

2000349895/1

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

הוראות התכנית

<p>מינהל התכנון החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הונשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 15.7.17 לאשר את ההתוכנית יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור</p>	<p>תכנית מס' תמל/ 1035</p>
	<p>קצרון - רובע 13 תמ"ל/1035</p>

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי קצרון, גולן

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
 30-06-2017
 15.7.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רשות מקרקעי ישראל והמועצה המקומית קצרין מקדמים תכנון להקמת רובע מגורים מדרום מזרח ליישוב - רובע 13. השטח פנוי ברובו ממבנים עם יער נטוע בחלקו ושלולית חורף, נחל קצרין עובר בחלקו הצפוני. כל השטח בבעלות מדינה. ברובע ישולבו מגורים תעסוקה, תיירות מבני ציבור וקהילה, מסחר, ושטחים פתוחים. התכנית הינה תכנית מפורטת הנגזרת מהתכנון לרובע של תכנית המתאר ליישוב (כעת במילוי תנאים להפקדתה). גודלו של המתחם הוא כ- 780 דונם ויכיל כ-1744 יחידות דיור בצפיפות של כ- 5 יחיד לדונם. התכנית מציעה יצירת חיבור בין היישוב לרובע ע"י ציר תנועה ראשי אשר בקצהו מוקד תצפית נופי. עם הקמתם של רובעים נוספים (המתוכננים מדרום ליישוב הקיים) צפוי ציר זה והמשכו ליצור עורק מרכזי ביישוב. ולהוות רקמת חיבור לשכונות היישוב שישתרעו בין הנחלים זויתן לקצרין. תמהיל המגורים יאפשר פתרונות דיור מגוונים הכוללים 20% יחידת קטנות, וכן שילוב מגורים לגיל השלישי. מתוכנן ציר ירוק ראשי המחבר בין פארק קצרין העתיקה לפארק העירוני העתידי דרך היער הקיים של קי"ל ובאמצעות פארק לאורכו של הרובע. התכנון משלב עקרונות לבנייה בת קיימא, ושימור ערכי נוף בשטחים פתוחים. התווית שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל מוצעת הן כחלק מהרחבות והן ברשת המעברים הירוקים של הרובע המופרדת מהתנועה המוטורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קצרין - רובע 13 תמ"ל/1035
		מספר התכנית	תמל/1035
1.2	שטח התכנית		781.863 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ארצית
		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, גולן

265781 קואורדינאטה X

765469 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קצרין, רובע 13

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות:

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קצרין	זויתן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		30, 88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך יצירה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				גל בר יוסף					
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			גל בר יוסף		תשריט מצב מוצע - הגדלה			
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		גל בר יוסף		תשריט מצב מוצע 1 גליונות: 1-2			
כן	אדריכלות	מחייב		7	27/03/2017	גל בר יוסף		טבלת תאי שטח ושטחים			
לא	כיוו	מנחה	1:1	4	06/10/2016	ריאן עבדאללה	03/04/2017	ג3 - נספח מים וכיוו			
לא	כיוו	מנחה	1:1250		29/03/2017	ריאן עבדאללה	02/04/2017	ג3 - נספח כיוו			
לא	כיוו	מנחה	1:2500		29/03/2017	ריאן עבדאללה	02/04/2017	כיוו פתרון קצה - ג3			
לא	כיוו	מנחה	1:500		03/11/2016	גל בר יוסף	06/11/2016	נספח כיוו חתכים - ג4			
לא	כיוו	מנחה	1:1250		26/04/2017	גל בר יוסף	30/04/2017	נספח כיוו - ג4			
לא	הוראות פיתוח	מנחה	1:1	6	21/09/2016	קרן אורקין	25/09/2016	נספח נוף - ג5			
לא	חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1:500		03/11/2016	קרן אורקין	06/11/2016	נספח חפירה ומילוי - ג5			
לא	חשמל	מנחה	1:2500		28/03/2017	אלי אליהב	29/03/2017	נספח חשמל - ג6			
לא	מים	מנחה	1:2500	1	29/03/2017	ריאן עבדאללה	02/04/2017	חיבור לבריכת מים - ג3			
לא	מים	מנחה	1:1250		29/03/2017	ריאן עבדאללה	02/04/2017	נספח מים - ג3			
לא	ניקוז	מנחה	1:1250	1	28/03/2017	עמיר שלי	19/04/2017	נספח ניקוז - ג7			
לא	ניקוז	מנחה	1:1	5	28/03/2017	עמיר שלי	19/04/2017	נספח ניקוז לתבני - ג7			
לא	סביבה ונוף	מנחה	1:1	67	09/10/2016	דרומית שקד	10/10/2016	נספח סביבתי - ג8			
לא	סביבה ונוף	מנחה	1:2500		28/03/2017	קרן אורקין	23/04/2017	נספח נוף - גליון 1 - ג5			
לא	סביבה ונוף	מנחה	1:500		28/03/2017	קרן אורקין	19/04/2017	נספח נוף חתכים - גליון 2 - ג5			
לא	סקר סייסמי	מנחה	1:1	31	11/09/2016	עמיר אידלמן	25/09/2016	סקר סייסמי - ג9			
לא	פרוגרמה לשטחי חיבור	מנחה	1:1	14	12/03/2017	רוית ריכטר	02/04/2017	פרוגרמה - ג10			
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	51	26/07/2016	קרן אורקין	27/09/2016	עצים בוגרים - טבלאות סיווג - ג11			
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1250		28/03/2017	קרן אורקין	29/03/2017	נספח עצים בוגרים - ג11			

