

09000392839/1

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

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1032

קצרין - רובע 12

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי קצרין

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

מינהל התכנון
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
 26.6.16
 לאשר את ההגושה
 ו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

מינהל התכנון
 הוועדה ל...
 29-11-2016
 נר קבל

אישורים

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר קצרין. שטח התכנית הנו כ- 662 דונם מדרום לרחוב זויתן, ממזרח לרובע 11 ומערב לערוץ נחל קצרין, באזור המיועד לאזור מגורים עפ"י תכנית המתאר של קצרין. בבסיס התכנון עומד הרצון ליצור רצף בנוי למרקם הקיים יחד עם יצירת אופי עצמאי וייחודי לרובע החדש הרובע כולל 1642 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון מבניה פרטית ועד בניה רוויה. בחלק ממתחמי המגורים שברובע משולבים שימושי תיירות כחדרי אירוח וכן משרדים ומסחר.

בקטע הצפוני של התכנית ממוקם מרכז רובעי סביב ככרות להולכי רגל הכולל שימושי מסחר, משרדים ומגורים מרכז זה מהווה פרק ברצף השטחים הציבוריים וקושר את "פארק המשפחה" המתוכנן במזרח הרובע עם הפארק אשר ברובע 11 לאורך רחוב הזויתן.

במרכז הרובע מתוכנן בית ספר תיכון אזורי שמיועד לשרת את תושבי קצרין והסביבה. שאר מוסדות הציבור מפוזרים בכל השכונה במרחקי הליכה ובנגישות מרבית.

ברחבי הרובע מערכת שטחים ירוקים הכוללת שצ"פ ליניארי המתחבר עם המשעול הירוק הקיים מצפון לרובע, פארק המשפחה הייחודי וכן, צירי רוחב ירוקים המתחברים עם רובע 11 ועם נחל קצרין.

במתחם משולבים שני מתחמים לתיירות, בנוסף למגרשים המיועדים למגורים וחדרי אירוח. מתחמים אלה ממוקמים בהיקף הבינוני ובקרבת הנוף הפתוח לכיוון דרום ומזרח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קצרין - רובע 12
		מספר התכנית	תמל/ 1032
1.2	שטח התכנית		661.759 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קצרין

264438 קואורדינאטה X

765684 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בשוליים הדרומיים של העיר קצרין, מדרום לרח' הזויתן וממזרח לנחל קצרין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה

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
201000	מוסדר	חלק		86

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3355	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10844 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10844
01/08/2004	3545	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13363 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13363
18/01/2016	2722	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18201 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18201

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	מסמך סביבתי	20/11/2016	אסף ברב	02/11/2016	87	1:1250	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	20/11/2016	ברברה אהרונוסון	17/11/2016	32		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים - "פארק המשפחה"	20/11/2016	ברברה אהרונוסון	17/11/2016	3		רקע	סביבה ונוף
לא	בחינה ראשונית של השפעת הקמת רובע 12 בקצרין ושימושים הצפויים בו על הסביבה ואיכות המים בעין שקף הכלול בשטח התכנית	13/03/2016	נועם בר נוי	13/04/2015	14		רקע	סקר גיאולוגי
לא	נספח פרוגרמטי	21/11/2016	זאב ברקאי	13/11/2016	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	20/11/2016	אלון ברש	02/11/2016	10		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	20/11/2016	אלון ברש	02/11/2016	31		מנחה	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	20/11/2016	יחיאל קורין	02/11/2016	1	1:1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח ביוב	20/11/2016	אלון ברש	02/11/2016	1	1:1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי - מחייב בעניין חלוקה למתחמי הבניה	21/11/2016	יחיאל קורין	02/11/2016	1	1:1250	מחייב	בינוי
לא	נספח חתכים טיפוסיים	24/11/2016	יחיאל קורין	02/11/2016	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל - תחנות שנאים	22/11/2016	מכלל ניב	02/11/2016	1	1:1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים	20/11/2016	אלון ברש	02/11/2016	1	1:1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	20/11/2016	אלון ברש	02/11/2016	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	21/11/2016	ברברה אהרונוסון	02/11/2016	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - חתכי פיתוח	24/11/2016	ברברה אהרונוסון	02/11/2016	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי - סקר עצים	22/11/2016	ברברה אהרונוסון	02/11/2016		1:1250	מנחה	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - תנוחה	22/11/2016	גל גרונר	02/11/2016	1	1:1250	מנחה	מנחה	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכי התכנית יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים



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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד השיכון והבינוי	עילית	נצרת	(1)	3	04-6088246		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בעלי המלאכה 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	(1)		04-6088246		

(1) כתובת: רח' בעלי המלאכה 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י		(1)		073-2548288		

(1) כתובת: 000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגידי	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
barbara@s-aronson.co.il		02-6419143	4	מבוא השער (1)	ירושלים	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	117165	ברברה אהרונסון	יועץ נופי	אדריכלות נוף
office@ecolog.co.il	08-9477008	08-9475222	3	פקריס	רחובות	אקולוג הנדסה בע"מ		נועם בר נוי	יועץ סביבתי	הידרוגיאולוג
asafb@ethos-group.co.il		03-7503645	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס		אסף ברב	יועץ סביבתי	יועץ סביבה
zevbar@012.net.il		02-5672021		ארלוזורוב	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ כלכלי	
gal@grdel.co.il		04-8559111	2	יוזמה	טירת כרמל	גורן ד.א.ל. מהנדסים		גל גרוני	יועץ תחבורה	מתכנן תנועה וכבישים
michal@tzur-naaman.net		09-7447715	19	הסדן	הוד השרון	צור נעמן	107053	מיכל ניב	יועץ	יועצת השמל
alon@sbk-eng.co.il		03-9239003	11	אודם (2)	פתח תקוה	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים		יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	יועץ מים וכיוב
office@hetz-hazafon.co.il		04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	111		מודד	מודד

(1) כתובת: עין כרם.

