - 500
מסחר	404 - 400
מרכז תחבורה	3000
קרקע חקלאית	100
שביל	84, 80, 75 - 57
שטח ציבורי פתוח	130, 127 - 115, 112 - 110, 108 - 104, 102, 101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	304 - 300
תעסוקה	252 - 250
תעשייה קלה ומלאכה	270, 249 - 216, 210 - 201



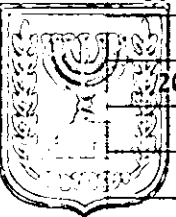
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כומפים
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	1000
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1012, 1010, 85, 82, 22 - 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	,48, 44, 41, 39 - 37, 33, 32, 30, 29
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	1013
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	54
דרך /מסילה לביטול	חניון	55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	600 - 609, 606 - 609, 618, 616 - 621, 619, 623 - 626, 630 - 633, 637 - 643, 648, 653, 654, 657, 659 - 663, 667, 668, 673, 677 - 679, 684 - 687, 689, 690, 692, 696, 699 - 704, 708, 2000 - 2004
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	504 - 518, 525 - 532, 539 - 543, 554 - 558
דרך /מסילה לביטול	מסחר	400 - 402, 404
דרך /מסילה לביטול	שביל	57 - 65, 68 - 75, 80, 84
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	101, 102, 104, 105, 107, 108, 112, 115, 116, 121 - 124, 126, 127, 130
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300 - 304
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	245, 246, 248
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	7, 8, 12, 16 - 19, 21, 22, 85
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	29, 30, 35, 42, 44, 46, 51 - 53, 81
הנחיות מיוחדות	חניון	56
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	648, 664, 690, 691 - 2000, 2005
הנחיות מיוחדות	מסחר	400 - 404
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	3000
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	105, 107, 108, 126
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	270
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1, 1010, 1011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	111, 112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה קלה ומלאכה	233, 237 - 239, 244 - 246



תכנית מס' 20  
מונה תדפיס



תכנית מס' 20  
מונה תדפיס

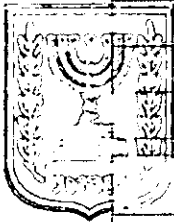
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
2.82	16,380	בית קברות
22	127,974	דרך מאושרת
1.36	7,920	חניון
0.76	4,430	מבנים ומוסדות ציבור
29.72	172,900	מגורים א' מיוחד
3.88	22,550	מגורים ב'
4.05	23,560	מגורים ומסחר
1.38	8,050	מרכז תחבורה
6.95	40,450	קרקע חקלאית
0.43	2,480	שביל



תכנית מס' 20  
מונה תדפיס

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.31	48,370	שטח ציבורי פתוח
1.27	7,380	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
17.07	99,330	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>581,774</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון ומי  
מונה תדפיסה 28

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.74	15,917.88	בית קברות
13.58	79,003.1	דרך מאושרת
10.40	60,502.21	דרך מוצעת
0.35	2,053.05	דרך משולבת
1.65	9,610.66	חניון
1.25	7,277.22	יער נטע אדם מוצע
25.87	150,527.4	מגורים א'
7.98	46,441.99	מגורים ב'
3.51	20,437.98	מסחר
1.35	7,875.51	מרכז תחבורה
2.15	12,536.33	קרקע חקלאית
0.64	3,700.25	שביל
9.10	52,922	שטח ציבורי פתוח
3.43	19,929.36	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.24	7,192.33	תעסוקה
14.76	85,846.38	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>581,773.68</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון ומי  
מונה תדפיסה 28

