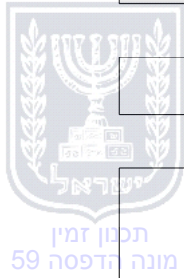


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1057

מתחם צוריאל - מעלות תרשיחא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא, מעלה הגליל

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם צוראל במעלות תרשיחא משתרע על מערך גבעות מזרחית לאגם המונפורט. המתחם מהווה למעשה את עתודת פיתוח האחרונה של העיר, מתוך 4 האזורים להרחבת העיר אשר נקבעו בתכנית המתאר של העיר מס' ג/ 13342 ומסומן כמתחם 4M. שטח התכנית כולל בתחום המרקם העירוני של מעלות תרשיחא לפי תמ"א/35 ונמצא כולו בבעלות מדינת ישראל

שטח מתחם צוראל פנוי מבנייה, למעט מבנה לולים בשוליים הצפון מזרחיים של השטח אשר אינו בתחום הקו הכחול של התכנית. תכנית השטח כוללת שרידי בוסתנים וצמחיית חורש בחלק הדרומי והמערבי, ומטעים של מושב צוראל בחלק הצפוני ומזרחי.

בחלקו הדרומי של המתחם, לאורך כביש מס' 89, מצויים ממצאים ארכיאולוגיים מתקופות שונות, אשר לגביהם נערך סקר מפורט על ידי רשות העתיקות, ונקבע תחום למגבלות פיתוח. התכנית מייעדת את התחום לפארק ארכיאולוגי.

השכונה החדשה מהווה יחידה עירונית עצמאית, כחלק מהמערך האורבאני המפוצל של העיר מעלות-תרשיחא, שבו המרכיבים השונים מחוברים דרך כביש 89 (המוגדר בקטע זה ככביש אזורי במרקם עירוני) ועל ידי זיקה משותפת למרכז הכובד התיירותי והמסחרי של אגם המונפורט.

שטח התכנית כ-783 דונם, מתוכם כ-235 ד' (30%) הם שטחים פתוחים טבעיים בשולי השכונה הכוללים פארק ארכיאולוגי גדול ושטחי חורש לשימור.

קיבולת השכונה כ-2,292 יחידות דיור, בצפיפות ממוצעת של 9.9 יח"ד לדונם בחלוקה למספר דפוסי דיור:

- 110 יח"ד בבתים דו משפחתיים (מגורים א')
- 275 יח"ד בדפוסי בנייה נמוכה קוטגי טורי, קוטגי+דירת גן (מגורים א')
- 420 יח"ד משולבים בחזית מסחרית במרכז השכונה (מגורים ומסחר)
- 768 יח"ד בבנייה רוויה לאורך שדרות ראשיות (מגורים ג)
- 719 יח"ד בבנייה רוויה (מגורים ב')

השלד העירוני של השכונה מותאם ככל הניתן לתוואי הטופוגרפיה תוך מיקום מרכז השכונה בתוואי קרקע נוח לאורך קו גובה המחבר בין ואדי מקומי ובין שלוחה הפונה לכיוון צפון. הארגון המרחבי של השכונה יוצר איזון בין יצירת רצף אורבאני פעיל ובין הרצון לחזק את נוכחות הנוף הגלילי בחיי השכונה בדרך של פתיחת מבטים אל הנוף ומיקום השטחים הציבוריים המרכזיים השכונה במקומות נגישים המדגישים את תוואי השטח.

מימוש יחידות הדיור בתכנית יעשה בשני שלבים. בית הספר בחלק המזרחי של התכנית יוקם בשלב הפיתוח האחרון ולאחר שיהיה צורך פרוגרמטי בהקמתו. יותר המשך הפעילות החקלאית במטעים המצויים בשטח עד מימוש כל אחד משלבי התכנית.

שלבי הפיתוח יהיו מדרום מערב לצפון מזרח. שלב א' פיתוח עיקר יחידות הדיור בתכנית כ-1,855 יחידות דיור. שלב ב' השלמת פיתוח באזור המטעים בחלק הצפון מזרחי של התכנית. שלב ג' הקמת ביי"ס על יסודי באזור מטעים בחלק המזרחי של התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם צוריאל -מעלות תרשיחא

שם התכנית

תמל/ 1057

מספר התכנית

783.320 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא, מעלה הגליל

228550 קואורדינאטה X

768500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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
19891	מוסדר	חלק		14-19
19892	מוסדר	חלק		13-15, 18-19
19905	מוסדר	חלק	8, 10, 14-17, 21, 29-33	1-3, 6-7, 9, 11-13, 18, 22-23, 25, 34

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



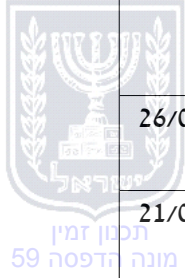
תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אישור התחברויות לדרך מספר 89, דרך מס' 864	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
21/02/2016	3681	7209	התכנית מהווה תכנית מפורטת למתחם M4 בתכנית המתאר למעלות. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ויתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 13342



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קלאודיו מילול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		קלאודיו מילול			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מאוחד בגליון אחד	31/08/2017	קלאודיו מילול	22/08/2017	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	31/08/2017	קלאודיו מילול	22/08/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי מחייבת לעניין קווי בניין ומספר מבנים בתא שטח	31/08/2017	קלאודיו מילול	22/08/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח המחשות בינוי	31/08/2017	קלאודיו מילול	22/08/2017	2	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		02/04/2017	צביקה קורן	02/04/2017	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נוף גליון 1	05/09/2017	רותי בלום	03/09/2017	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גליון 2	06/09/2017	רותי בלום	06/09/2017	2	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גליון 3	06/09/2017	רותי בלום	06/09/2017	3	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גליון 4	05/09/2017	רותי בלום	03/09/2017	4	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גליון 5	05/09/2017	רותי בלום	03/09/2017	5	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	שמירה על עצים בוגרים - גליון מפה	05/09/2017	רותי בלום	03/09/2017		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים פרטניים	05/09/2017	רותי בלום	03/09/2017		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים בפוליגונים	05/09/2017	רותי בלום	03/09/2017		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבתי	14/09/2017	יוסי קליק	29/08/2017	126		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר גיאולוגי ראשוני	31/08/2017	אמנון רבינא	04/08/2017	14		רקע	סקר גיאולוגי
לא	נספח תנועה	05/09/2017	דב בלאו	05/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בחינת השפעות תחבורתיות	06/04/2017	דב בלאו	18/12/2016	75		מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	05/09/2017	דב בלאו	05/09/2017	1		מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים - חתכים טיפוסיים	18/12/2016	דב בלאו	18/12/2016	2	1: 50	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תנוחה	03/04/2017	חליל פאהום	03/04/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	חתכי כבישים	03/04/2017	חליל פאהום	03/04/2017	2	1: 250	מנחה	דרכים
לא	עבודות עפר	03/04/2017	חליל פאהום	03/04/2017	1	1: 2500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	הסבר תחשיב עבודות עפר	06/02/2017	צביקה קורן	06/02/2017	2		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	תכנית איסוף ביוב	31/08/2017	יעקב אברהם	22/08/2017	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	תכנית אספקת מים	31/08/2017	יעקב אברהם	22/08/2017	1	1: 2000	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית מים וביוב	30/03/2017	יעקב אברהם	26/01/2017	2		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניהול מי נגר ע"פ הוראות תמ"א 34 ב/3, תמ"א 34 ב/4.	05/09/2017	יעקב בן שבת	05/09/2017	33		מנחה	ניקוז
לא	תכנית ניקוז	05/09/2017	יעקב בן שבת	05/09/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תכנית מערכות חשמל	31/08/2017	דב סלומון	27/08/2017	1	1: 2500	מנחה	חשמל