(2) כתובת: קרית מטלון.

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מתחם תכנון	חלק משטח התכנית, המסומן בנספח בינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים ומהווה יחידת תכנון.

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

תכנון רובע 12 תוך יצירת מערך שכונתי הכולל 1642 יח"ד, 68 חדרי אירוח כפרי וכן מתחמי תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור, דרכים ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
מיעוד: אזור חקלאי, דרך מאושרת, מגורים, מרכז שכונתי, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, פארק זאולוגי יער/פארק מוצע.
- מגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ותיירות, מסחר ומשרדים.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים (1642 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק, דרכים.
- קביעת השימושים המותרת לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות והגבלות בניה עפ"י היעודים השונים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

661.759

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		162	+162		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		9,385	+9,385		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		105,381	+105,381		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 162 יח"ד קטנות בנוסף 68 יחידות אירוח כפרי		1,642	+1,142	500	יח"ד	מגורים (יח"ד)
* תכנית מאושרת מס' ג/10844, אינה מגדירה שטחי מ"ר ליח"ד, החישוב נעשה ע"פ 100 מ"ר ליח"ד *בנוסף 3400 מ"ר יחידות אירוח כפרי		208,472	+158,472	50,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		6,260	+6,260		מ"ר	מסחר (מ"ר)
מתוכן 500 מ"ר ביעוד משרדים.		2,500	+2,500		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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	356 - 350
דרך מוצעת	326 - 300
חניון	381, 380
מבנים ומוסדות ציבור	409 - 400
מגורים א'	167 - 165, 143 - 1
מגורים ב'	266 - 225, 222 - 200
מגורים ותיירות	1021 - 1016, 1014 - 1010, 1008 - 1000
מגורים מסחר ותעסוקה	900
מסחר ומשרדים	901
פארק / גן ציבורי	850
שטח ציבורי פתוח	828, 826 - 824, 822, 820, 817, 815 - 804, 802 - 800
שטחים פתוחים	702 - 700
תיירות	601, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	318, 301, 300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	167, 28, 24
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	248, 241, 222, 202
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	350
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	300 - 303, 305, 308, 309, 311, 312, 318, 315, 314
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1, 3, 25 - 28, 63, 136, 137, 166, 167
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	200 - 202, 213 - 215, 221, 222, 225 - 228, 240 - 242, 248, 251 - 256, 266, 258
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	1007
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	850
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	302
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	167, 165, 138, 137, 63, 25
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	202, 222, 225, 227, 240, 256, 257
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	900
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	850
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	801, 802
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	700, 702
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	409
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	18, 19, 126, 129, 132 - 135, 143
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	210, 222, 232, 233, 239 - 243, 255, 260, 259
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותיירות	1000
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	901
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	850
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	802, 808, 813, 820, 824
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	700
זיקת הנאה	מגורים א'	127 - 143
זיקת הנאה	מגורים ב'	217 - 220, 230, 231, 256 - 263
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	900
חזית מסחרית	מגורים ב'	254, 255
מבנה להריסה	דרך מוצעת	304
מבנה להריסה	מגורים א'	166
מבנה להריסה	מגורים ב'	201, 202, 253
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	802

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.39	9,209.99	אזור חקלאי
2.93	19,369.76	דרך מאושרת
0.29	1,895.38	יער/פארק מוצע
17.10	113,170.9	מגורים
0.78	5,171	מרכז שכונתי
0.66	4,381.34	פארק זיאולוגי
32.67	216,183.56	קרקע חקלאית
0.99	6,515.82	שטח ללא ייעוד מפורט
43.20	285,861.33	שטח ציבורי פתוח
100	661,759.08	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.80	5,275.95	דרך מאושרת
19.85	131,575.66	דרך מוצעת
0.87	5,792.71	תניון
10.06	66,705.87	מבנים ומוסדות ציבור
26.62	176,459.2	מגורים א'
15.59	103,323.18	מגורים ב'
5.18	34,348.27	מגורים ותיירות
3.96	26,282.14	מגורים מסחר ותעסוקה
0.09	623.59	מסחר ומשרדים
2.77	18,334.86	פארק / גן ציבורי
8.88	58,852.67	שטח ציבורי פתוח
3.71	24,595.74	שטחים פתוחים
1.62	10,725.61	תיירות
100	662,895.43	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
13,956.51	דרך / מסילה לביטול
1,738.54	זיקת הנאה
5,893.65	זיקת הנאה
348.94	מבנה להריסה
16.23	מבנה להריסה
577.50	שימור נופי