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
48,507.99	דרך /מסילה לביטול
168,503.46	הנחיות מיוחדות
6,635.13	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תכנון ומי  
מונה תדפיסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>ג. פעוטון / מעון / משפחתון.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>ג. פעוטון / מעון / משפחתון.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
4.3	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.</p> <p>ב. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת קהילה ורווחה.</p> <p>ג. שירותי ציבור שכונתיים שהנם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית. שימושים אלה יתאפשרו באישור הועדה המקומית לאחר שתנקוט בהליך הפרסום הבא:</p> <p>(א) פרסום בעיתון ובאינטרנט המפרט את מהות הבקשה ומודיע על האפשרות להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום הפרסום בעיתון.</p> <p>(ב) הצגת הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת התנגדויות.</p> <p>הוגשה בקשה להיתר על פי סעיף זה, תידון הבקשה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>על החלטת הועדה המקומית ניתן יהיה לערור לוועדת ערר.</p>

<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>ד. בכפוף לצורכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים. ה. רצועות תשתית.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>א. אולם אירועים ב. תעסוקה ג. תעשייה קלה ומלאכה עפ"י הגדרות תכנית זו</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>מסחר</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>א. מבנים המשמשים למסחר כגון מרכז קניות. ב. משרדים. ג. תותר חזית מסחרית הפונה לכל חזיתות המגרשים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>א. מפעלי תעשייה קלה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום רציף ותקין של פעילות תעשייתית קלה ומלאכה בלתי מזהמת, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחובות וחניות. ב. יתאפשר איחוד מגרשים סמוכים.</p>	



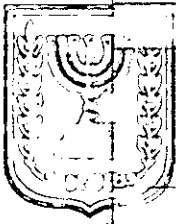
<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>	<b>4.6</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בינוי</b> א 1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.	
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
מיועד לשימוש חקלאי עפ"י תכניות תקפות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. ב. רצועות תשתית. ג. מתקנים הנדסיים כולל תחנת שואים. ד. תחנת חלוקת דואר.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b> א 1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות. 2. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הפתוחים הציבוריים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת בקשה על כל שטח המגרש.	
<b>שביל</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
א. מעבר לרוכבי אופניים והולכי רגל, נטיעות, רהוט גן. ב. תשתיות תת-קרקעיות. ג. תתאפשר תנועת רכב מנועי.	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
שימושים א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתיות תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס, תיבות חלוקת דואר.	



תכנית מס' 1020  
מונה תדפיס 28



תכנית מס' 1020  
מונה תדפיס 28



תכנית מס' 1020  
מונה תדפיס 28



<p><b>4.10 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p><b>4.11 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>שימושים                  א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.                  ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.                  ג. תחנות אוטובוס, תיבות חלוקת דואר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א                  1. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח התחבורה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט.                  2. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס.                  3. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה.                  4. מגרש 83 יפותח בהתאם לתכנית עתידית גובלת ויהווה נקודת חיבור נוספת לשטח תכנית זו.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>ב</p>
<p>1. תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהיה הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית.</p>	
<p><b>4.12 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>מיועדת למעבר להולכי רגל, אופניים, וגישה עבור כלי רכב אך ורק אל המגרשים הגובלים בה. וכן מדרכות, גינון, חניה מסודרת, נטיעות, מעבר תשתיות - תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת - עלילים ותת קרקעיים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p><b>4.13 חניון</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>א. חנית רכב.                  ב. משרד, מרכז שירות עבור החניון - בתא שטח 56 בלבד.                  ג. קיוסק - בתא שטח 56 בלבד.                  ד. תחנת תדלוק- בתא שטח 56 בלבד.                  ה. מרכז מחזור- בתא שטח 56 בלבד.                  ו. מתקני טכניים - מתקנים כגון חדרי שנים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  תותר הקמת חניון למשאיות הכולל מבנים לשרותים תומכים עפ"י השימושים שפורטו לעיל. ניתן להקים אזורי סככות ואו הצללה והגנת הרכבים בניצול של עד 50% משטח הקרקע. שרותי רכב כלליים : יתאפשר מתן שירותי רכב כלליים עפ"י המתואר לעיל בסעיף שימושים. מבנה משרדים : יותר מבנה עבור משרד הנהלה, תפעול ושמירת החניון.</p>	