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8360684		hooda@moch.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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 - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8360684		hooda@moch.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קלאודיו מילול	00116318	מילול קורן ארכיטקטורה ובינו ערים	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713	04-8535793	office@arc- ir.com
אדריכל	אדריכל	צביקה קורן	8158561	מילול קורן ארכיטקטורה ובינו ערים	חיפה	דרך העצמאות	65	04-8552713	04-8535793	office@arc- ir.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי בלום	2455593	רותי בלום אדריכלית נוף	חיפה	(1)		04-8339070		blumar@netv ision.net.il
מהנדס כבישים	יועץ תשתיות	חליל פאהום	585	ח.פאהום ושות' שירותים בע"מ	חיפה	הבנקים	14	04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דב בלאו	80739	אמי מתום	חיפה	יבנה	3	04-8681111		dov@amyme tom.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	יעקב אברהם		א.ג.ל.ל הנדסה וייעוץ (2002) בע"מ	חיפה	בונה אליעזר	9	04-8408411		mail@aygl.c o.il
הידרולוג	מהנדס	יעקב בן שבת	511721275	אי.וו.ר.אי. בע"מ	חיפה	שער הלבנון	3	04-8383919	04-8387621	hreiser@ewre .com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	דב סלומון		א.מ. הנדסת פרוייקטים ומערכות בע"מ	הרצליה	גריןברג אורי צבי	20	09-9500991		amprojts@be zeqint.net
יועץ סביבתי	יועץ	יוסי קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
גיאולוג	גיאולוג	אמנון רבינא		גיאוקום	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8581999		amnon@geok om.co.il
מודד	מודד	איתן גלבמן	585	ר.ג.מ. גיאודזיה והנדסה בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד

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 מפורט של שכונת מגורים במתחם M4 על פי תכנית מתאר מס' ג/ 13342 הכוללת כ- 2,300 יחידות דיור במגוון דפוסי דיור ובינוי לצד שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פירוט הייעודים המתאריים בתכנית מתאר ג/13342

ב. קביעת הייעודים הבאים בתחום התכנית: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג, מגורים ומסחר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שביל, דרך, דרך משולבת, דרך נופית, חניון, תחנה לתחבורה ציבורית, מתקנים הנדסיים.

ג. התויית מערך הדרכים בתחום התכנית וחיבורו למערך התחבורה האזורי.

ד. יצירת מערך שבילי הולכי רגל.

ה. קביעת זכויות בנייה לייעודים השונים בתכנית.

ו. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.

ז. קביעת תנאים והנחיות למתן היתר בנייה.

ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

ט. קביעת הנחיות לפיתוח השטח והתשתיות בתחום התכנית לרבות הנחיות לעיצוב אדריכלי וחומרי גמר.

י. קביעת הוראות לגבי שמירה על עצים, שטחים פתוחים וערכי טבע.

יא. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

יב. קביעת שלביות ביצוע

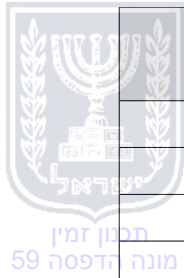
יג. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

783.32

שטח התכנית בדונם



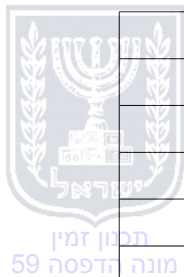
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	42,228		+42,228		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן כ-380 יח"ד קטנות	2,292		+2,292		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	254,705		+254,705		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	7,400		+7,400		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

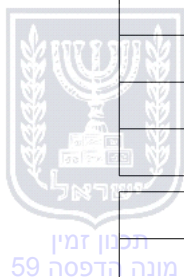
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	532 - 530
דרך מוצעת	510 - 500
דרך משולבת	559 - 550
דרך נופית	561
חניון	590
מבנים ומוסדות ציבור	360 - 351
מגורים א'	93 - 68, 55 - 1
מגורים ב'	225 - 202
מגורים ג'	262 - 250, 201
מגורים ומסחר	305 - 300
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	350
מתקנים הנדסיים	599, 598
שביל	498 - 480
שטח ציבורי פתוח	416 - 400
שטחים פתוחים	469 - 460, 458 - 450
תחנת תחבורה ציבורית	595



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	356, 352
בלוק תחנת השנאה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	350
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	407, 404, 403
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	455, 454, 451
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	598
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	456, 453
גבול מתחם	דרך מאושרת	532 - 530

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מוצעת	510 - 500
גבול מתחם	דרך משולבת	559 - 550
גבול מתחם	דרך נופית	561
גבול מתחם	חניון	590
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	360 - 351
גבול מתחם	מגורים א'	93 - 68, 55 - 1
גבול מתחם	מגורים ב'	225 - 202
גבול מתחם	מגורים ג'	262 - 250, 201
גבול מתחם	מגורים ומסחר	305 - 300
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	350
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	599, 598
גבול מתחם	שביל	498 - 480
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	416 - 400
גבול מתחם	שטחים פתוחים	469 - 460, 458 - 450
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	595
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	530
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	502, 500
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	506
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	453
סטיו	דרך מוצעת	509, 505
סטיו	מגורים ומסחר	305, 304, 300
סטיו	שביל	491
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	507 - 503
עיצוב מיוחד	דרך משולבת	554
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	359, 352
עיצוב מיוחד	מגורים א'	92
עיצוב מיוחד	מגורים ב'	221 - 216, 202
עיצוב מיוחד	מגורים ג'	258 - 256, 254, 253
עיצוב מיוחד	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	350
עיצוב מיוחד	שביל	495, 484
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	415, 402
עיצוב מיוחד	שטחים פתוחים	469, 467, 454
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	530
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	508, 507, 502, 500
קו חשמל מתח גבוה	דרך נופית	561
קו חשמל מתח גבוה	חניון	590
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	414, 401
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	468, 465, 463, 455, 452 - 450
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	531, 530
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	532, 530
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	507
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	356
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	75 - 73

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	482
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	464 ,455 ,451

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,610.34	3.65
ללא יעוד מאושר	738,699.5	94.30
ספורט ונופש	13,679.47	1.75
קרקע חקלאית	2,230.32	0.29
שמורת טבע	124.1	0.02
סה"כ	783,343.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,400.88	4.52
דרך מוצעת	132,540.27	16.92
דרך משולבת	13,152.81	1.68
דרך נופית	3,443.14	0.44
חניון	2,461.44	0.31
מבנים ומוסדות ציבור	55,924.88	7.14
מגורים א'	84,585.19	10.80
מגורים ב'	62,442.73	7.97
מגורים ג'	54,789.43	6.99
מגורים ומסחר	29,787.66	3.80
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6,853.65	0.87
מתקנים הנדסיים	3,031.66	0.39
שביל	9,371.32	1.20
שטח ציבורי פתוח	51,074.2	6.52
שטחים פתוחים	235,441.85	30.06
תחנת תחבורה ציבורית	3,019.75	0.39
סה"כ	783,320.86	100

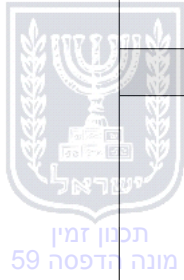
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. יחידות אירוח (צימרים)</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות סדנאות יצירה וחדרי חוגים, בתנאי שהשימושים הנ"ל משמשים את בעל הדירה שגר בה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בתים דו משפחתיים, בניינים טוריים ובמקבצים משולבים הכוללים מבנים צמודי קרקע ובניינים בגובה 2-3 קומות.</p> <p>2. שטח יחידת האירוח לא יעלה על 40 מ"ר, ויכלל בזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה.</p> <p>3. תותר בנית מחסנים בתנאים הבאים:</p> <p>- המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר לכל דירה.</p> <p>- גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>במגורים דו-משפחתיים: (תאי שטח 1-55)</p> <p>שביל ומדרגות כניסה: שבילי כניסה ראשי להולכי רגל ומדרגות כניסה יחברו בין המדרכה הציבורית שבחזית המגרש והכניסה הראשית למבנה. לא יורשו שבילי כניסת הולכי רגל ראשיים למבנה מתחומי חניות או מיסעות.</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>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מגורים בנייה רוייה בהתאם למספר המבנים במגרש הקבוע בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר בנית מחסנים בתנאים הבאים:</p> <p>- המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>- גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה יחידות דיור קטנות</p> <p>ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-380.</p>