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
<p>4.1.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי המקצוע חופשי.</p>		
<p>4.1.2</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בינוי במגרשים 1-125 יהיו דו משפחתיים.</p> <p>2. הבינוי במגרשים 165-167 יהיה מסוג "שטיח" צמודי קרקע.</p> <p>3. הבינוי במגרשים 126-143 יהי בינוי חצרות פנימיות לקבוצת מגורים.</p> <p>5. תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ובהתאם תרשם זיקת הנאה הדדית.</p>		<p>ב</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>1. גגות</p> <p>הגגות יהיו שטוחים או משופעים ויכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש.</p> <p>2. מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p> <p>3. חניית מקורות לרכב</p> <p>תותר הקמת חניית מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 30 מ"ר לפי התנאים כדלקמן:</p> <p>חניית הרכב יבנו על הגבול המשותף עם תא שטח שכן פרט לתאי שטח פינתיים ותאי שטח הגובלים עם תאי שטח פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. במגרשים הדו משפחתיים לא תותר בניה של יחידה חד משפחתית על כל תא שטח. לכל תא שטח תוגש הגשה משותפת לאישור הועדה המקומית להבטחת שלמות אדריכלית בכל תא שטח.</p> <p>5. לכל מגרש תוגש בקשה שלמה שתכיל את הפתרונות לשילוב מבנה המגורים והבניה הנוספת לאירוח וכ"כ כולל פתרונות החניה והפיתוח.</p> <p>6. הבינוי בתאי שטח 165-167 יהיה בעקרונות הבניה הצפופה והנמוכה. בינוי נמוך וצפוף הכולל חצרות פנימיות פרטיות וסמטאות מוצלות, בניה בקו 0 בין המבנים, סמטאות מוגנות ומוצלות, בניה אקלימית המותאמת לתנאי האקלים המיוחדים ברמת הגולן.</p> <p>7. הבינוי במגרשים 126-143 יהיה מורכב מקבוצות מגורים סביב חצרות פנימיות המשותפות לכל יחידות המגורים. בקומות הקרקע יוצמדו חצרות פרטיות לדירות הסמוכות. יינתן דגש על פיתוח מרפסות לכל יח"ד מגורים כתוצאה מדירוג הקומות.</p>
	4.2	מגורים ב'
<p>4.2.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p>		

4.2	<p>מגורים ב'</p> <p>ב. משרד לבעל מקצוע חופשי ג. חזית מסחרית במגרשים 255, 254.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי ייצר דופן בנויה לרחובות אשר בהיקפם. 2. מספר הבתים המוצגים בתוכנית הבינוי ובכלל תא שטח מחייב. הקטנת מספר הבתים בתא השטח תתאפשר רק במידה שישמר הבינוי לאורך הרחובות אשר לא יקטן מ- 80% מאורך החזית הבנויה כפי שהיא המוצגת בנספח הבינוי (לאורך הרחובות הגובלים בתא השטח). 3. לפחות 20% יח"ד מהדירות באזור מגורים ב' בכל תא שטח למעט תאי מספר 256-265, תהיינה דירות קטנות וסה"כ לא פחות מ- 140 יח"ד. תותר סטייה של עד 10% בכמות הדירות הקטנות במגרש, בתנאי שסך הדירות הקטנות באזור מגורים זה תשמרנה. 4. חזית מסחרית א. בקומות קרקע (בתאי שטח 255, 254) הפונות לרחוב יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להנחיות הסביבתיות שבתכנית זו. ב. קו הבניין בתאי השטח הנ"ל יהיה 0 לחזיתות הרחוב. ג. בחזית המבנים תהיה ארקדה. ד. תחויב נסיגה של לפחות 2 מ' בחזיתות הפונות לרחוב, מעל קומת המגורים הראשונה אשר מעל המסחר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות הגגות יהיו שטוחים ויכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. 2. מרפסות לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח הדירה (לא כולל דירות גן בקומת קרקע). לא תותרנה מרפסות קונוליות. 3. סידורים לנכים בכל בניין, המכיל מעלית תותקן גישה מן המדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית. 4. חצרות תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. גגות יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית. 2. מחסנים תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים</p>

<p>4.2</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>הבאים: המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 3. חניה החניה תהיה על קרקעית ובמידת הצורך מקורה עם ניצול הפרשי הגובה במגרש.</p>
<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. תאי שטח 400 ו-401 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים, לרבות מעונות, כשימוש ראשי, ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, ספורט, תרבות וחברה כשימוש משני. ב. בתאי השטח האחרים יתאפשרו, בנוסף לשימושים אלה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חרום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכבוי אש. ג. תא שטח 409 מיועד לבית ספר חקלאי. בתא שטח זה יותרו השימושים הבאים: כיתות לימוד, חממות, מחסנים, סככות, שטחי גידול ונטיעות. ד. בתאי השטח של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, חדרי בזק וכו'. תינתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מכלי מים וכו'. בתאי השטח למבני הציבור תתאפשר חניה למשתמשים וכן, חניה לאוטובוסים במידת הצורך. ה. בתא שטח 400 יותר שימוש לחדר שנאים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתחום תא שטח 400 תפותח תעלת ניקוז פתוחה המנקזת את יתרות הניקוז אשר תגענה מצפון לתא שטח זה.</p>
<p>ב</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני, או שילוב חומר עמיד אחר. 2. גג הגגות יהיו שטוחים/משופעים. 3. צנרת יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים. 4. דודי שמש ישולבו בעיצוב הגג או בתוך המבנה.</p>
<p>4.4</p>	<p>תיירות</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>