<b>4.13</b>	<b>חניון</b>
	חומרים מסוכנים : לא תותר כניסת משאיות המובילות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג) לחניון. גדרות : תותר הקמת גדרות במגרש.
<b>4.14</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מיועד לתחנה מרכזית, תחבורה ציבורית ומתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים במועד תדפיסה 28 במישרין להפעלת התחנה ולמתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים בה. ב. תחנת תדלוק. ג. מרכז מיחזור.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.15</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית קברות
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.16</b>	<b>יער נטע אדם מוצע</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	יער נטע אדם עפ"י תכנית מאושרת יער שפרעם 16130/ג
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון  
מועד תדפיסה 28

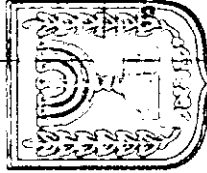
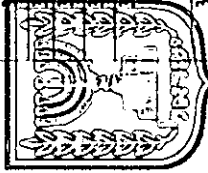


תכנון  
מועד תדפיסה 28



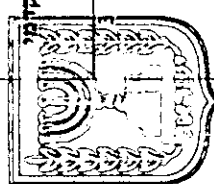
תכנון  
מועד תדפיסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

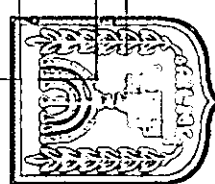
קדמון	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	3	3	3	2	7	2	40		40	260	360	608 - 600	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	2	7	2	40	40	40	260	400	616 - 609	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	3	10	4	50		80	520	531	623 - 617	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	3	10	4	50		80	520	598	632 - 626	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	2	7	2	40		50	300	478	633	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	3	10	4	50		80	520	600	646 - 634	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	3	10	4	50		80	520	576	654 - 648	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	3	10	4	50		80	520	550	669 - 656	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	3	10	4	50		80	520	591	685 - 671 693 - 687	מגורים א'	מגורים א'
	3	3	3	2	7	2	40		50	300	400	708 - 694 670	מגורים א'	מגורים א'
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	3	3	3	4	12	4	50		80	520	540	509,500	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	3	10	6	50		120	780	719	508 - 501	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	3	10	6	50		120	780	750	516 - 510	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	3	7	6	50		120	780	727	523 - 517	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	3	10	6	50	20	100	650	743	543 - 524	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	2	7	4	50		100	520	656	544	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	4	10	6	50		120	780	689	559 - 545	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	1	3	0	10			60	887	105,104 112,106 127,126	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	3	3	3	3	14	0	30		500	6500	13648	300	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
	3	3	3	2	10	0	50		100	1800	2080	301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
3	3	3	2	10	0	50		100	2250	2499	302	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	

תכנית מס': תמל 1020 - שם התכנית: תמ"ל - ביר אל מכסור מתחם מגורים ואזור תעסוקה מקומי

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מאדרי				
								שרות	עיקרי					
3	3	3	3	2	10	0	50	100	600	602	303	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	2	10	0	50	100	1200	1200	304	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
6	6	6	2	2	10	0	50	100	3300	3444	250	תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
6	6	6	2	2	10	0	50	100	2000	1200	252 - 251	תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
3	3	3	2	2	7	0	50	50	500	1532	400	מסחר	מסחר	מסחר
6	6	6	3	3	10	0	40	50	1000	1200	210 - 201	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
6	6	6	3	3	10	0	50	50	1000	1105	245 - 216	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
6	6	6	2	2	10	0	50	100	2000	2253	246	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
6	6	6	3	3	10	0	50	50	1000	1428	249 - 247	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	1	1	5	0	10		60	7712	56	הניון	הניון	הניון



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה: 28



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה: 28




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

הערה ברמת הטבלה:

- א. גובה המבנים הכולל יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, תמוך מבין השניים, מהתקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. מועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממפעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ולהיפך, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנית מס' תמל/ 1020</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.                  2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבניין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית).                  3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.                  4. קרוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קרוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין.                  5. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין.</p>
	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ובתחומי המגרש.                  2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>
 <p>תכנית מס' תמל/ 1020</p>	<p><b>6.3 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגרשים המסומנים ביעוד הנחיות מיוחדות עפ"י תשריט תכנית זו מתוכננים ברמה מתארית בלבד. היתר בניה וזכויות בניה בשטח זה כפופים להגשת תכנית מפורטת נקודתית לכל אחד מהמגרשים או לכולם יחד.</p>
 <p>תכנית מס' תמל/ 1020</p>	<p><b>6.4 תנאים למתן היתר בניה</b></p> <p>א. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית בקני"מ של 1: 500 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול בין היתר:</p> <p>1. מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.                  2. דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.                  3. תאורת רחובות.                  4. כבישים ומדרגות.                  5. גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.                  6. הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה.                  ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, המציג בין היתר אפשרות למיצוי מלוא פוטנציאל יחידות הדיור במגרש.                  ג. חיבור השכונה למערכת הביוב העירונית והשלמת ביצוע חיבור לפתרון קצה כמפורט בסעיף 6.5                  ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ה. בתאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים, תנאי להיתר בניה כמפורט בסעיף 6.7                  ו. תנאי למתן היתר בנייה לעסק חדש במתחם התעסוקה יהיה הכנת סקר מקדמי לאפיון מפגעים צפויים ופליטות.                  ז. התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>

<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. אספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים העירונית המרכזית, צנרת המים הביתית תותקן בהתאם להוראות הרשות המקומית ותקני משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. באזור התעסוקה תיאסר החדרת מי נגר.</p> <p>2. בשטחים ציבוריים פתוחים באזור המגורים תתאפשר השהיית נגר באמצעות שטחי חלחול, ובלבד שלא יגרמו לסכנת הצפה ולפגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>דו"ח סביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. כללי</p> <p>1. אין להתיר הקמת מפעלים או בתי מלאכה במתחם למגורים. הקמת בתי עסק כגון ממכר מזון, שירותי דרך, חומרי בניין וכד', תהיה בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>2. הסרת צמחיה במסגרת עבודות הכשרה שטח התכנית תיעשה באמצעים מכניים בלבד. יש לאסור שימוש בחומרי הדברה או כימיקלים אחרים לשם עבודות אלו.</p> <p>ב. זיהום קרקע ומים</p> <p>1. לא תותר הצבת מכלי תדלוק במתחם המגורים, לרבות חצרות הבתים. למעט מכלי דלק להסקה ביתית.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנות מעבר לפסולת.</p> <p>3. תשטיפים מזהמים מתחמים לאצירת פסולת (כגון דחסיני פסול), לא יופנו לנקזי נגר אלא למתקן טיפול קדם טרם הזרמתם למערכת הביוב הציבורית. במסגרת היתר הבניה יש לוודא בנספח הסניטרי את האמצעים למניעת זרימת תשטיפים אלו לנקזי הנגר.</p> <p>ג. מפגעי רעש</p> <p>1. עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגע רעש כאמור ב"חוק מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990" יחויב בהכנת בחוות דעת מקדמית אשר תוגש לרשות המקומית לשם אישור והטלת תנאים מיוחדים בתנאי רישיון העסק והיתר הבניה.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת במגרשים 3000 ו 56 יש להכין חוות דעת אקוסטית אשר תקבע</p>	