4.2	מגורים ב'
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : עיצוב מיוחד</p> <p>תאי שטח : 216-221 באזור זה פיתוח השטח יותאם ככל הניתן לשמירה מירבית על פני השטח והצמחייה הטבעית.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה יחידות דיור קטנות ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד ששך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-380.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגורים בנייה רוייה בהתאם למספר המבנים במגרש הקבוע בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים :</p> <p>- המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>- גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו</p> <p>-לפחות 20% משטח המגרש יישמר כשטח מגונן/מרוצף שאינו מוצמד קניינית לדירות. שטח זה יכול שימוקם בקרוי מעל מגרש החנייה ובלבד שיהיה נגיש לשימוש.</p>
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חזיתות מסחריות לאורך הרחוב הכוללות חנויות , משרדים , ושירותים עסקיים.</p> <p>ג. שירותי ציבור כגון שירותי בריאות, תרבות ומנהל.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>באזור זה יותר מסחר שאין לו השלכות סביבתיות שליליות ושאינו פוגע ברווחת המגורים. לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים.</p> <p>שטחי פריקה וטעינה או שטחי שירות אחרים הגורמים למטרד חזותי יופרדו מחזית הרחוב. מיכלי אשפה המשמשים את העסקים המסחריים יופרדו מאלה המשמשים את דיירי המגורים, בחדרי אשפה נפרדים, במיקום שייקבע בתכנית הפיתוח שתאושר למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין</p>

<p>4.4</p>	<p>מגורים ומסחר</p> <p>השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>ב. יחידות דיור קטנות - 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה יחידות דיור קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחידות הקטנות בתכנית לא יפחת מ-380.</p> <p>ג. לפחות 20% משטח המגרש יישמר כשטח מגונן/מרוצף שאינו מוצמד קניינית לדירות. שטח זה יכול שימוקם בקרוי מעל מגרש החנייה ובלבד שיהיה נגיש לשימוש.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי חזית המגרש</p> <p>במגרשים בהם מסומן בתשריט סטיו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (ארקדה/ קולונדה) ברוחב של לפחות 4 מטרים ובגובה של לפחות 4.5 מטרים הסטיו יכלול לפחות 80% מאורך חזית המגרש הפונה לרחוב בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. תכנון המעבר הציבורי יותאם לתכנון המדרכה בין היתר בקביעת מפלס המעבר וקביעת חומרי ריצוף וחומרי גמר אחידים.</p> <p>מעל גג הסטיו תותר הקמת גינה/מרפסת. ביתר קומות המבנה תותר בניית מרפסות לדירות המגורים. לא תותר בנייה אחרת מעל שטח הסטיו.</p> <p>תאי שטח 304,305 יערך תכנון משולב לסטיו ולחזית המסחרית אשר יבטיח רציפות במפלס הקרקע ובמפלס קירוי הסטיו.</p> <p>בתאי שטח 301-303 בהם לא מסומן סטיו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>השטח התחום בין קו הרחוב ובין החזית הקדמית של הבניין יכלול אזורי ריצוף ו/או אזורי גינון משותפים. לא תותר הצמדת גינות בתחום זה. לא יותר קירוי חלקי בקטעי חזית בהם ייקבעו חנויות ייקבע שטח מעבר ציבורי אשר יותאם לתכנון המדרכה בין היתר בקביעת מפלס המעבר וקביעת חומרי ריצוף וחומרי גמר אחידים. בשטח זה תהיה זכות מעבר לציבורותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>במסגרת בקשה להיתר בנייה ניתן יהיה לקבוע כי תא השטח יכלול סטיו. במקרה כזה יחולו כל ההוראות החלות במגרשים בהם סומן סטיו בתשריט תכנית זו ובכלל זה בניית גינה ומרפסות מעל שטח הסטיו.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, ספורט, בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. תאי שטח 352,351,356 ישמש עבור בית ספר כשימוש ראשי. ושימושים משנים ע"פ האמור לעיל</p>





<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים. 4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. 5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : עיצוב מיוחד תאי שטח 352,359 באזור זה פיתוח השטח יותאם ככל הניתן לשמירה מירבית על פני השטח והצמחייה הטבעית בכפוף לשיקולי תכנון מיטבי של בית הספר ומבני הציבור.</p>	<p>א</p>
<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. מבני ציבור שכונתיים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה, דת, בריאות ורווחה, ע"פ צרכי השכונה, וכן שטחים פתוחים ציבוריים לרחבות, מעברים ולנוי. ב. מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר ושירותים עסקיים. בהיקף שלא יעלה על 50% מסך כל אחוזי הבניה לשטח עיקרי המותרים במגרש.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>מסחר באזור זה יותר מסחר שאין לו השלכות סביבתיות שליליות ושאינו פוגע ברווחת המגורים. לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי א. במסגרת הבקשה להיתר בנייה תיקבע הפרדה ברורה בין האזורים המסחריים במבנה ובין האזורים המיועדים לשימושים ציבוריים. תובטח כניסה נפרדת מהרחוב אל השימושים הציבוריים. וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. ב. השטח התחום בין קו הרחוב ובין החזית הקדמית של הבניין יהיה אזור מעבר ציבורי אשר יתוכנן כהמשך המדרכה ציבורית בין היתר בקביעת מפלסים וקביעת חומרי ריצוף וחומרי גמר אחידים. בשטח זה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. ג. שטחי פריקה וטעינה או שטחי שירות אחרים הגורמים למטרד חזותי יופרדו מחזית הרחוב. ד. חדרי שנאים ישולבו בתכנון הארכיטקטוני של המבנה.</p>	<p>ב</p>
<p>פיתוח תשתית סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו תחנת טרנספורמציה. התחנה תשולב בתכנון הארכיטקטוני של המבנה.</p>	<p>ג</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.7</p>

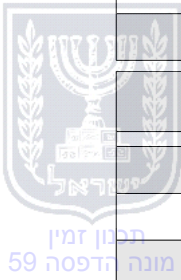
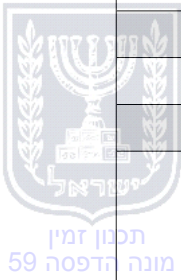
שטח ציבורי פתוח	4.7
<p data-bbox="1161 143 1278 174">שימושים</p> <p data-bbox="1374 143 1437 174">4.7.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. קיוסק, בתי קפה ומסעדות <p>בתאי שטח 400,401,403,405,407 בלבד תותר הקמת קיוסק, מסעדה, בית קפה, , בהקיף בניה שלא יעלה על 30 מ"ר, ובתנאי שלא תיווצר חסימה של רצף אפיקי התנועה של הציבור.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. מתקני משחק 4. ספסלי ישיבה 5. מרכזים לחלוקת דואר 6. מתקני איסוף ומחזור 7. מבנים לשירותים סניטרים או לאחסון כלי תחזוקה וגינון 8. תשתיות תת קרקעיות 9. חדרי שנאים 10. הצללה 11. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים 	
<p data-bbox="1182 808 1278 840">הוראות</p>	4.7.2
<p data-bbox="1102 853 1278 884">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="1417 853 1437 884">א</p> <p>חדרי שנאים ימוקמו כך שלא יהווה הפרעה לשבילי גישה ולפעילות ציבורית. עיצובם ישולב בתכנון הנופי של השצ"פ.</p>	
<p data-bbox="1102 1028 1278 1059">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="919 1077 1278 1108">סימון מהתשריט : עיצוב מיוחד</p> <p>תא שטח 402 : באזור זה יישמרו ככל הניתן פני השטח הטבעיים, למעט עבודות מינימליות הנדרשות לצורך התאמת מפלסי דרכים ולצורך הבטחת נגישות.</p>	ב
<p data-bbox="999 1256 1278 1288">שטחים פתוחים</p>	4.8
<p data-bbox="1161 1335 1278 1366">שימושים</p> <p data-bbox="1374 1335 1437 1366">4.8.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים המיועדים להישמר כטבעם בשולי השכונה וכוללים חורש טבעי וחורשות נטועות. 2. פארק ארכאולוגי בתא שטח 451. 3. קווי תשתית תת קרקעיים. 4. שבילים להולכי רגל. שבילים לא סלולים לרוכבי אופניים. 5. דרכי גישה לצורך כיבוי אש ולצורך טיפול במערכות תשתית תת קרקעית. 6. מתקנים דוגמת ספסלי ישיבה, הצללה ושילוט. 7. חדרי שנאים. 8. מועדון נוער בתא שטח 453 בלבד. 9. מתרס אקוסטי. 	
<p data-bbox="1182 1812 1278 1843">הוראות</p>	4.8.2
<p data-bbox="1118 1856 1278 1888">הוראות בניוי</p> <p data-bbox="871 1906 1278 1937">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יותר להקים מועדון נוער. השטח הבנוי במועדון הנוער לא יעלה על 400 מ"ר</p>	א