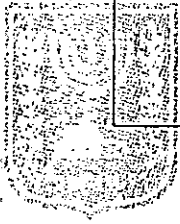
4.4	תיירות
	<p>א. אכסון מלונאי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות).</p> <p>ב. שמושים מסחריים נלווים לתיירות</p> <p>ג. חניה</p> <p>ד. שטחי גינון, פרגולות, בריכת שחיה</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי ינצל את מיקום המגרש בסמיכות לשטח הפתוח ולנחל קצרין וליובלים הזורמים אליו.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>חניית מקורות לרכב</p> <p>יותרו חניית מקורות לרכב עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים, שטחי נוי, מצללות, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, שירותים ציבוריים, טיילת נופית הכוללת מצפורים, שבילים להולכי רגל ולאופניים וגישה לרכב תחזוקה/חירום.</p> <p>העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, חדר שנאים, צירי ניקוז ומתקני השהיה והתדרת נגר עילי, ריהוט גן ועמודי תאורה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותרו בניית חדרי שנאים עפ"י הנחיות יועץ חשמל, במיקום בעל מופע מינימלי, שלא יפגע בפעילות השטח הפתוח ובאיכותו.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>גינות ציבוריות בתחומן יותר מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני משחק וספורט, חניה ציבורית, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, חדר שנאים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תתאפשר הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור.</p> <p>2. יותרו בניית חדרי שנאים עפ"י הנחיות יועץ חשמל, במיקום בעל מופע מינימלי, שלא יפגע בפעילות השטח הפתוח ובאיכותו.</p> <p>3. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. בתא שטח 801, 802 השצ"פ המרכזי תותר חניה בשיעור של עד 30 מקומות בכל תא שטח שתשולב בפיתוח השטח, במקבצים של עד 6 חניות ברצף. כולל לפחות עץ אחד עתיר צל לכל 4 חניות.</p> <p>4. אזור הנביעה בתא שטח 802 המסומן כטיפול נופי יפותח בהתאם לרגישויות הנופיות בנושא</p>

4.6	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>הנביעה. יעשה פיתוח לצורך שמירה על הנביעה, ערוץ הניקוז וסביבתם, טיפוח המגוון הביולוגי בהם והנגשתם לציבור הרחב. התכנון והביצוע יהיו בליווי אקולוג.</p>
4.7	<p>פארק / גן ציבורי</p>
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. התכליות והשימושים המותרים ביעודי שטח ציבורי פתוח. ב. גן זאולוגי, כולל חוות סוסים ופינת חי הכוללים מבנים למגורי בעלי חיים, מבנים למטרות הדרכה ומתקנים הנדסיים נלווים</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בגן הזאולוגי יינקטו האמצעים הבאים למניעת מטרדים לשימושים שכנים: יישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין הגן הזאולוגי לתא השטח הקרוב ביותר הכולל יעוד למגורים או מסחר ומשרדים או מבני ציבור. במידה ויהיה רצון לצמצם טווח זה, יש להכין במסגרת בקשה להיתר בנייה מסמך סביבתי אשר יתייחס למטרדים סביבתיים אופציונאליים בהיבטים של ריחות, רעש, זיהומי קרקע, ניקוז וכו'. 2. תתאפשר הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור. 3. יותרו בניית חדרי שנאים עפ"י הנחיות יועץ חשמל, במקום בעל מופע מינימלי, שלא יפגע בפעילות השטח הפתוח ובאיכותו. 4. החניה תתוכנן תוך מתן דגש על שילובה בשטח הפתוח.</p>
4.8	<p>דרך מאושרת</p>
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כללי בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. 2. מדרכות יינטעו עצים עתירי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p>
4.9	<p>דרך מוצעת</p>
4.9.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ראה סעיף 4.8.2</p>

<p>4.10 חניון</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>חניה ציבורית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>החניה תתוכנן עם שילוב הצללה של עצים. על כל 4 חניות לכל היותר ישולב עץ בוגר עתיר צל. החניה תהיה פתוחה לרחוב.</p>	
<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>א. מגורים ב. משרד לבעל מקצוע חופשי (במגורים) ג. מסחר ד. משרדים ה. חניה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יהיה באופי של מרכז מסחרי/קניון פתוח ויכיל "רחובות" וככרות להולכי רגל בלבד. 2. הבינוי יאפשר המשכיות להולכי רגל אל השצי"פ ברובע הקיים לכיוון השטח הציבורי הפתוח לכיוון דרום וכן, המשכיות מפארק המשפחה לכיוון הפארק במתחם 2 (כמסומן כזיקת הנאה להולכי רגל בתשריט). 3. הבינוי יצור דופן בנויה לרחובות אשר בהיקפו. לפחות ב- 80% מאורך הדפנות. 4. שימושי המסחר לא יהוו מטרד למגורים אשר מעליהם. 5. לפחות 22 יח"ד באזור זה תהיינה יח"ד קטנות עפ"י הגדרתן בתכנית זו.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>1. גגות- הגגות יהיו שטוחים- במידה וישולבו אלמנטים סולריים הם ישולבו בפתרון האדריכלי ויוצגו בהיתר הבניה. 2. מצללות- תותרנה בנית מצללות באזור הולכי הרגל אשר ישולבו בפתרון האדריכלי של המבנים.</p>	
<p>תכנית בינוי</p> <p>ג</p> <p>1. חניה- החניה תהיה על ו/או תת קרקעית ותנצל את הפרשי הגובה הקיימים במגרש. 2. מחסנים- יותרו מחסנים לשימוש המגורים והמסחר כחלק מקומת החניון. 3. חזית מסחרית- תמוקם בקומת הקרקע ובסמוך לאזורי התנועה של הולכי הרגל. יתאפשרו גגונים ומצללות לחנויות, ובתנאי שיבטיחו מעבר נקי תחתם, ללא מכשול. 4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p>	