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	כה"ת - א12	27/09/2016		עמיר שלי	01/04/2016	38	1:1	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית ג' 12	23/04/2017		עמיר שלי	23/04/2017		1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - א12	23/04/2017		עמיר שלי	23/04/2017		1:1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר - 13	02/04/2017		גל בר יוסף	26/03/2017	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tzafontichn un@land.gov.il	073-2548810	073-2548211	2	חרמון	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tzafontichnun@land.gov.il	073-2548810	073-2548211	2	חרמון	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tzafontichnun@land.gov.il	073-2548810	073-2548211	2	חרמון	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gal@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088717		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	00113447	גל בר יוסף	עורך ראשי	אדריכל

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ruthy@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088710		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	30755	רותי רוהטין	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088706		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	קרן אורקין	יועץ נופי	אדריכלית נוף
amgeolog@gmail.com	02-6727370	02-6727372	5	שמעון	ירושלים	עמיר אלדמן		עמיר אלדמן	גיאולוג	גאולוג
eli_hash@netvision.net.il	04-9909344	04-9909140		(2)	יעד	חשכל	050852	אלי אליהב	יועץ	מהנדס חשמל
talbion@gmail.com			20	הגפן	קרית טבעון			רועי טלבי	אקולוג	
tmy@netvision.net.il	04-9909344	04-9909007		(1)	יעד	יעד תכנון מים בע"מ	107933	ריאן עבדאללה	מתכנן	מהנדס מים
ravit@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228	2	הרימונים	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		רוית ריכטר	מתכנן	מנהלת הפרויקט
shelly@kami-eng.com	04-8251095	04-8244468	46	דישראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	89145	עמיר שלי	יועץ תחבורה	מהנדס
shelly@kami-eng.com	04-8251095	04-8244468	46	דישראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	89145	עמיר שלי	יועץ תשתיות	מהנדס
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088704		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		דרומית שקד	יועץ סביבתי	גיאוגרפית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Boaz@citylin k.co.il	04-9532229	04-9532228	2	הרימונים	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		בועז שר	יועץ כלכלי	יועץ פרוגרמה
sagi@hetz- hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	2	יוזמה	טירת כרמל	חץ הצפון	1070	שגיא שרייבר	מודד	מודד

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 רבע 13 קצרין תוך יצירת מערך שכונתי הכולל מגרשי מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, תיירות דרכים שטחים פתוחים ותשתיות. התכנית כוללת 1744 יח"ד מתוכן 349 יחידות קטנות בצפיפות של כ 5 יחידות לדונם במגוון צפיפויות ובשילוב מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת יעודי הקרקע בהתאם לשימושים שהתוו בתכנית המתאר ג/19968, מגורים, מגורים תיירות, תיירות, מסחר ותיירות, מסחר, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, יער, דרכים, דרך נופית, שבילים, חניון וטיילת.
 - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
 - הנחיות בינוי.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
 - קביעת גובה לבניינים.
 - התווית דרכים חדשות.
 - קביעת הוראות לפיתוח.
 - הסדרת ניקוז.
 - קביעת הנחיות לשמירה על הסביבה והנוף.
- התכנית המוצעת כוללת:
- א. מתחמי מגורים מסוגים שונים שבמסגרת כ- 1,744 יח"ד מתוכם 20% יחידות דיור קטנות (80 מ"ר) ובהיקף כולל של כ- 275,400 מ"ר למגורים.
 - ב. תכנון מוסדות ציבור שכונתיים וברמה כלל עירונית. בהיקף של כ- 45,700 מ"ר.
 - ג. מסחר בהיקף של כ- 12,100 מ"ר.
 - ד. תיירות בהיקף של 370 חדרים, צימרים ותיירות יוממית בשטח כולל של כ- 54,800 מ"ר.
 - ה. תעסוקות בהיקף של כ- 15,400 מ"ר.
 - ו. תכנון תנועה וחנייה מערכתית ופנים מתחמי, הכולל חיבור למערך הדרכים החיצוני למתחם והתחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		781.863		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40,489		+24,592.4	15,896.6	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	44,216		+44,216		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכם 349 דירות קטנות	1,744		+1,744		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	200,804		+200,804		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	8,840		+8,840		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	12,791		+12,791		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	104 - 101
דרך מוצעת	126 - 111
דרך נופית	153 - 151
טיילת	212, 211
יער	261
מבנים ומוסדות ציבור	547 - 541
מגורים א'	355 - 300
מגורים ב'	442 - 401, 372 - 361
מגורים ותיירות	638 - 601
מסחר	751
מסחר ותיירות	512, 511
מסחר תעסוקה ותיירות	501
מתקנים הנדסיים	651
שביל	290 - 271
שטח ציבורי פתוח	567 - 551
תיירות	527 - 521

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	566, 554
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	104 - 102
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	112
דרך /מסילה לביטול	טיילת	211
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	542, 541

סימון בתשריט	יעד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מגורים א'	304,301
דרך/מסילה לביטול	מגורים ותיירות	601
דרך/מסילה לביטול	שביל	282
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	559,553
דרך/מסילה לביטול	תיירות	524,522,521
חזית מסחרית	דרך מוצעת	113
חזית מסחרית	מגורים ב'	372 - 366,364 - 361
חזית מסחרית	מסחר	751
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	559,555
טיפול נופי	דרך נופית	151
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	651
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	558,554
תחום השפעה	דרך נופית	151
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	651