4.8	שטחים פתוחים
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתא שטח 451 יוקם פארק אריכאולוגי להצגת הממצאים המצויים בשטח. במסגרת הפארק תותר הקמת שבילי גישה, סככות הצללה, אזורי התכנסות, מתקני שילוט והדרכה וכל הנדרש לצורך הכשרת השטח למטיילים ומבקרים, בהתייעצות עם רשות העתיקות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח תוואי השבילים ומיקום אזורי התצפית ייקבע תוך הימנעות מרבית משינוי מפלסי הקרקע הטבעיים והימנעות מרבית מכריתה של עצים קיימים, במקום עצים בוגרים שיכרתו יישתלו בתחומי החורשה צמחי כיסוי דוגמת קיסוס החורש, רוזמרין וכו' וכן עצים בוגרים חלופיים דוגמת כליל החורש, אלה אי"י, אלון וכו' להעשרת החורש הקיים ולמניעת סחף קרקע.</p> <p>תכנית הפיתוח לתחום זה תכלול התייחסות לנושא מניעת אש. דילול החורש הקיים, יצירת חיץ אש, דרכי גישה ואמצעי מיגון יהיו בהתאם להוראות והנחיות רטי"ג ורשות הכיבוי.</p>
ד	<p>פיתוח תשתית</p> <p>עבודות עפר, פיתוח ושיקום נופי לצורך שבילים, דרכי גישה ומתנס אקוסטי . חדרי שנאים - איתורם ייעשה במקום מוצנע, תוך מניעת הפרעה לרצף השטח הפתוח. עיצובם ישתלב ככל הניתן בנוף ובצמחייה הטבעית.</p>
ה	<p>פיתוח תשתית</p> <p>עבודות פיתוח והקמת תשתיות בשטחים הפתוחים ייעשו בליווי אקולוג.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל ב. מתקני מחזור ג. תשתיות תת קרקעיות</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>א. קביעת המפלסים הסופיים של הדרכים תיעשה בדרך שתמוזער את הצורך בעבודות מילוי וחפירה. ב. לצורך ביצוע עבודות העפר ייעשו הפעולות הבאות : גריסה, אחסון באתר ושימוש חוזר של חומר המצעים המתאים לשימוש חוזר באתר. אחסון בהתאם להוראות מהנדס העירייה. אחסון באתר ושימוש חוזר בבולדרים ליצירת מסלעות. אחסון בהתאם להוראות מהנדס העירייה. איסוף, אחסון באתר ושימוש חוזר באדמה הנמצאת על פני השטח (top soil) . שימוש חוזר ע"י פיזור בשטחי שצ"פים ושבילים ציבוריים. אחסון בהתאם להוראות מהנדס העירייה. ג. הקירות תומכי הכבישים . גובה הקירות לא יעלה על 4.00 מטר. ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד</p>



4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל ב. תשתיות תת קרקעיות
4.10.2	הוראות
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	א. דרך משולבת המשמשת לגישה למבנים דו משפחתיים צמודי קרקע. ב. מתקני מחזור ג. חניה, מתקני ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה, מבני תאי דואר, לוחות מודעות, נטיעות וכו'. ד. תשתיות תת קרקעיות
4.11.2	הוראות
א	דרכים על פי סעיף 4.9.2
4.12	דרך נופית
4.12.1	שימושים
	א. דרך נופית לקישור השכונה למגרשי החנייה המזרחיים באגם המונפורט.
4.12.2	הוראות
א	דרכים תכנון הדרך יעשה באופן שימזער את עבודות העפר והנצפות של הדרך. יובטח מעבר בעלי חיים מתחת לדרך. בנוסף יחולו כל הוראות סעיף 4.9.2
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	מעברים ציבוריים מגוננים להולכי רגל תוך קישור בין יעודי קרקע ציבוריים ופרטיים. ריצוף, נטיעות, מדרגות, גדרות, מאחזי יד, ריהוט רחוב, ספסלי ישיבה ומתקני הצללה, וכד'. תשתיות תת קרקעיות
4.13.2	הוראות
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	חנייה ציבורית, גינון, נטיעות.
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית הפיתוח למגרש תכלול הנחיות לנטיעת עצים והצללה של שטח החניון
4.15	מתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים



<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.15</p>
<p>א. בתא שטח 598 תוקם תחנת שאיבה לביוב ב. בתא שטח 599 תוקם בריכה למי שתיה ומתקני שאיבה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>תחנת השאיבה ובריכת המים יוקמו בהתאם לתנאים ולהוראות של משרד הבריאות. היתר בנייה לבריכת המים ולתחנת השאיבה ילווה בנספח נופי שייערך על ידי אדריכל נוף ויציג את חזות המתקן מאזורים סמוכים יחד עם אמצעים תכנוניים לצמצום נצפות המתקן ותנאים שיבטיחו את מימושם ותחזוקתם. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעי הגנה כגון גנרטור, נפח חירום והתראות.</p>	<p>א</p>
<p>תחנת תחבורה ציבורית</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>מסוף תפעולי לאוטובוסים לצרכי השכונה, ביתן שירות לנהגים, שירותים ציבוריים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטח ביתן השירות לא יעלה על 35 מ"ר. 2. המסוף יתוכנן באופן המשתלב בסביבה, בשיתוף עם אדריכל נוף. בחזית המגרש הפונה לרחוב ובדופן המגרש הפונה למתחם הלולים תישמר רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-10 מטרים. ברצועת הגינון ינטעו עצים להסתרה והטמעה של אזור החנייה בנוף.</p>	<p>א</p>



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'		1	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		2	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		3	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		4	516.2	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		5	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		6	648.1	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		7	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		8	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		9	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		10	560.4	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		11	535.8	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		12	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		13	648.1	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		14	498.1	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		15	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		16	528.8	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		17	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		18	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		19	555.2	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		20	514.3	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		21	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		22	500	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		23	575	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		24	583.4	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		25	530.3	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		26	572.2	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		27	562.7	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		28	611.4	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		29	560.8	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		30	571.5	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	
מגורים א'		31	483.7	300	120	420	2	9	2	2	3	3	3	5	