4.12	מגורים ותיירות
4.12.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. משרד למקצוע חופשי. ג. יחידות אירוח כפריות ושרותי תיירות משלימים על פי הגדרות תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי בכל מגרש שגדלו 1.2-2.2 דונם יותרו 4-6 יחידות אירוח בגודל של כ- 50 מ"ר כל אחד. במגרשים קטנים יותרו 2 חדרי אירוח בגודל כנ"ל. תותר בריכת שחיה משותפת במגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי הגגות יהיו שטוחים או משופעים ויכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש.</p>
ג	<p>תכנית בינוי 1. מחסנים תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים: א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. 2. חניות מקורות לרכב תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 30 מ"ר למבנה המגורים ובשטח מכסימלי של עד 100 מ"ר לחדרי האירוח, לפי התנאים כדלקמן: חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם תא שטח שכן פרט לתאי שטח פינתיים ותאי שטח הגובלים עם תאי שטח פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.13	מסחר ומשרדים
4.13.1	שימושים
	<p>א. מסחר ב. משרדים</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי 1. הבינוי יהווה מבואה מזרחית למתחם המגורים, מסחר ותעסוקה שממערב לו, ויהיה באופי דומה לבינוי במתחם זה. 2. הבינוי יצור דופן בנויה לרחובות אשר בהיקפו. לפחות ב- 80% מאורך הדפנות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי הגגות יהיו שטוחים- במידה וישולבו אלמנטים סולריים הם ישולבו בפתרון האדריכלי ויוצגו בהיתר הבניה.</p>
ג	<p>תכנית בינוי . חניה- החניה תהיה על ו/או תת קרקעית ותנצל את הפרשי הגובה הקיימים במגרש.</p>

מסחר ומשרדים	4.13
<p>2. מחסנים- יותרו מחסנים לשימוש המסחר כחלק מקומת החניון. 3. חזית מסחרית- תמוקם בקומת הקרקע ובסמוך לאזורי התנועה של הולכי הרגל. יתאפשרו גגונים ומצללות לחנויות, ובתנאי שיבטיחו מעבר נקי תחתם, ללא מכשול.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מפל הבנייה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות			מפל הבנייה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת	צידו- שמאלי	צידו- ימני
מבנים ומסודות ציבור		400	35742	64336	19301	0	0	0	234		3	0	5	5	5	
מבנים ומסודות ציבור		401	13702	24664	7399	0	0	0	234		3	0	5	5	5	
מבנים ומסודות ציבור		402	999	1499	300	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		403	1512	2268	454	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		404	1449	2174	435	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		405	1502	2253	451	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		406	1875	2813	563	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		407	964	1446	289	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		408	1187	1781	356	0	0	0	180		3	0	3	3	3	
מבנים ומסודות ציבור		409	7674	2150	900	0	0	0	40		3	0	5	5	5	
מגורים א'		125 - 1	(1) 822	360	104	0	0	0	56	2	2	0	3	3	3	
מגורים א'		132 - 126	(1) 2785	1512	420	0	0	0	69	14	4	0	5	5	5	
מגורים א'		133	3154	2268	630	0	0	0	92	21	4	0	5	5	5	
מגורים א'		134	4967	3024	840	0	0	0	78	28	4	0	5	5	5	
מגורים א'		135	3758	2160	600	0	0	0	73	20	4	0	5	5	5	
מגורים א'		136	5102	3024	840	0	0	0	76	28	4	0	5	5	5	
מגורים א'		137	5473	2592	720	0	0	0	61	24	4	0	5	5	5	
מגורים א'		138	5341	3780	1050	0	0	0	90	35	4	0	5	5	5	
מגורים א'		142 - 139	(1) 5100	3024	840	0	0	0	76	28	4	0	5	5	5	