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד
1.28	9,966	אזור קמפינג
5.01	39,163	דרך קיימת/מאושרת
0.68	5,310	יער נטע אדם קיים על פי תמ"א 22
4.57	35,748	קרקע חקלאי
0.55	4,306	שטח חוות סוסים
17.64	137,883	שטח ללא תכנון מפורט
4.04	31,593	שטח לתיירות ונופש
0.27	2,073	שטח פרטי פתוח
65.97	515,821	שטח ציבורי פתוח
100	781,863	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
4.13	32,314.96	דרך מאושרת
13.30	104,020.6	דרך מוצעת
0.94	7,382.72	דרך נופית
1.80	14,104.66	טיילת
0.31	2,439.81	יער
6.28	49,130.08	מבנים ומוסדות ציבור
13.36	104,493.84	מגורים א'
26.56	207,667.02	מגורים ב'
5.51	43,100.44	מגורים ותיירות
0.50	3,891.3	מסחר
1.27	9,963.22	מסחר ותיירות
3.89	30,410.6	מסחר תעסוקה ותיירות

		מצב מוצע	
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
0.20	1,599.73	מתקנים הנדסיים	
1.93	15,101.45	שביל	
12	93,807.71	שטח ציבורי פתוח	
7.99	62,434.67	תיירות	
100	781,862.81	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.</p> <p>ג. מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ד. פיתוח כגון שבילים.</p> <p>ה. במגרשים 300 ו- 301 מועדון לרווחת הדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. מגורים בבתים חד משפחתיים, דו משפחתיים, מבני גן גג או מס' יחידות צמודות.</p> <p>2. במגרשים 300 ו- 301 דירות מגורים קטנות עד 68 עיקרי + 12 שרות (סה"כ 80 מ"ר ליחיד)</p> <p>בבתים חד או דו משפחתיים או מבנים של מס' יחידות צמודות.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.</p> <p>ג. מעונות יום וגני ילדים פרטיים.</p> <p>ד. מחסנים כחלק מפעילות תומכת לעסקים ולמסחר בלבד.</p> <p>ה. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית יחויבו שימושים מסחריים ותעסוקתיים בקומת הקרקע בלבד הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ושירותי רווחה ופנאי, וכד'.</p> <p>ו. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן שבילים וכו'.</p> <p>ז. תשתיות ומבנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית תתוכנן אכסדרה לצורך הצללה החזיתות. בקו בניין 0 ובעומק מינום של 4 מטר. בקומת הקרקע.</p> <p>ב. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.</p> <p>ג. באישור הועדה המקומית העברת עד 15% מזכויות הבנייה למסחר ותעסוקה במגרש לטובת שטחים למגורים.</p> <p>ד. יותר מסחר קמעונאי משתלב באיזורי המגורים בתנאי שאינו מהווה מטרד רעש עשן ריח בטיחות והגיינה. בתכנון שימושים אלו תחול חובה להתקין מערכות ואמצעים הנדרשים למניעת המטרדים.</p> <p>ה. לפחות 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות ששטחן המותר אינו עולה על 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.</p> <p>ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא</p>

	מגורים ב'	4.2
	יפחת מ-20%.	
<p>יבוצע תכנון בעל מאפיינים אחידים אכסדרה לאורך החזיתות המסחריות ע"פ הנחיית הוועדה המקומית.</p> <p>תתוכנן כניסה נפרדת לשטחי המסחר ושטחי המגורים.</p>	עיצוב אדריכלי	ב
	מסחר	4.3
	שימושים	4.3.1
<p>א. מסחר, הסעדה כגון מסעדות וקניונים.</p> <p>ב. דרכים פנימיות, חניה, חצר תפעולית.</p>		
	הוראות	4.3.2
	מתקנים הנדסיים	4.4
	שימושים	4.4.1
<p>א. מתקן הנדסי כתחנת שאיבה לביוב, חדר טרנספורמציה וכו'.</p> <p>ב. פיתוח נופי וגינון.</p>		
	הוראות	4.4.2
<p>א. תא שטח 651 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב כשימוש ראשי.</p> <p>ב. מתקן השאיבה יכלול טכנולוגיות למניעת גלישה של שפכי הביוב כולל פתרון לאיגום זמני של שפכים בעת תקלה.</p>	הוראות בניו	א
<p>1. תכנון ובצוע המתקן ילווה על ידי אדריכל נוף ויכלול תוכנית נופית תוך מזעור עבודות העפר ושיקום נופי.</p> <p>2. השיקום הנופי יכלול שימוש בחומרים מקומיים (בזלת), חיפוי באדמת חישוף מקומית, נטיעות של מיני חורש כגון אלון התבור, אלת המסטיק וכו'.</p> <p>3. השיקום הנופי יכלול שימוש בחומרים מקומיים (בזלת), חיפוי באדמת חישוף מקומית, נטיעות של מיני חורש כגון אלון התבור, אלת המסטיק וכו'.</p>	סביבה ונוף	ב
	מבנים ומוסדות ציבור	4.5
	שימושים	4.5.1
<p>1. מגרשים 542, 543, 545 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי (בניה"ס, אולפנה, מכינה קדם צבאי וכו'). ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות, ספורט וחברה כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות</p>		