תכנית מס': תמל/ 1057 - שם התכנית: מתחם צוריאל -מעלות תרשיחא

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	523.1	32	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	532	33	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	539.6	34	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	613.3	35	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	6	2	40	420	60	150	60	150	531.6	36	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	507	37	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	470.7	38	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	496	39	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	539.6	40	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	536.8	41	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	532.2	42	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	529.6	43	מגורים א'		
5	4	3	3	1	1	6	2	40	420	60	150	60	150	506	44	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	2	40	420			120	300	493.2	45	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	2	40	420			120	300	488.1	46	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	2	40	420			120	300	509.1	47	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	2	40	420			120	300	505.2	48	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	2	40	420			120	300	523.8	49	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	767.6	50	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	574	51	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	552.3	52	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	627	53	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	2	40	420			120	300	688.5	54	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	2	40	420			120	300	516.2	55	מגורים א'		
5	4	4	4	1	2	9	17	40	2975	210	875	640	1250	3189.2	68	מגורים א'		
5	4	4	4	1	2	9	17	40	2975	210	875	640	1250	3360.2	69	מגורים א'		
5	4	4	4	1	2	9	17	40	2975	210	875	640	1250	3301.8	70	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	12	40	2100			600	1500	3564.5	71	מגורים א'		
5	4	3	3		2	9	11	40	1925			550	1375	2530.9	72	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	7	40	1275			350	875	1794.3	73	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	6	40	1050			300	750	1399.1	74	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	6	40	1050			300	750	1548.6	75	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	6	40	1050			300	750	1514.4	76	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	6	40	1050			300	750	1497.5	77	מגורים א'		
5	4	3	3	1	2	9	6	40	1050			300	750	1511	78	מגורים א'		

תכנית מס': תמל/ 1057 - שם התכנית: מתחם צוריאל -מעלות תרשיחא

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	4	3	3	1	2	9	4	40	700			200	500	1057.1	79		מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	9	4	40	700			200	500	1029.1	80		מגורים א'	
5	4	3	5	1	2	9	9	40	1395	90	375	180	750	1471.1	81		מגורים א'	
5	3	5	5		3	12	9	40	1395			270	1125	1399	82		מגורים א'	
5	4	3	3		3	12	8	40	1240			240	1000	1347.9	83		מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	9	9	40	1395	90	375	180	750	1572.8	84		מגורים א'	
5	3	5	5		3	12	9	40	1395			270	1125	1520.3	85		מגורים א'	
5	4	3	3		3	12	8	40	1240			240	1000	1951.6	86		מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	9	9	40	1395	90	375	180	750	1618.8	87		מגורים א'	
5	3	5	5		3	12	9	40	1395			270	1125	1576.9	88		מגורים א'	
5	4	3	3		3	12	8	40	1240			240	1000	1500.8	89		מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	9	9	40	1395	90	375	180	750	1634.5	90		מגורים א'	
5	3	5	3		3	12	10	40	1550			300	1250	1884	91		מגורים א'	
4	4	4	4	1	3	12	24	40	3835			835	3000	3838.4	92		מגורים א'	
5	4	4	4	1	3	12	35	40	6125			1750	4375	6672.9	93		מגורים א'	
5	4	4	4	1	8	27	100	40	17580			7080	10500	5871.6	201		מגורים ג'	
5	4	4	4		5	18	32	40	5360			1840	3520	2994.6	202		מגורים ב'	
5	4	4	5		6	21	45	40	8070			3120	4950	4037.4	203		מגורים ב'	
5	4	5	4		6	21	20	40	3330			1130	2200	1593.8	204		מגורים ב'	
5	4	4	4		5	18	16	40	2680			920	1760	2487.4	205		מגורים ב'	
5	4	4	4		5	18	16	40	2680			920	1760	1415.3	206		מגורים ב'	
5	4	4	4		5	18	16	40	2680			920	1760	1468.3	207		מגורים ב'	
5	4	4	4		5	18	16	40	2680			920	1760	1440.6	208		מגורים ב'	
5	4	4	4	1	5	18	32	40	5360	280	440	1630	3080	2927.9	209		מגורים ב'	
5	4	4	4		5	18	32	40	5360			1840	3520	2639.3	210		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	20	40	3330			1130	2200	2014.4	211		מגורים ב'	
5	13	4	4		6	21	20	40	3330			1130	2200	1973.8	212		מגורים ב'	
5	13	4	4		6	21	20	40	3330			1130	2200	1817.2	213		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	40	40	6660			2260	4400	3338.3	214		מגורים ב'	
5	4	4	5		6	21	20	40	3330			1130	2200	1950.8	215		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	20	40	3520			1320	2200	1812	216		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	20	40	3520			1320	2200	1805.7	217		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	20	40	3520			1320	2200	1796.9	218		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	20	40	3520			1320	2200	1806.9	219		מגורים ב'	
5	4	4	4		6	21	20	40	3520			1320	2200	1746	220		מגורים ב'	

תכנית מס': תמל/ 1057 - שם התכנית: מתחם צוריאל - מעלות תרשיחא

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
5	4	4	4		6	21	20	40	3520			1320	2200	1850.7	221		מגורים ב'	
4	4	4	4		6	21	54	40	9015			3075	5940	5882.8	222		מגורים ב'	
4	4	4	4		5	18	44	40	7390			2550	4840	4861	223		מגורים ב'	
4	4	4	4		5	18	44	40	7390			2550	4840	4545.8	224		מגורים ב'	
4	4	4	4		5	18	48	40	8040			2760	5280	5235.9	225		מגורים ב'	
5	4	4	4		7	24	88	40	15528			6288	9240	5275.1	250		מגורים ג'	
5	4	4	4		7	24	52	40	9132			3672	5460	3153.5	251		מגורים ג'	
5	4	4	4		7	24	52	40	9132			3672	5460	3178.6	252		מגורים ג'	
5	4	4	4		7	24	52	40	9132			3672	5460	3184.2	253		מגורים ג'	
5	4	5	5		8	27	116	40	21360			9180	12180	7135.8	254		מגורים ג'	
5	4	4	4		6	21	40	40	7080			2880	4200	3537.6	255		מגורים ג'	
5	4	4	4		10	33	36	40	6276			2496	3780	2601.1	256		מגורים ג'	
5	4	4	4		10	33	36	40	6276			2496	3780	2497.2	257		מגורים ג'	
5	4	4	4		10	33	36	40	6276			2496	3780	2556.7	258		מגורים ג'	
5	4	4	4		9	30	64	40	11760			5040	6720	3936.5	259		מגורים ג'	
5	4	4	5		8	27	64	40	11760			5040	6720	4394.3	260		מגורים ג'	
5	4	4	4		8	27	52	40	9132			3672	5460	3474.4	261		מגורים ג'	
5	4	4	4		7	24	44	40	7764			3144	4620	3383.3	262		מגורים ג'	
4	4	4	4		8	30	96	50	17952			7872	10080	6515.4	300	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
									2390			1390	1000		300	מסחר	מגורים ומסחר	
4	4	4	4		7	27	46	50	8520			3690	4830	3016.8	301	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
									860			460	400		301	מסחר	מגורים ומסחר	
4	4	4	4		7	27	70	50	12960			5610	7350	4573.3	302	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
									1330			730	600		302	מסחר	מגורים ומסחר	
4	4	4	4		7	27	66	50	12240			5310	6930	4454.3	303	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
									1330			730	600		303	מסחר	מגורים ומסחר	
4	4	4	4		8	30	71	50	13282			5827	7455	5845.3	304	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
									2150			1150	1000		304	מסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

תכנית מס': תמל/ 1057 - שם התכנית: מתחם צוריאל -מעלות תרשיחא

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	4		8	30	71	50	13282			5827	7455	5382.6	305	מגורים	מגורים ומסחר	
									2150			1150	1000		305	מסחר	מסחר ומסחר	
4	5	4	5		3	12		50	5500			2500	3000	6853.7	350	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									10500			7500	3000		350	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		3	12		50	15064.5			3476.4	11588.1	9656.7	351		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	5	5		3	12		50	15664.4			3614.9	12049.5	10041.3	352		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	5	4		3	12		50	3245.6			749	2496.7	2080.5	353		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	5	5		3	12		50	4830.8			1114.8	3716	3096.7	354		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		3	12		50	2395.4			552.8	1842.6	1535.5	355		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		5	20		50	35718.8			8242.8	27476	22896.7	356		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		3	12		50	3441.5			794.2	1842.6	2206.1	357		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		3	12		50	1717.2			396.3	1320.9	1100.8	358		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	5	5		3	12		50	3218.9			742.8	2476.1	2063.4	359		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		3	12		50	1945.7			449	1496.7	1247.2	360		מבנים ומוסדות ציבור	