קדמי	קו בנין (מטר)		צידוי - צידוי - ימני	צידוי - צידוי - שמאלי	מספר קומות			מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מספר קומות	מספר קומות			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			מספר קומות	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					מספר קומות
5	5	5	5	5	0	4	36	103	4968	0	0	1080	3888	4812	143		מגורים א'	
3	3	3	3	3	0	2	32	39	4544	0	0	704	3840	11731	165		מגורים א'	
3	3	3	3	3	0	2	33	40	4686	0	0	726	3960	11634	166		מגורים א'	
3	3	3	3	3	0	2	31	43	4402	0	0	682	3720	10206	167		מגורים א'	
5	5	5	5	5	0	4	9	117	1700	0	0	620	1080	(1) 1453	220 - 200		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	52	169	8600	0	0	2360	6240	(1) 5096	222 - 221		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	33	126	6200	0	0	2240	3960	4931	225		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	9	112	1700	0	0	620	1080	(1) 1513	238 - 226		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	10	127	1875	0	0	675	1200	(1) 1481	246 - 239		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	15	144	2700	0	0	900	1800	1872	247		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	26	159	4700	0	0	1580	3120	2951	248		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	10	156	1875	0	0	675	1200	(1) 1199	251 - 249		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	15	118	2700	0	0	900	1800	2295	252		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	34	147	6125	0	0	2045	4080	4172	253		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	21	167	3950	0	0	1430	2520	2754	254		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	24	151	4500	0	0	150	500	254	254	מסחר	מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	24	151	4500	0	0	1620	2880	3416	255		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	3	6	91	1125	0	0	405	720	(1) 1237	265 - 256		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	4	14	156	3000	0	0	1320	1680	2648	266		מגורים ב'	
5	5	5	5	5	0	2	1	31	320	0	0	70	250	(1) 1979	- 1000		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	0	1	(2) 4		292	0	0	92	200	(1)	- 1000		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	1	2	1	38	320	20	125	50	125	(1) 1629	- 1010		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	1	1	(2) 4		292	16	100	76	100	(1)	- 1010		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	1	2	1	33	320	20	125	50	125	2289	1012		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	1	1	(2) 6		438	24	150	114	150		1012		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	0	2	1	36	320	0	0	70	250	1282	1013		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	0	1	(2) 2		146	0	0	46	100	1013	1013		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	0	2	1	32	320	0	0	70	250	1924	1014		מגורים ותמורות	
5	5	5	5	5	0	1	(2) 4		292	0	0	92	200	1014	1014		מגורים ותמורות	

קדמי	קו בנין (מסר)		מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי-שמאלי				צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מתחת לכניסה	קובעת				
5	5	3	0	1	36	0	0	0	70	250	1016	מגרש ומתירות	
5	5	3	1	(2) 2		0	0	0	46	100	1016	מגרש ומתירות	
5	5	3	2	1	26	20	125	50	50	125	1017	מגרש ומתירות	
5	5	3	1	(2) 2		8	50	38	50	50	1017	מגרש ומתירות	
5	5	3	0	1	24	0	0	70	250	(1) 1969	1018	מגרש ומתירות	
5	5	3	1	(2) 2		0	0	46	100	(1)	1018	מגרש ומתירות	
(3) 5	3	5	2		120	7000	0	0	0	26244	900	מגרש ומסחר	
				112		15456	0	3360	12096		900	מגרש ומתעסקה	
						6500	0	1500	5000		900	מגרש ומתעסקה	
						2600	0	600	2000		900	מגרש ומתעסקה	
0	5	0	4		156					623	901	מסחר ומשרדים	
						320	0	60	260		901	מסחר ומשרדים	
						650	0	150	500		901	מסחר ומשרדים	
5	5	5	0		113	6155	0	1231	4924	5458	600	מסחר ומשרדים	
5	5	5	0		106	5576	0	1115	4461	5252	601	מסחר ומשרדים	
5	(4) 5	5			5	1000	0	300	700	18307	850	מסחר ומשרדים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

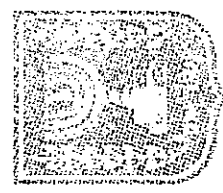
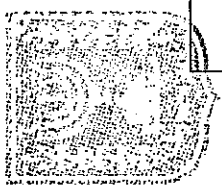
הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דירה.
- (ב) ייתכנו קומות חניה נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עבורם לצורך השלמת תקני חניה בלבד בשיעור של 30 מ"ר לחניה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

- (ג) ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.
- (ד) תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עקריים מקומות על קרקעות לתת קרקעות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.
- (ה) ייתכנו שינויים בגבולות מגרשים סמוכים בתנאי הצגת תכנית בינוי למתחם תכנון בינוי ופיתוח למתחם תכנון תותר העברת זכויות בניה, מס' יח"ד ושטחי בניה בהתאם. ממגרש אחד למשנהו באותו מתחם תכנון בשיעור של עד 10% מהזכויות במגרש המקבל ובתנאי שלא יגדל מס' יח"ד במתחם.
- (ו) שטחי הבניה המצוינים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.
- (ז) תתאפשר תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה.
- (ח) תתאפשר תוספת שטחי שירות לחניה לצורך השלמת תקן החניה.
- (ט) בכל תאי שטח בעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבורים פתוחים יותרו בניית חדרי שנאים בשטח מרבי של 100 מ"ר לתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימלי בין המגרשים המצוינים ובהתאם לזאת גם אחוזי הבניה הכוללים.
- (2) מספר זה מתייחס למספר יחידות אירוח כפרי ולא נכלל במניין סה"כ יחידות הדיר.
- (3) קו הבניין הקדמי לכיוון רח' הזוויתן יהיה בין 5-8 מ' בהתאם למסומן בתשריט, להכטחת שימור העצים.
- (4) קו הבניין הצדי שמאלו לכיוון מערב, יהיה בין 0-65 מ' בהתאם למסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים:</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, אמצעים לשימור והחדרה של נגר, זרימה בערוצי נחל, אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם וכן יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה.</p> <p>מניעת מפגעים בשלב הקמת השכונה- מחנות קבלן, צמצום החריגות מקו כחול.</p> <p>ב. אתרי קבלן יאושרו רק בתחום התוכנית ותוך מניעת פגיעה בערוצי הנחלים ושטחים לשימור.</p> <p>ג. מניעת דרדרת ושפכי עפר- לא יינתן היתר בניה לכיצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר ימצא פתרון לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את האמצעים שיינקטו בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחיה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה למגורים, למסחר, למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים, יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>א. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, מניעת זיהום אור וכיו"ב עפ"י ההנחיות התקפות באותה עת ובכפוף להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים.</p> <p>ג. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בשצ"פים להשקיה.</p> <p>ד. ניקוז כבישים ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים.</p> <p>ה. ייעשה שימוש בצמחים המותאמים לאקלים ולסביבה וחסכניים במים ולא בצמחים אלרגניים ורעילים.</p> <p>ו. ייעשה שימוש בצמחיה מותאמת לסביבה מבחינת יצירת צל. יושם דגש על נטיעה מירבית של עצים רחבי נוף. יש לאסור גינון בצמחים פולשים ומתפרצים בהתאם לעמדת המשרד להגניס.</p>	<p>6.5</p>