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.</p> <p>4. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p>5. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>6. בתא שטח 541 יותר חניון ציבורי לאוטובוסים.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	תיירות
4.6.1	שימושים
	<p>א. אכסון מלונאי .</p> <p>ב. חוות סוסים במגרש 522.</p> <p>ג. פעילות נופש פעיל.</p> <p>ד. מסחר נלווה לתיירות.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים נילווים.</p> <p>ו. בריכת שחייה</p> <p>ז. מתקני ספורט נילווים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. במגרש 522 כל בניה חדשה לאורוות סוסים תיבנה עד קו בנין 15 מ' ממגרש תיירות סמוך.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>ג. הגבלות: שטחי המסחר לא יעלו על 5% מהשטחים הבנויים.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם.</p> <p>ב. מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ, מתקני הצללה, תצוגות ארכיאולוגיות.</p> <p>ג. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ו. שירותים ציבוריים.</p> <p>ז. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>ח. חניה.</p> <p>ט. השהיה וניהול מי נגר.</p> <p>י. מגדל תצפית בתא שטח 566.</p>

<p>4.7 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>א. בתכנון שצ"פ יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו. ב. בתאי שטח 559, 560 יפותוח שביל / טיילת לאורך נחל קצרין. ג. מגרשי חניה בתאי שטח 556 - 554 ו 566 עד 10% משטח תא השטח ובהתאם לתקן חניה. ד. בתא שטח 558 קיימת בריכת חורף, כל פיתוח בתא שטח זה יעשה בליווי אקולוג ובדגש שימור משטח הניקוז הקיים ומניעת פגיעה בה. טיפוח בריכת החורף כאתר טבע עירוני יכלול שילוט, שבילים, פינות לימוד. ה. בשצ"פ ששטחו גדול מ - 5 דונם (למעט 558) תותר הקמת קיוסק או בית קפה או מסעדה בהיקף בינוי מצטבר שלא יעלה על 150 מ"ר.</p>	
<p>4.8 יער</p>	
<p>4.8.1 שימושים</p>	
<p>שביל משולב עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. הפיתוח יבוצע בתאום עם קק"ל.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	
<p>4.9 טיילת</p>	
<p>4.9.1 שימושים</p>	
<p>א. גינון ופיתוח נופי, ריהוט חוץ, מתקני הצללה. ב. שבילי גישה רגליים, ואופניים.</p>	
<p>4.9.2 הוראות</p>	
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>א. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית. ב. בתכנון טיילת יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו. ג. בממשק בין הטיילת לשטחים הפתוחים, יתוכנן קיר בגובה מינימום של 0.7 מטר בהתאם לחתך הטיפוסי בנספח הנוף עם מעקה. ד. לאורך הטיילת תתוכנן תאורה כיוונית למניעת זיהום אור לשטחים הפתוחים הגובלים.</p>	
<p>4.10 דרך מאושרת</p>	
<p>4.10.1 שימושים</p>	
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>	
<p>4.10.2 הוראות</p>	
<p>א דרכים תנועה /או חניה</p> <p>לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים הסמוכים לדרך 9088.</p>	

4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה א. הביצוע עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית. ב. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p>
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	<p>א. גינון ופיתוח נופי, ריהוט חוץ, מתקני הצללה. ב. שבילי גישה רגליים, ואופניים. ג. קווי תשתית ציבורית תת קרקעית.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח א. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית. ב. בתכנון השביל יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו, אשר תיערך על ידי אדריכל נוף.</p>
4.13	דרך נופית
4.13.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב. ב. מעבר תשתיות ותאורה. ג. בתא שטח 152 : מדרכות, חניות, שבילי אופניים וגינון.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה א. הביצוע עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית. ב. תא שטח 153 יתוכנן בתאום קק"ל. ג. תא שטח 151 יתוכנן באופן המשכי לטיילת ההקפית ובו תינתן עדיפות להולכי רגל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח בתא שטח 151 : א. בממשק בין דרך נופית לשטחים הפתוחים, יתוכנן קיר בגובה מינימום של 0.7 מטר בהתאם לחתך הטיפוסי בנספח הנוף עם מעקה. ב. לאורך דרך נופית תתוכנן תאורה כיוונית למניעת זיהום אור לשטחים הפתוחים הגובלים.</p>

4.13	דרך נופית
4.14	מגורים ותיירות
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל מגרש מגורים יתאפשרו עד 4 יחידות אירוח ובריכה משותפת. 2. ניתן יהיה להמיר יחידת אירוח אחת לטובת שימוש תעסוקתי לבעלי המגרש. 3. ניתן לתכנן את יחידות הארוח כחלק מהמבנה הראשי, או כמבנים נפרדים.</p>
4.15	מסחר ותיירות
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הנדסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 2. בקומת הקרקע תותר אכסדרה מחומר קשיח לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר חריגה של עד 2 מ' מקו הבניין.</p>
4.16	מסחר תעסוקה ותיירות
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
א	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים. ב. מחסנים כחלק מפעילות תומכת מסחר תעסוקה ותיירות בלבד. ג. שימושים מסחריים, הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, אולם אירועים, בתי קולנוע, משרדים, מרפאות, מעבדות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ושיירות רווחה ופנאי, וכד'. ד. פעילות תיירותית שאינה כוללת אכסון מלונאי כגון מרכזי מבקרים, פעילות נופש פעיל וכד'.</p>

<p>מסחר תעסוקה ותיירות</p>	<p>4.16</p>
<p>ה. דרכים וחניות. ו. שטחי פריקה וטעינה. ז. הצללה קלה. ח. מתקנים הנדסיים. ט. תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>הוראות פיתוח מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות תתאפשר בין קו הבניין ולבין גבול המגרש.</p>	<p>א</p>
<p>עיצוב אדריכלי 1. מבני שירות / מתקנים הנדסיים : הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי.</p>	<p>ב</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