תכנית מס': תמל/ 1057 - שם התכנית: מתחם צוריאל -מעלות תרשיחא

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמוי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
												50	3019.7	595		תחנת תחבורה ציבורית
0	0	0	0	1	1	3			50			50	500	598		מתקנים הנדסיים
3	3	3	3		1	8			600			600	2531.65	599		מתקנים הנדסיים
									(1) 2		2%			416 - 400		שטח ציבורי פתוח
									(1) 2		2%			,452 - 450 ,458 - 454 469 - 460		שטחים פתוחים
									500		100	400	12992.9	453		שטחים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

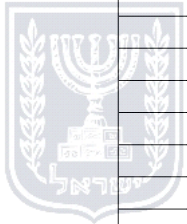


תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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



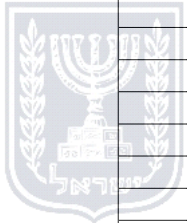
תכנון זמין
מונה הדפסה 59



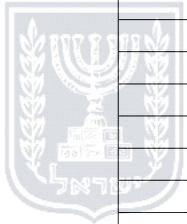
תכנון זמין
מונה הדפסה 59

חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
60	1		מגורים א'
60	2		מגורים א'
60	3		מגורים א'
60	4		מגורים א'
60	5		מגורים א'
60	6		מגורים א'
60	7		מגורים א'
60	8		מגורים א'
60	9		מגורים א'
60	10		מגורים א'
60	11		מגורים א'
60	12		מגורים א'
60	13		מגורים א'
60	14		מגורים א'
60	15		מגורים א'
60	16		מגורים א'
60	17		מגורים א'
60	18		מגורים א'
60	19		מגורים א'
60	20		מגורים א'
60	21		מגורים א'
60	22		מגורים א'
60	23		מגורים א'
60	24		מגורים א'
60	25		מגורים א'
60	26		מגורים א'
60	27		מגורים א'
60	28		מגורים א'
60	29		מגורים א'
60	30		מגורים א'
60	31		מגורים א'
60	32		מגורים א'
60	33		מגורים א'
60	34		מגורים א'
60	35		מגורים א'
60	36		מגורים א'

חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
60	37		מגורים א'
60	38		מגורים א'
60	39		מגורים א'
60	40		מגורים א'
60	41		מגורים א'
60	42		מגורים א'
60	43		מגורים א'
60	44		מגורים א'
60	45		מגורים א'
60	46		מגורים א'
60	47		מגורים א'
60	48		מגורים א'
60	49		מגורים א'
60	50		מגורים א'
60	51		מגורים א'
60	52		מגורים א'
60	53		מגורים א'
60	54		מגורים א'
60	55		מגורים א'
510	68		מגורים א'
510	69		מגורים א'
510	70		מגורים א'
240	71		מגורים א'
220	72		מגורים א'
140	73		מגורים א'
120	74		מגורים א'
120	75		מגורים א'
120	76		מגורים א'
120	77		מגורים א'
120	78		מגורים א'
80	79		מגורים א'
80	80		מגורים א'
	81		מגורים א'
	82		מגורים א'
	83		מגורים א'
	84		מגורים א'
	85		מגורים א'
	86		מגורים א'
	87		מגורים א'
	88		מגורים א'
	89		מגורים א'

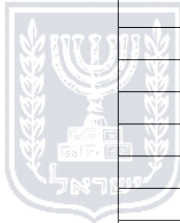


תכנון זמין
מונה הדפסה 59

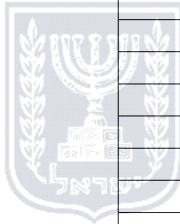


תכנון זמין
מונה הדפסה 59

חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	90		מגורים א'
	91		מגורים א'
115	92		מגורים א'
700	93		מגורים א'
3600	201		מגורים ג'
720	202		מגורים ב'
1680	203		מגורים ב'
450	204		מגורים ב'
360	205		מגורים ב'
360	206		מגורים ב'
360	207		מגורים ב'
360	208		מגורים ב'
720	209		מגורים ב'
720	210		מגורים ב'
450	211		מגורים ב'
450	212		מגורים ב'
450	213		מגורים ב'
900	214		מגורים ב'
450	215		מגורים ב'
720	216		מגורים ב'
720	217		מגורים ב'
720	218		מגורים ב'
720	219		מגורים ב'
720	220		מגורים ב'
720	221		מגורים ב'
1215	222		מגורים ב'
990	223		מגורים ב'
990	224		מגורים ב'
1080	225		מגורים ב'
3168	250		מגורים ג'
1872	251		מגורים ג'
1872	252		מגורים ג'
1872	253		מגורים ג'
4988	254		מגורים ג'
1440	255		מגורים ג'
1296	256		מגורים ג'
1296	257		מגורים ג'
1296	258		מגורים ג'
2880	259		מגורים ג'
2880	260		מגורים ג'
1872	261		מגורים ג'

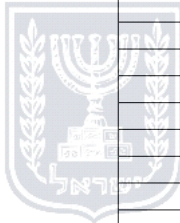


תכנון זמין
מונה הדפסה 59

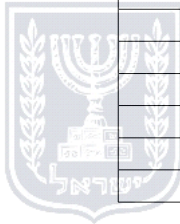


תכנון זמין
מונה הדפסה 59

ייעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
מגורים ג'		262	1584
מגורים ומסחר	מגורים	300	4320
מגורים ומסחר	מסחר	300	500
מגורים ומסחר	מגורים	301	2070
מגורים ומסחר	מסחר	301	200
מגורים ומסחר	מגורים	302	3150
מגורים ומסחר	מסחר	302	300
מגורים ומסחר	מגורים	303	2970
מגורים ומסחר	מסחר	303	300
מגורים ומסחר	מגורים	304	3195
מגורים ומסחר	מסחר	304	500
מגורים ומסחר	מגורים	305	3195
מגורים ומסחר	מסחר	305	500
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	350	1500
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	350	3000
מבנים ומוסדות ציבור		351	
מבנים ומוסדות ציבור		352	
מבנים ומוסדות ציבור		353	
מבנים ומוסדות ציבור		354	
מבנים ומוסדות ציבור		355	
מבנים ומוסדות ציבור		356	
מבנים ומוסדות ציבור		357	
מבנים ומוסדות ציבור		358	
מבנים ומוסדות ציבור		359	
מבנים ומוסדות ציבור		360	
תחנת תחבורה ציבורית		595	
מתקנים הנדסיים		598	
מתקנים הנדסיים		599	
שטח ציבורי פתוח		416 - 400	
שטחים פתוחים		469 - 460, 458 - 454, 452 - 450	
שטחים פתוחים		453	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.
- תותר בניית מרפסות הבולטות מעבר לקו הבניין שנקבע בתכנית לכיוון דרך, שביל שטח ציבורי פתוח או שטח פתוח, בתנאי שהמרפסת נמצאת לפחות 2.5 מטרים מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ובלטיה אינה עולה על 2 מטרים או 40% מקו הבניין לפי הבליטה הקטנה.
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.

- שטח החנייה המקורה לא נכלל בחישוב שטח התכסית. תותר בניית חנייה מקורה בחריגה מקו הבניין הקבוע בטבלה, עד גבול המגרש.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- במסגרת זכויות הבנייה יכללו קיוסק/מסעדה בהתאם לסעיף 4.7.1 מועדון לנוער ע"פ סעיף 4.8.1 מבני שרותים. מחסנים לתחזוקת הגן. חדרי שנאים ותשתיות הנדסיות.
- מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

תכנון ארכיטקטוני של המבנים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית, על דעת מהנדס הוועדה המקומית.