מזכ"ל המשרד  
מזכ"ל המשרד



מזכ"ל המשרד  
מזכ"ל המשרד



מזכ"ל המשרד  
מזכ"ל המשרד

<p><b>דו"ח סביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>בהתאם לסוג הפעילות המתוכננת ועוצמתה את נחיצות הפתרון האקוסטי כלפי המגרשים המזרחיים בהם יעודי קרקע למגורים.                  ד. ממשק התכנית לשטח פתוח                  1. יש לאסור פגיעה ברצועת הממשק שבין השטח הבנוי והשטח הפתוח במהלך ביצוע עבודות ההכשרה והבנייה.                  2. יש להבטיח מניעת קיום אתרי מפגעים כגון השלכת פסולת גזם, בניין לאורך רצועת הממשק</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש, על מנת לאפשר שימור ושילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע למגרש.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור שאינם כלולים במתחם לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.                  מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 יום.</p>	
<p><b>הוראות בדבר קיום היועצות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>כל סטייה מגובה הקבוע בתכנית בכל אחד מהמגרשים יחייב אישור מערכת הביטחון.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  א. תחנות השטאה:                  - מיקום חדרי השטאה ואופן ההזנה יתואם עם חברת החשמל ע"י מבקש ההיתר ויותר ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:                  1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד: במגרש המסומן בתשריט.                  2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.                  3. במסגרת מימוש התכנית תבחן האפשרות להקמת חדרי שנאים מתחת לכביש מס' 8.</p>	



6.14	חשמל
<p>ב. כל קווי ההזנה של חחיי (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
<p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בנייה לשימושים השונים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	
<p>3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /מהמתקן</p>	<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p>
<p>2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /מהמתקן</p>	<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p>
<p>5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל</p>	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p>
<p>2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל</p>	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד</p>
<p>20 מ' מציר הקו</p>	<p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p>
<p>35 מ' מציר הקו</p>	<p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p>
<p>0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /מהמתקן</p>	<p>כבלי חשמל מתח נמוך</p>
<p>3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /מהמתקן</p>	<p>כבלי חשמל מתח גבוה</p>
<p>- בתיאום עם חברת חשמל</p>	<p>כבלי חשמל מתח עליון</p>
<p>5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל /מהמתקן</p>	<p>ארון רשת</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודה לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין</p>	



תכנון מס' 1020  
מונה תדפיס 28



תכנון מס' 1020  
מונה תדפיס 28

6.15	איחוד וחלוקה
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

6.16	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בנין בכפוף לאישור הועדה המקומית. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>תחשיב עודפי החפירה בתכנית :</p>	
<p>כבישים : 41,000 מ"ק חפירה - 49,000 מ"ק מילוי</p>	
<p>מגרשים : 64,000 מ"ק חפירה - 69,000 מ"ק מילוי</p>	
<p>פיתוח נוף : חפירה : 43,000 מ"ק - 13,400 מ"ק</p>	
<p>סה"כ בשטח התכנית עודפי חפירה של 16,600 מ"ק.</p>	



תכנון מס' 1020  
מונה תדפיס 28



<b>6.16</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	- תחשיב חפירה ומילוי בתכנית זו הינו הערכה על בסיס תכנון הפרמטרים המובאים בזאת. ניתן לחרוג מחישוב זה באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	- פיתוח המגורים יבוצע בד בכד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	רשות מקרקעי ישראל	סוג:	רשות מקרקעי ישראל	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		

יזם	שם:	רשות מקרקעי ישראל	סוג:	רשות מקרקעי ישראל	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות פיתוח 500101761	חתימה:		

עורך התכנית	שם:	אילה רונאל	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

תאריך: 10.10.2016  
**רונאל אדריכלים**  
 שברר עמק 6, ת"א 6653522  
 חתומה: 03-7280597, 03-5248800



דפוס המין  
 חובר הדפסה 10



דפוס המין  
 חובר הדפסה 10



דפוס המין  
 חובר הדפסה 10



ביר אל מכסור מתחם מגורים ואיזור תעסוקה מקומי

**פרוגרמה לתכנית**

התכנית מצויה במזרח ביר אל מכסור, בסמוך לגבול השיפוט העירוני. בשטח התכנית שני מתחמים המוגדרים לתכנון מפורט עפ"י תכנית המתאר של הישוב. מתחם מגורים מ' ומתחם תעסוקה ג' נ.