אזורי	קו בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת				
3	3	3		1	1	4.5	3.5	74	29	(2) 29		4.5	24.5	301 - 300		מגורים א'	
3	3	3		(6) 3	(6) 3	(6) 16	3	247	(5) 40	(5) 57	(3)	9	48	355 - 302		מגורים א'	
3	3	3		(6) 4	(6) 4	(6) 16	5.5	775	(5) 35	(5) 82	(3)	17	65	442 - 401		מגורים ב'	
5	5	5		(6) 7	(6) 7	(6) 30	9	554	(5) 40	(5) 103	(4)	(7) 21	(7) 82	364 - 361 372 - 366		מגורים ב'	
									4.5			1	3.5	364 - 361 372 - 366		מגורים ב' מסחר	
									8			2	6	364 - 361 372 - 366		מגורים ב' תעסוקה	
3	3	3		7	(4)	30	10	56	(5) 35	150	(3)	(4) 33	(3) 117	365		מגורים ב'	
5	5	5		(6) 2	(4)	(6) 15			20	40	(3)	5	35	(1) 3891	751	מסחר	
2	2	2		1	1	4			10	10			10	(1) 1600	651	מתקנים	
5	5	5		(6) 3	(4)	(6) 16			35	100	(3)	10	90	(1) 49129	547 - 541	הנדסיים	
5	5	5										(9) 9	(9) 36	(1) 62435	527 - 521	מבנים ומסודות	
3	3	3		1	(4)	(6) 15			25	55	10		(10) 3	(1) 88193	565 - 551 567	ציבור	
3	3	3		1	(4)	4			3	3						שטח	
				(12)		(12) 30			6	(11) 8			(11) 8	566		שטח	
3	3	3		2	(4)	9	1	38	21	21	(4)	4	17	(1) 43100	638 - 601	מגורים	
				2		6		152	16	16			(13) 16	638 - 601		תעסוקה	
5	5	5		(6) 3	(4)	(6) 15			30	30	(4)	10	20	(1) 9964	512 - 511	מסחר	
									30	30	(3)	10	20	512 - 511		תעסוקה	
5	5	5		(6) 3	(4)	(6) 18			30	15	(4)	4	11	(1) 30411	501	מסחר	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד ליום	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעה	עיקרי שרות				
אחוזי	מגריש כוללי	מעל הכניסה הקובעה				35	מתחת לכניסה הקובעה	עיקרי שרות		501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							עיקרי שרות	עיקרי שרות				
שמאלי	מגריש כוללי	מעל הכניסה הקובעה				35	מתחת לכניסה הקובעה	עיקרי שרות		501	תיירות	מסחר ותעסוקה
							עיקרי שרות	עיקרי שרות				

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	301 - 300		מגורים א'
5	355 - 302		מגורים א'
5	442 - 401		מגורים ב'
5	372 - 366, 364 - 361	מגורים	מגורים ב'
(8)	372 - 366, 364 - 361	מסחר	מגורים ב'
(8)	372 - 366, 364 - 361	תעסוקה	מגורים ב'
5	365		מגורים ב'
5	751		מסחר
2	651		מתקנים הנדסיים
5	547 - 541		מבנים ומוסדות ציבור
10	527 - 521		תיירות
3	567, 565 - 551		שטח ציבורי פתוח
	566		שטח ציבורי פתוח
5	638 - 601	מגורים	מגורים ותיירות
	638 - 601	תיירות	מגורים ותיירות
5	512 - 511	מסחר	מסחר ותיירות
	512 - 511	תיירות	מסחר ותיירות
10	501	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	501	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	501	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות

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. בעמודת גודל מגרש כללי - גודל המגרשים עפ"י נספח טבלת שטחים בסוף התקנון.
- ב. בעמודת צפיפות יח"ד לדונם - מס' היחידות הינו ממוצע לדונם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח כללי של מגרשים אלו..
- (2) המגרש המיועד ליח' קטנות על פי הגדרתם כחוק + מבנה מועדון בשטח העורף שנתר..
- (3) בסמכות ועדה מקומית העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) בסמכות ועדה מקומית העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. במידה ותתכנן חניה תת קרקעית - שטחי החניה בלבד - לא ייחשבו במניין הזכויות..

- (5) ביועד מגורים אי ומגורים ב', מיצוי מלאו פוטנציאל של זכויות הבניה, התכנית וגובה הקומות ינתן / יתאפשר באמצעות יצירת נסיגות בקומות העליונות..
- (6) הגובה כולל חדר מדרגות וחדרים טכניים על הגג. חדר המדרגות לגג וחדרים טכניים אינם נכללים במספר הקומות..
- (7) באישור היעדה המקומית העברת עד 15% מזכויות הבניה ממסחר ותעסוקה לטובת שטחים למגורים.
- (8) לאורך כביש 1 תיבנה ארקדה עד קו 0, שטחי האכסדרה לא נכללים במניין השטחים.
- (9) השטח למסחר לא יעלה על 5% מהשטחים הבנויים..
- (10) זכויות הבניה לחדרי טרנספורמציה ושרותים ציבוריים, מזונוים, משרדי תפעול ומחסני תפעול לשטחים הציבוריים - שטח כל מבנה לא יעלה על 30 מ"ר. סך כל השטחים הבנויים לא יעלה על 400 מ"ר, ניתן להצמיד מבנים זה לזה..
- (11) זכויות הבניה למגרש 566 למגדל תצפית לא יעלו על 300 מ"ר בתכנית של עד 100 מ"ר. שאר השטח למבני שרתים ציבוריים, משרדי תפעול ומזון וכו'. שטח כל מבנה לא יעלה על 30 מ"ר, ניתן להצמיד מבנים זה לזה..
- (12) הגובה למגדל התצפית - שאר המבנים בגובה עד 4 מ'. מספר המפלסים במגדל התצפית על פי תכנון מפורט..
- (13) בנוסף לאחוזי הבניה למגורים נוספים שטחים עיקריים ל- עד 4 צימרים בגודל שיאושר עפ"י תקני משרד התיירות..