א. דגמי הבינוי וחזות המבנים שיפורטו במסמכים להיתר בניה יתאמו להמחשות של נספח הבינוי על דעת מהנדס הוועדה. חומרי חיפוי, שערי חניות, גדרות וקירות, מעקות, פרגולות, מתקנים סולאריים ואנטנות, וכל פרט בינוי חזרתי יעוצבו לפי תכנון אחיד באישור המהנדס.

ב. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל מבנים על הגגות יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית, בגוונים לפי אשור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. עיצוב גגות: יותרו גגות שטוחים בהתאם לנספח הבינוי. טיפול בחזית הגג באמצעות פיזור חצץ לבן או ריצוף. יוקם מעקה בנוי בכל היקף הגג.

ד. פרגולות: במרפסות של המבנים המדורגים תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת, בתחום קווי הבניין, לפי עיצוב אחיד שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בגינות פרטיות תותר פרגולה בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר.

ה. קולטי שמש ישולבו בבניין ויסומנו בהיתר הבנייה. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.

ו. מזגנים ואו מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויסומנו בהיתר הבנייה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

ז. מתקני תליית כביסה יוסתרו על ידי מסתורים שעיצובם יכלל בבקשה להיתר הבנייה.

ח. חלונות ממ"ד בחזיתות הפונות לרחובות יחויבו בהתקנת כיס להסתרת חלונות המגן.

ט. מתקני שרות: לא תותר הקמת חדרי משק, מתקני אשפה, מתקני הסקה, צברי גז, מכלי דלק וכיוצא באלו בחזית המגרשים, אלא באם ישולבו בבניין או בקירות התומכים באופן שיבטיח הסתרה. מבנה הנישה לאשפה ומערכות וכן פרטי חיפוי קירות הנישה ושערים בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

6.2.1 נספח נופי

פיתוח השכונה יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי והנספח הסביבתי המצורפים לתכנית.

6.2.2 תשתיות ואזורי התארגנות בשטחים פתוחים.

פריצת דרכים והנחת תשתיות תבוצע תוך מזעור היקף השטח המופר וצמצום פגיעה בערכי נוף וטבע. הנחת תשתיות בשטחים פתוחים תבוצע תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח בעת העבודה ושיקום נופי של פני השטח לאחר העבודות באישור מהנדס הוועדה המקומית. דרכי גישה ואזורי התארגנות לצורך עבודות יותוו כך שתמוזער הפגיעה הנופית. השטח ישוקם למצבו הטבעי עם סיום העבודות.

6.2.3 קירות תומכים, קירות גדר ומסלעות

גובה קירות התומכים מגרשים והפונים למדרכות וכן גובה קירות תומכים בין מגרשים לא יעלה על 3.00 מטר. גובה הקירות התומכים כבישים ושצ"פים הבנויים לאורך חזיתות המגרשים האחוריות לא יעלה על 4.00 מ'. ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד. חומרי חיפוי הקירות התומכים יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת באישור הוועדה המקומית. הוראות להקמת מסלעות יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת באישור הוועדה

6.2 סביבה ונוף	6.2
<p>המקומית.</p> <p>6.2.4 נטיעות</p> <p>נטיעות : נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים, מדרכות ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תכנית נטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם מהנדס העיר אשר תיכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר הבניה (קנ"מ 250 : 1). הנטיעות בתחומי שצ"פים יכללו נטיעה של עצים בוגרים חלופיים לעצים בוגרים קיימים שנעקרו ונטיעה חוזרת של עצים בוגרים קיימים שסווגו כמיועדים להעתקה בתחומי השכונה.</p> <p>פיתוח השטחים הפתוחים ייעשה ברוח המקום : בשטחי הגינון תשולב צמחייה מקומית במידת האפשר, ייעשה שימוש במסלע מקומי ובקרקע מקומית.</p>	



6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>6.3.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500 : 1 או בקנ"מ מפורט יותר לכל שטח התכנית או חלקים ממנו לפי שלבי הפיתוח, שתאושר על ידי הוועדה המקומית. לפני אישור תכנית הבינוי והפיתוח תיערך היוועצות עם רט"ג וקק"ל לעניין הממשק עם השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תתבסס על נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו על נספח הנוף, על הנספח הסביבתי ועל נספחי התשתיות ההנדסיות.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :</p> <p>א. מפלס פני הקרקע הסופי לכל מגרש</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית</p> <p>ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים</p> <p>ד. חזית הרחוב של המגרש</p> <p>ה. הגדרה מפורטת של דפוסי מבנים על סמך הדגמים המפורטים בנספח הבינוי, לרבות תמהיל גדלי הדירות. קביעת מגרשים/תאי שטח אשר יחייבו תכנון מתואם או תכנון אחיד למספר מגרשים כדוגמת מקבצי תאי השטח (203-205), (81-91), (256, 216,217), (218,219,257), (220,221,258) ו/או מקבצים נוספים שייקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>ו. פיתוח השטח הציבורי, ובכלל זה עיצוב שצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים, התקנת אמצעי הצללה, מתקני תאורה, שלטי חוצות ותאורת רחוב</p> <p>ז. פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר.</p> <p>ח. הוראות מנחות לעיצוב המבנים ובכלל זה חומרי גמר וחיפוי חיצוני.</p> <p>ט. ניתן יהיה לקבוע על פי הנחיית מהנדס הועדה המקומית פרטים אחידים למעקות, שערים וגדרות ובכלל זה גובה, עיצוב, חומר וצבע.</p> <p>י. מיקום חדרי שנאי בהתאם למסומן בתשריט התכנית או במיקום חליפי שייקבע בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>יא. התוויית קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, אספקת גז וכל מערכת הנדסית אחרת במרחב הציבורי.</p> <p>יב. חתכי רחוב כולל מפלסים סופיים, פרוט מערכות הנדסיות, תאורה, חומרי גמר, נטיעות והשקיה.</p> <p>יג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, שבילי הולכי רגל ושטחים פתוחים כולל מפלסים, חומרי גמר, מיקום מתקנים וריהוט רחוב ומתקני הצללה, אזורי צמחיה ונטיעות.</p>	



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

יד. התייחסות ותאום עם תכנית הנטיעות ע"פ סעיף 6.2.4
 טו. בתאי השטח 82,83 ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח מיקום מבנים, מיקום מגרשי חניה, מיקום שבילים והפרדה בין גינות פרטיות ואזורים משותפים. על בסיס תכנית זו יחולק תא השטח למגרשים נפרדים כך שמספר יחידות הדיור בכל מגרש לא יעלה על 12. לכל מגרש יהיה חיבור נפרד למערכות מים, ביוב, חשמל, ומערכות הנדסיות אחרות.
 טז. תכניות בינוי ופיתוח למתחם 3 יכללו פעולת למניעת מפגעי ריח מהלולים הסמוכים לשטח, בהתאם לעקרונות הנספח הסביבתי וממצאי והמלצות תכנית הדיגום והמדידה כפי שמפורטת בסעיף 6.13.1
 יז. תכנית בינוי ופיתוח למתחם מס' 1 ולמתחם מס' 6 תכלול פתרונות למיגון אקוסטי מרעש מדרך מס' 89 עבור תאי השטח 71-80, 358 במתחם 1 ובית הספר בתא שטח 356 במתחם 6, בהתאם להמלצות הנספח הסביבתי. תנאי לאישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הוא בדיקה אקוסטית אשר תקבע את מימדי המיגון הנדרש, חומרי הבנייה והמיקום המדויק. ביצוע המיגון האקוסטי או הטיפול בדרך יהיה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח, הסלילה והתשתיות הנדרשות למתחם.
 יח. תכנית בוני ופיתוח תכלול פתרונות למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים פתוחים הגובלים בתכנית.
 יט. מיקום שטחי התארגנות בתקופת עבודות ההקמה של תשתיות השכונה, במרחק שלא יפחת מ-50 מטרים משטחים פתוחים הגובלים בתכנית.
 כ. בדופן הבינוי תכלול תכנית הפיתוח שיקום התכסית, הקרקע והצומח.