6.6	איכות הסביבה
<p>פסולת:</p> <p>א. תכנית הפיתוח, כהגדרתה בסעיף 6.12.א. שלהלן, תנחה עקרונית לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת מעורבת ולמחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>מניעת התבססות מינים פולשים ומיגורם:</p> <p>ב. תכנית הפיתוח, כהגדרתה בסעיף 6.12.א. שלהלן, תכלול רשימת מיני צמחים מומלצים לשתילה בערוצים המתנקזים לשטח הפתוח ובגבול השטח הטבעי בדגש על צמחייה מקומית, וקביעת רשימת מינים אסורים בנטיעה.</p> <p>רעש בעת ההקמה:</p> <p>ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.</p> <p>ד. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>מניעת מטרדים:</p> <p>ביעודים משולבים יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים.</p> <p>מעבר בע"ח:</p> <p>תכנית הפיתוח כהגדרתה בסעיף 6.12 א' שלהלן תכלול מתן אפשרות למעבר בע"ח בתאי שטח 701, 802, 801, 800.</p>	
6.7	חשמל
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים</p> <p>- בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>- על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים.</p> <p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. יותר שינוי מיקום חדר שנאים לאחר תאום עם חברת החשמל ובהתאם לתכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.12.א. להלן.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, משרדים ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן, להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ארון רשת - 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.8 הוראות פיתוח</p> <p>שינויים חזותיים ונופיים:</p> <p>א. הפיתוח והפיתוח הנופי בשולי היישוב ובטיילת ההיקפית יותאם לאופיו של האזור והשתלבות בו.</p> <p>ב. פיזור התאורה כלפי השטחים הפתוחים תוגבל למניעת זיהום אור.</p> <p>ג. הפיתוח הנופי בתא שטח 802 בקרבת הנביעות הקיימות ישמר ככל הניתן את הנטיעות, הטרסות ודרגשי הסלע הקיימים בשטח.</p> <p>ד. קירות וגדרות יוקמו בשולי המגרשים עפ"י הוראות הנספח הנופי לתכנית זו, ביצועם יהיה תנאי בהיתר הבניה ותנאי למתן תעודת גמר למבנה.</p> <p>1. בחזית מגרשי המגורים יוקם קיר בגמר טיח עמיד צבעוני או שילוב חומר עמיד אחר. (למעט במגרשים בהם קו הבניה יהיה אפס קדמי בתאי שטח מס' 254-255) דו פנים (לרחוב ולמגרש פנימה).</p> <p>2. גובה הקיר עפ"י תכנית ופרטי הפיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. פתחי נטיעות לעצים בריצוף- בנפח 1.5 מ"ק לעץ לפחות, בעומק 1.5 מ' לפחות. תיחום הפתח יהיה בפלס הריצוף או נמוך ממנו. על מנת לאפשר הפניית מי נגר משטחי הריצוף אל פתחי הנטיעה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי הנגר העילי בגבולות התכנית ישומרו באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, כפי שיפורט בתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>ב. בכל מגרש לבינוי יובטח ניקוז ושימור מי נגר עילי כדלהלן:</p> <p>1. ניקוז ושימור מי נגר עילי, בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (ריצוף מחלחל, חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו, כולל מי הרזרבות והגגות.</p> <p>2. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח את התנאים הנ"ל, מי הנגר העילי ינוקזו אל שטחי ציבור פתוחים סמוכים למגרש.</p> <p>ג. בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו אמצעים למיתון הזרימה והשהייתה.</p> <p>ד. בשטחים מרוצפים בתחום שטחי ציבור פתוחים וכן בתחום זכות הדרך תיחום פתחי הנטיעה יהיה במפלס הריצוף או נמוך ממנו על מנת לאפשר הפניית מי נגר משטחי הריצוף אל פתחי הנטיעה.</p> <p>ה. עודפי מי נגר בשולי התכנית יופנו אל השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה יסומנו בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים</p>	<p>6.10</p>