על פי יוזמת רשות מקרקעי ישראל מוצעת בתא שטח זה תכנית בנייה ל 170 מגרשי מגורים בתכנון מפורט עבור 1-6 יח"ד למגרש. סה"כ בתכנון מפורט: 703 יח"ד. בנוסף, בשטח התכנית קרקעות נוספות, פרטיות, המיועדות למגורים ומתוכננות ברמה מתארית עפ"י תכנית זו ובהן 409 יח"ד. סה"כ 1112 יח"ד בשטח התכנית.



בהנחה שמספר הנפשות למשק בית הוא 4.1 נפשות, וכי שנתון נערים הוא 2.7% - צפויות להתגורר במקום 4629 נפשות ובכל שנתון נוער 125; נערים. בהנחה של מימוש 85% צפויות להתגורר במקום 3935 נפשות ובכל שנתון 106 נערים.

מוצגים בלוח מס' 1 להלן הצרכים הנובעים מאכלוס יחידות הדיור בתכנית לכלל שטח התכנית

המסד	קבוצת הגיל	תלמידים	כיתות	קרקע	שטח בני	הערות
מעון	0-2,	212	6	2		בתכנון מתארי בתכנון מפורט
גן ילדים	3-5,	318	10	4		65% במגורים 35% בתכנון המפורט
יסודי	6-11,	636	18	9		
על יסודי	12-17,	636	18	13.5		מעבר לשכונה
סהכ הקצאה דרושה למב"צ				18.5		
סהכ הקצאה בשטח התכנית למב"צ				18		בשטח התכנית עפ"י תכנון מפורט
גינה שכונתית				19		שצ"פים אינטנסיביים במתחם המגורים בלבד
סך הקצאה לשצ"פ				19		בתכנית 34 דונם לשצ"פ



רונאל אדריכלים, רח' המרץ 6/6, תל אביב 6653522 טל 03-5248806 פקס 03-7280597

hela@netvision.net.il



כאמור, בתכנית זו תכנון מפורט ל 703 יח"ד ועפ"י חישוב של 4.1 נפשות למשק בית ושנתון נערים 2.7% צפויות להתגורר בשטח 2952 נפשות ובכל שנתון נוער 80 בני נוער. בהנחה של מימוש 85% צפויות להתגורר במקום 2509 נפשות ובכל שנתון 68 נערים.

מוצגים בלוח מס' 2 להלן הצרכים הנובעים מאכלוס יחידות הדיור בתכנית מפורטת בלבד.

המוסד	קבוצת הגיל	תלמידים	כיתות	קרקע	שטח בני	הערות
מעון	0-2,	110	3	1.5		במגרשים מיועדים
גן ילדים	3-5,	204	7	4.2		במגרשים מיועדים
יסודי	6-11,	408	12	6		מעבר לשכונה
על יסודי	12-17,	456	13	9.75		מעבר לשכונה
<b>סהכ הקצאה דרושה למב"צ</b>				<b>20.25</b>		
<b>סהכ הקצאה בשטח התכנית למב"צ</b>				<b>20</b>		
גינה שכונית				13.5		בתכנית 34 דונם לשצ"פ (במתחם המגורים בלבד)
<b>סך הקצאה לשצ"פ</b>				<b>13.5</b>		בתכנית 34 דונם לשצ"פ

התכנית מייעדת כ 58 דונם לשטח ציבורי פתוח (מתוכם 34 דונם במתחם המגורים עבור שצ"פים אינטנסיביים), ו20 דונם לשטח למבנה ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח, שטחים אלה ישמשו לצרכי השכונה, וכמו כן ישלמו צרכים של השכונות הסמוכות בהתאם לצרכי המקום. וכל זאת עפ"י תכנית המתאר.

רונאל אדריכלים, רח' המרץ 6/6, תל אביב 6653522 טל. 03-5248806 פקס. 03-7280597

ronel@netvision.net.il