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

6.4.1 הנחיות מיוחדות לתאי שטח סמוכים ללולים
 תנאי למתן היתר בנייה לבניה למבנים בתאי השטח מס' 1-3, 211-215, 259-260 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין מפגעי ריח מהלולים העשויים להפריע לקיום המגורים בתאי שטח אלו.
 6.4.2 תכנית מגרש
 כל היתר בנייה יכלול תכנית למגרש כולו בקנ"מ שלא יפחת מ 250:1. התכנית תכלול בין היתר:
 א. מפלסי הפיתוח של המגרש.
 ב. אמצעים לייצוב קרקע, קירות תומכים ומסלעות.
 ג. תכנון חניה
 ד. חדרי אשפה
 ה. מיקום ותכנון מפורט של נישות למערכות טכניות חשמל, גז, שעוני מים.
 ו. פתרון ניקוז.
 ז. קווי ביוב עד התחברות למערכת העירונית.
 ח. לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אחר במגרש אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
 ט. היתר בנייה בשטח המסומן בעיצוב מיוחד יכלול תכנית למגרש כולו שתיערך על ידי אדריכל נוף ותכלול בנוסף לכל האמור לעיל גם סימון חומרי כיסוי השטח, סימון צמחייה קיימת ונטיעות מתוכננות.
 6.4.3 תאום עם חברת החשמל



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה - 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.

6.5

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. בתאי השטח 1-67, 81-91 תותר כניסה מהרחוב לכל מקומות החניה הנדרשים במגרש.
2. בכל יתר מגרשי המגורים תותר כניסה אחת בלבד לחניית כל מגרש. בתאי שטח 201,202,203,209,210,214,256-258,303-305 יותרו שתי כניסות לחניה.
3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
5. חנייה לבית הספר העל יסודי בתא שטח 356 תהיה בחנייה הציבורית בתא שטח 590.
6. חנייה למבני ציבור אחרים תהיה בתחום המגרש אלא אם הוכח בתכנית הבינוי והפיתוח כי יש חנייה בהיקף מספיק ברחובות הסמוכים למבנה הציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6.6

תשתיות

- 6.5.1 הטמנת תשתיות

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.5.2 ניקוז וניהול מי נגר
 1. כל שטח התכנית ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לנספח הניקוז.
 2. השהיית מי נגר בתחום מגרשי מגורים תהיה ע"פ ההמלצות המפורטות בנספח הטיפול במי נגר. ככלל, נגר יופנה ממגרשי המגורים אל השטחים הפתוחים או אל הכבישים הסמוכים. שיפוע מגרשי המגורים יהיה לכיוון הכביש/השטח הפתוח הסמוך. לא יתאפשר ניקוז ממגרש למגרש.
 3. מרבית מי הנגר של השכונה ינוקזו דרך השטחים הציבוריים אל אגם המונפורט ומיעוטם אל נחל פקיעין. השבת מי הנגר לנחל פקיעין תהייה ממותנת ככל האפשר לצורך מיתון ספיקות השיא ושימור הקרקע בחתך האפיק. אמצעים למיתון ספיקות השיא היוצאות מהשכונה ישולבו במוצאי האגנים אשר פונים לנחל פקיעין.
 4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי השטחים הציבוריים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר כגון: טראסות ובריכות מים להשהייה.
- 6.5.3 מים וביוב
 1. אספקת המים תהיה מרשת המים שבאחריות תאגיד המים המקומי.
 2. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם התאגיד,
 3. מערכת סילוק השפכים תחובר למערכת הביוב שבאחריות תאגיד המים המקומי.
 - 5.6. לא תותר הקמת מבנים מעל קווי מים וביוב.
 7. קווי ביוב החוצים כבישים יונחו בשרוולים.
 8. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים, אלא במקרים שלא קיימת אפשרות אחרת ובאישור משרד הבריאות ועל פי הנחיותיו.

תשתיות	6.6
<p>6.5.4</p> <p>מעבר תשתיות במגרשים פרטיים</p> <p>תותר התקנת מתקנים ציבוריים דוגמת ארונות ח"ח, תקשורת וכו' בנישות למערכות המתוכננות בתחום המגרשים הפרטיים. הוועדה המקומית תהיה ראשית להתיר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בתחום מגרשים פרטיים בין קו הבניין וגבול המגרש וכן להבטיח זכות מעבר לאורכם לצורך ביקורת ותחזוקה.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרשים המסומנים בתשריט.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות, מבנים ומוסדות ציבור ושימושים משולבים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות או שיקולים תכנוניים 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>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <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>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>	

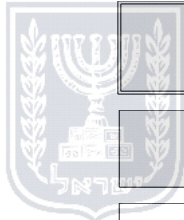


חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>1. כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותכלול בין היתר הוראות בעניין איסור שפיכת שפך בנייה, שיקום מדרונות, צמצום פגיעה במחשופי סלע רגישים. צמצום פגיעה בעצים. שימוש חזור בסלעים, גריסת חומרים לצורך עבודות עפר. מניעת מפגעי אבק במהלך העבודות. פיזור מחדש של הקרקע ייעשה בליווי אקולוג או אגרונום כדי להבטיח כי אין בקרקע התבססות של מיני צומח פולשני.</p> <p>2. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועו תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה</p> <p>3. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p>	



<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 69 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1970. 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>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>שמירה, העתקה וכריתה של עצים בוגרים קיימים : א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ</p>	
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>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 51 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p>6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.12</p>
<p>גובה המבנים המרבי הוא 35 מ' מעל פני השטח. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p>	
<p>6.13 פעילות חקלאית</p>	<p>6.13</p>
<p>עד תחילת פיתוח בפועל בכל אחד משלבי התכנית תותר המשך הפעילות החקלאית .</p>	
<p>6.14 איכות הסביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. ריחות : בהתייחס לחוות הלולים הסמוכות לתכנית. לאחר אישור התכנית תוקם תחנה לאיסוף נתונים מטאורולוגיים מקומיים ותוגש תכנית עבודה לדיגום ואיסוף נתונים למשרד להגנת הסביבה. תכנית הדיגום והמדידה תופעל במשך שלוש שנים מיום אישור התכנית ותציג בסוף כל שנה דו"ח לגבי הממצאים, הבדיקות והמלצות למניעת מפגעי ריח למשרד להגנת הסביבה. 2. פסולת : מתקני פסולת ומחזור לא ימוקמו צמוד לדופן התוכנית, בצמוד לשטח הפתוח. אצירת הפסולת בתחום התכנית תהיה במתקנים סגורים בלבד. 3. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי בלבד, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים. 4. מינים פולשים : תכנית הבינוי והפיתוח תכלול אמצעים והנחיות למניעת התפתחות של צמחיה</p>	

איכות הסביבה	6.14
	פולשנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתחם תכנון 1, כמסומן בנספח הבינוי ("השלוחה הדרומית")	לפיתוח מיידית
2	מתחם תכנון 2, כמסומן בנספח הבינוי ("מרכז דרום")	לפיתוח מיידית
3	מתחם תכנון 3 כמסומן בנספח הבינוי ("הגבעה המרכזית")	לפיתוח מיידית
4	מתחם תכנון 4, כמסומן בנספח הבינוי ("מרכז צפון")	לפיתוח מיידית
5	מתחם תכנון 5, כמסומן בנספח הבינוי ("השלוחה הצפונית")	בהתאם לתכנית המתאר ג 13342
6	בית ספר על יסודי בתא שטח 356	בהתאם לצורך בהקמת בית ספר על יסודי ובהתאם לתכנית המתאר ג 13342



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59