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	<p>6.1.1 דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>6.1.2 מערכות ומיזוג אוויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>6.1.3 צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.</p> <p>6.1.4 מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, מסתורי כביסה ימוקמו בחזיתות צד ואחורית בלבד.</p> <p>6.1.5 הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.</p> <p>6.1.6 לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.</p>
6.2	הוראות פיתוח
	<p>6.2.1 הנחיות לפיתוח שצ"פים:</p> <p>1. מתקן הנדסי המשולב בתכנון השצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות ויבוצע שיקום מלא של אותם אזורים לצורך הטמעתן ומזעור נראותן בשצ"פ.</p> <p>2. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות עפר, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מרבית, תוך נקיטת אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.</p> <p>6.2.2 הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:</p> <p>1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי הנחיות שבנספח הנוף. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.</p> <p>2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>3. תכנית פיתוח תכלול פיתוח שצפ"ים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.</p> <p>תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכת.</p> <p>4. תצורה תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורה במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-15 מ' משני צדדי הרחובות.</p> <p>5. תמיכות בגבול בין כבישים למגרשים יהיו בגבהים המפורטים בהנחיות לפיתוח מגרשים, מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי" מפרופילים או רשתות מתכת.</p> <p>6.2.3 הנחיות לפיתוח מגרשים</p> <p>1. תמיכה בין מגרשים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 3.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ' לפחות.</p> <p>2. תמיכות בשצ"פים יתוכננו בגובה עד 1.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את</p>

<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>התמיכה למרחק אופקי, 2.0 מ'.</p> <p>6.2.4 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.</p> <p>6.2.5 אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.3.1 היתר בניה יציג יכולת מימוש של כלל יחיד זכויות הבניה.</p> <p>6.3.2</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מהנדס העיר של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס בני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. 3. קירות תמך, גובהם ומאפיניהם העיצוביים. 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. 7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצי"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 10. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 11. פירוט תמהיל יחיד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יחיד קטנות. <p>ב. תנאים 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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. השצי"פ המרכזי יתוכנן כמתחם אחד, וכן השצי"פ שבתאי שטח 559-560.</p> <p>ד. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית עם חיבור לדרכים הגובלות בתוכנית, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ה. בשימוש מסחרי התכנית תתייחס בין היתר לחצרות משק, שילוט, מתקני אשפה והסתרתם על ידי קירות או צמחיה מתאימה כחלק מעיצוב המבנה.</p>	<p>6.3</p>

	תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>ו. במגרשים 610-614 תידרש קבלת חוות יועץ קרקע והתייחסות למאפייני המדרון והמלצות לטיפול שיבטיח יציבותו כולל מניעת גלישה בעת רעידת אדמה ככל שיימצא לנכון.</p> <p>ז. במגרשים 306-309 - הגשת תכנית לטיפול, מיון ופינוי הפסולת, בהתאם לנוהל חפירה, מיון ופינוי פסולת מאתרי פסולת סגורים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. בטרם ביצוע תכנית הפיתוח ייערך סקר גאופטיים בפקוח אקולוג. בהתאם לממצאי הסקר יבוצעו העתקה ושטילה מחדש של גיאופטיים בפקוח אקולוג / אגרונום.</p> <p>ט. התכנון המפורט של ניהול מי נגר העילי יתואם עם רשות ניקוז כנרת כתנאי למתן היתר.</p>		
	דרכים וחניות	6.4
	<p>6.4.1 הביצוע עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית.</p> <p>6.4.2 מקומות חניה למגורים, למסחר ולמשרדים יהיו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>6.4.3 בנייני דירות יכללו שטח בתוך המבנה או מחוצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בבניין.</p> <p>6.4.4 מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק מתכנון הכבישים.</p>	
	עתיקות	6.5
	<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 שתגלנה 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 הבנין, העולה על 10%.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.6
	<p>6.6.1 עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>6.6.2 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
	איכות הסביבה	6.7
	<p>6.7.1 איכות אויר וריחות</p> <p>מערכות האוורור של הבניינים יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון במידה ויש, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.</p> <p>מיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>6.7.2 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>6.7.3 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>6.7.4 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>שימור של מי הנגר העילי, יבוצע כמפורט להלן:</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>תכנית הניקוז תתוכנן בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית על כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</p> <p>תכנון מפלסי המבנים יהיה על פי מפלסי הצפה מחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה של 1:100 שנה.</p> <p>6.8.1 במגרשי המגורים ומבני הציבור לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע, באמצעים שונים- כולל בורות חלחול. כל סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.</p> <p>6.8.2 ניהול מי נגר בשצפיים -</p> <p>א. א) מטרת התכנון המפורט והבצוע תהיה להפנות מי נגר לשצפים ולהשהות את זרימתם ככל הניתן.</p> <p>ב. לפחות 50% משטח שצ"פ יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף רציף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בעת תכנון לביצוע של השצפיים יקבע את סוג ואופי הפתרונות לניהול הנגר בין השאר על ידי מערך הגבהים של השצ"פ, יחס בין תכסית מחלחלת לאטומה, כיווני זרימה ואזורי השהייה,</p> <p>מוצאי הניקוז משטח התכנית יתוכננו למניעת ארוזיה בערוצים. פתרונות למניעת ארוזיה ייעשו באופן מינימליסטי ומאבן מקומית כאשר חזית הייצוב תאושר ע"י אדריכל נוף.</p> <p>התכנית תפרט את אופן ניקוז המים ממשטחים קשים / אטומים כדוגמת מיסעות, מדרכות, ומגרשי חניה אל השטחים הפתוחים ותכלול בין היתר מתקני השקטה, אזורי השהייה, קולטני שטח לניקוז עודפים (OVER FLOW) וכו', הכל בתאום עם יועץ הניקוז.</p> <p>6.8.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6.8.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק</p>	