6.7	חשמל
	לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
6.8	הוראות פיתוח
	<p>שינויים חזותיים ונופיים:</p> <p>א. הפיתוח והפיתוח הנופי בשולי היישוב ובטיילת ההיקפית יותאם לאופיו של האזור והשתלבות בו.</p> <p>ב. פיזור התאורה כלפי השטחים הפתוחים תוגבל למניעת זיהום אור.</p> <p>ג. הפיתוח הנופי בתא שטח 802 בקרבת הנביעות הקיימות ישמר ככל הניתן את הנטיעות, הטרסות ודרגשי הסלע הקיימים בשטח.</p> <p>ד. קירות וגדרות יוקמו בשולי המגרשים עפ"י הוראות הנספח הנופי לתכנית זו, ביצועם יהיה תנאי בהיתר הבניה ותנאי למתן תעודת גמר למבנה.</p> <p>1. בחזית מגרשי המגורים יוקם קיר בגמר טיח עמיד צבעוני או שילוב חומר עמיד אחר. (למעט במגרשים בהם קו הבניה יהיה אפס קדמי בתאי שטח מס' 254-255) דו פנים (לרחוב ולמגרש פנימה).</p> <p>2. גובה הקיר עפ"י תכנית ופרטי הפיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. פתחי נטיעות לעצים בריצוף- בנפח 1.5 מ"ק לעץ לפחות, בעומק 1.5 מ' לפחות. תיחום הפתח יהיה בפלס הריצוף או נמוך ממנו. על מנת לאפשר הפניית מי נגר משטחי הריצוף אל פתחי הנטיעה.</p>
6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי בגבולות התכנית ישומרו באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, כפי שיפורט בתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>ב. בכל מגרש לבינוי יובטח ניקוז ושימור מי נגר עילי כדלהלן:</p> <p>1. ניקוז ושימור מי נגר עילי, בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (ריצוף מחלחל, חצץ, טוף, חלוקיס, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו, כולל מי הרזרבות והגגות.</p> <p>2. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח את התנאים הנ"ל, מי הנגר העילי ינוקזו אל שטחי ציבור פתוחים סמוכים למגרש.</p> <p>ג. בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו אמצעים למיתון הזרימה והשהייתה.</p> <p>ד. בשטחים מרוצפים בתחום שטחי ציבור פתוחים וכן בתחום זכות הדרך תיחום פתחי הנטיעה יהיה במפלס הריצוף או נמוך ממנו על מנת לאפשר הפניית מי נגר משטחי הריצוף אל פתחי הנטיעה.</p> <p>ה. עודפי מי נגר בשולי התכנית יופנו אל השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה יסומנו בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בכל תחום התכנית, במגרשים פרטיים יועברו בגבול המגרש.</p> <p>ב. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ה. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עליל.</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי לביצוע בק.מ. 500:1 שתאושר ע"י הוועדה המקומית, טרם מתן היתרי הבניה ובכפוף לתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לתחום התכנית או לחלקים ממנה בהתאם למתחמי התכנון המפורטים בנספח הבינוי. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, מצללות, שערים וגדרות, קירות תמך חניה וזיקת הנאה לכניסות לתאי שטח, מתקנים לאצירת אשפה וארונות תשתית, צנרת תשתיות, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, התייחסות לחזית חמישית כולל הסתרת מתקנים טכניים, וכל פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית עם חיבור לדרכים הגובלות בתוכנית, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. קבלת אישור תאגיד המים והביוב העירוני.</p> <p>ד. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י רשות המים. בתכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ה. למבני ציבור - הגשת תכנון מפורט של החניות. כמו-כן פתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרש הציבורי יוצג כחלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח ובינוי לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. הגשת תכנון מפורט בהתאם למתוכנן בנספח הפיתוח הנופיי (התשריט וההוראות המצורפות אליו) של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ז. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ח. תוצג הצהרה על כמות פסולת בניין וכן אמצעי הטיפול ו/או הטמנה ו/או שימוש חוזר.</p>	<p>6.12</p>

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	ט. הגשת תכנית מפורטת לפתרון פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). בעבודות מילוי ייעשה שימוש בעפר הנחפר במסגרת עבודות עפר מאושרות בתחומי המגרש או ממגרשים סמוכים ושצ"פים לא תועבר קרקע הנחפרת מתחומי המגרש אלא למילוי נדרש בתחומי המגרש או במגרשים סמוכים. כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה ובכפוף להנחיות מנהל מקרקעי ישראל. פינוי קרקע מזוהמת במידה ותימצא ייעשה בתיאום המשרד להגנת הסביבה.

6.14	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. 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 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1.	מגרשי המגורים יפותחו בד בבד עם פיתוח מערכת התשתיות, מוסדות הציבור והשטחים הירוקים, ככל הניתן בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח למתחם.

7.2 מימוש התכנית

ביצועה של התכנית יושלם תוך 15 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד השיכון והבינוי 500100797		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון 500100797		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קורין יחיאל אדריכלים בע"מ 513245449		חתימה:

24/11/16

עורך ראשי

יחיאל קורין

~~קורין יחיאל אדריכלים בע"מ~~