	6.9 הפקעות ו/או רישום	
<p>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 יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה.</p>		
	6.10 בניה ירוקה	
	<p>6.10.1 העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש ובשונות הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>6.10.2 בהיתר הבניה יוצגו האלמנטים הנוגעים לבניה הירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת.</p> <p>6.10.3 תנתן העדפה לשימוש בחומרי בניה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני.</p> <p>6.10.4 התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, בידוד, שילוב מתקנים סולאריים בגגות בתים, התקנת מערכות יעילות למיזוג אויר והסקה.</p> <p>6.10.5 תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה נטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים.</p>	
	6.11 פיתוח סביבתי	
	<p>6.11.1 הוראות לשימור אדמת חישוף:</p> <p>בשלב פיתוח המגרש יאוטר שטח לשימור אדמת חישוף, אדמה זו תשמר, במידה והיא ראויה, לשימוש חוזר באתר.</p>	
	6.12 חשמל	
	<p>6.12.1</p> <p>א. 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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבניה 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.</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>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p>	

6.12	חשמל
	<p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p>
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>

6.13	תשתיות
	<p>6.13.1 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p>

6.14	מגבלות בניה לגובה
	<p>6.14.1 יש לסמן כל מכשול דק (תורן, אנטנה, ארובה, לפי הגדרות מכשול דק בתקן סימון מכשולי טיסה - ת"י 5139) המתוכנן במסגרת התכנית בסימון יום ולילה. דרישת סימון מפורטת יתקבלו על ידי נציג שרהב"ט בועדה המחוזית לתכנון ובנייה צפון.</p> <p>6.14.2 מבנים ומתקנים שגובהם עולה על 30 מטר מעפ"ש מהווים סטיה ניכרת ויובאו לאישור נציג שרהב"ט בועדה המחוזית לתכנון ובנייה צפון.</p> <p>6.14.3 גובה הבניה כולל מתקני עזר טכניים ועזרי בנייה לרבות מנופים ועוגנים.</p> <p>6.14.4 במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת מעהב"ט.</p>

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>6.15.1 ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי וכד' תוך התייחסות למשך הזמן הצפוי להוצאת חומרי הגלם.</p> <p>6.15.2 כל עבודות העפר הנדרשות כולל שטחי ההתארגנות, הערמת חומרי חפירה ומילוי יטופלו בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית.</p> <p>6.15.3 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 חציבה ומילוי.</p> <p>6.15.4 היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p>

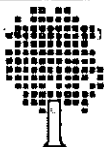
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

1701Z6518-tavla-rights-tokef.docx

נספח טבלת תאי שטח ושטחים

תמ"ל 1035

קצרין רובע 13

נערך ע"י: אדרי' גל בר יוסף

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד') כללי	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
46	13.20	300		מגורים א'
28	8.01	301		מגורים א'
74	21.21	300-301		מגורים א' סה"כ
6	2.12	302		מגורים א'
9	2.92	303		מגורים א'
10	3.37	304		מגורים א'
19	6.49	305		מגורים א'
20	6.71	306		מגורים א'
16	5.23	307		מגורים א'
10	3.50	308		מגורים א'
10	3.40	309		מגורים א'
15	4.99	310		מגורים א'
12	4.07	311		מגורים א'
11	3.51	312		מגורים א'
7	2.38	313		מגורים א'
3	1.01	314		מגורים א'
2	0.70	315		מגורים א'
2	0.69	316		מגורים א'
2	0.69	317		מגורים א'
2	0.70	318		מגורים א'
2	0.70	319		מגורים א'
2	0.68	320		מגורים א'
2	0.69	321		מגורים א'
2	0.67	322		מגורים א'
2	0.67	323		מגורים א'
2	0.67	324		מגורים א'
2	0.67	325		מגורים א'
2	0.67	326		מגורים א'
2	0.67	327		מגורים א'
2	0.67	328		מגורים א'
3	1.04	329		מגורים א'
4	1.18	330		מגורים א'
4	1.41	331		מגורים א'
4	1.41	332		מגורים א'
4	1.41	333		מגורים א'
4	1.27	334		מגורים א'
3	1.00	335		מגורים א'

עמוד 1 מתוך 7

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

1701Z6518-tavla-rights-tokef.docx

מס' יח"ד	שטח מגרש ('ד') כללי	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
2	0.67	336		מגורים א'
2	0.67	337		מגורים א'
3	0.91	338		מגורים א'
3	0.86	339		מגורים א'
2	0.69	340		מגורים א'
2	0.69	341		מגורים א'
2	0.72	342		מגורים א'
3	1.03	343		מגורים א'
2	0.74	344		מגורים א'
2	0.71	345		מגורים א'
2	0.72	346		מגורים א'
2	0.73	347		מגורים א'
2	0.68	348		מגורים א'
2	0.73	349		מגורים א'
2	0.68	350		מגורים א'
2	0.67	351		מגורים א'
2	0.68	352		מגורים א'
2	0.70	353		מגורים א'
2	0.70	354		מגורים א'
4	1.34	355		מגורים א'
247	83.28	303-355		מגורים א' סה"כ
19	3.42	401		מגורים ב'
11	2.06	402		מגורים ב'
19	3.46	403		מגורים ב'
21	3.77	404		מגורים ב'
20	3.59	405		מגורים ב'
28	4.98	406		מגורים ב'
18	3.33	407		מגורים ב'
14	2.61	408		מגורים ב'
22	4.02	409		מגורים ב'
21	3.89	410		מגורים ב'
21	3.86	411		מגורים ב'
31	5.56	412		מגורים ב'
20	3.71	413		מגורים ב'
16	2.95	414		מגורים ב'
19	3.53	415		מגורים ב'
8	1.50	416		מגורים ב'
8	1.40	417		מגורים ב'
8	1.46	418		מגורים ב'
15	2.77	419		מגורים ב'
27	4.94	420		מגורים ב'
21	3.73	421		מגורים ב'
17	3.10	422		מגורים ב'

עמוד 2 מתוך 7

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il



מזן התקנים השוטף



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

170126518-tavla-rights-tokef.docx

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד' כללי)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
19	3.52	423		מגורים ב'
21	3.78	424		מגורים ב'
20	3.65	425		מגורים ב'
24	4.28	426		מגורים ב'
23	4.13	427		מגורים ב'
20	3.69	428		מגורים ב'
21	3.79	429		מגורים ב'
19	3.50	430		מגורים ב'
21	3.91	431		מגורים ב'
22	4.01	432		מגורים ב'
20	3.65	433		מגורים ב'
22	4.00	434		מגורים ב'
18	3.19	435		מגורים ב'
17	3.04	436		מגורים ב'
18	3.23	437		מגורים ב'
14	2.49	438		מגורים ב'
13	2.38	439		מגורים ב'
13	2.39	440		מגורים ב'
13	2.34	441		מגורים ב'
13	2.31	442		מגורים ב'
775	140.91	401-441		מגורים ב' סה"כ
56	5.63	365		מגורים ב'
56	5.63	365		מגורים ב' סה"כ
36	3.99	361	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
39	4.36	362	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
42	4.64	363	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
59	6.48	364	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
49	5.41	366	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
71	7.76	367	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	

עמוד 3 מתוך 7

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990

E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

1701Z6518-tavla-rights-tokef.docx

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד' כללי)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
67	7.38	368	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
57	6.19	369	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
52	5.75	370	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
41	4.60	371	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
41	4.58	372	מגורים	מגורים ב'
			מסחר	
			תעסוקה	
554	61.14	361-364/366-372	מגורים	מגורים ב' סה"כ
			מסחר	
			תעסוקה	
	3.89	751		מסחר
	3.89	751		מסחר סה"כ
	1.60	651		מתקנים הנדסיים
	1.60	651		מתקנים הנדסיים סה"כ
	2.97	544		מבנים ומוסדות ציבור
	11.71	545		מבנים ומוסדות ציבור
	14.03	542		מבנים ומוסדות ציבור
	2.21	547		מבנים ומוסדות ציבור
	1.97	546		מבנים ומוסדות ציבור
	13.12	543		מבנים ומוסדות ציבור
	3.11	541		מבנים ומוסדות ציבור
	49.13	541-547		מבנים ומוסדות ציבור סה"כ
	4.30	522		תיירות
	10.14	521		תיירות
	11.45	525		תיירות
	15.94	527		תיירות
	5.35	524		תיירות
	13.57	526		תיירות
	1.69	523		תיירות
	62.43	521-527		תיירות סה"כ

עמוד 4 מתוך 7

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

1701Z6518-tavla-rights-tokef.docx

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד' כללי)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
1	1.09	601	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	602	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.12	603	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.14	604	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.10	605	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.09	606	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.08	607	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.09	608	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.02	609	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.12	610	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.13	611	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.13	612	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.12	613	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.05	614	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.09	615	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.08	616	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.16	617	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	618	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	619	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.14	620	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.07	621	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.21	622	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	

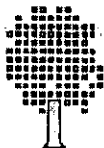
עמוד 5 מתוך 7

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990

E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

1701Z6518-tavla-rights-tokef.docx

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד') כללי	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
1	1.23	623	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.19	624	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.19	625	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.18	626	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.16	627	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.16	628	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.16	629	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	630	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.16	631	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	632	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.16	633	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	634	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.15	635	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.14	636	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.07	637	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
1	1.23	638	מגורים	מגורים ותיירות
4			תיירות	
38	43.10	601-638	מגורים	מגורים ותיירות סה"כ
152			תיירות	
	3.62	511	מסחר	מסחר ותיירות
			תיירות	
	6.35	512	מסחר	מסחר ותיירות
			תיירות	
	9.96	511-512	מסחר	מסחר ותיירות סה"כ
			תיירות	

עמוד 6 מתוך 7

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990

E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il



מכון התכנון הארצי



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/03/2017

1701Z6518-tavla-rights-tokef.docx

מס' יח"ד	שטח מגרש (ד' כללי)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	30.41	501	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
			תעסוקה	
			תיירות	
	30.41	501	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות סה"כ
			תעסוקה	
			תיירות	

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

עמוד 7 מתוך 7

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il



מכון התקנים הישראלי