

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1056

רובע גלבוע

צפון

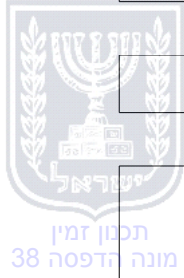
מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה, הגלבוע, יזרעאלים

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

תכנית זו הינה תכנית מפורטת בתחום שיפוט העיר עפולה ובתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל אשר נועדה להגדיל את היצע יח"ד ואת היקף השטחים לתעסוקה בדרום עפולה. התכנית מציעה רובע מגורים חדש ואזור תעשייה ותעסוקה חדש בתחום שטחי המועצה האזורית עמק יזרעאל. גבולות התכנית- ממערב רחוב הבנים וכביש 65 הישן; ממזרח כביש 60, כביש 71 מרחביה, מצפון בית הספר החקלאי ניר העמק ומדרום נחל גלבוע (פארק גלבוע).

התכנית משתרעת על שטח של כ-2,513 דונם וכוללת שני מתחמים ראשיים:

א. רובע מגורים חדש בעיר בהיקף של כ-7,800 יח"ד בתמהיל מגוון של יח"ד ועוצמות בינוי, מוסדות ציבור וחינוך, שטחים ציבוריים פתוחים בגדלים משתנים ופארק עירוני סמוך לנחל הגלבוע. הרובע כולל בחלקו המערבי אזור מסחר ותעסוקה סמוך לרחוב הבנים, עם נגישות תחבורתית גבוהה.

ב. אזור תעשייה ותעסוקה צמוד דופן לאזור התעשייה הקיים במזרח עפולה עם נגישות תחבורתית נוחה. שטחי התעשייה והתעסוקה מסתכמים בהיקף של כ-400,000 מ"ר.

- התכנית כוללת תוואי חדש לכביש 60 אשר יעבור בגבולה המזרחי של העיר, מחוץ לשטח הבנוי ויתחבר לכביש 71 בקצהו הצפוני. על פי עקרונות תממ 2/9

- התכנית מסבה שטח בתחום תכנית המתאר העירונית מייעוד בית עלמין לייעוד מגורים ומאתרת שטח חלופי חדש לבית עלמין בתחום התכנית בשולי העיר.

התכנית שואפת להמשיך את דפוס הפיתוח הרדיאלי של עפולה באמצעות יצירת שני כבישי טבעת ראשיים (מזרח- מערב) וצירים רדיאליים בכיוון צפון-דרום, המתחברים לעיר וממשיכים את המערך ורשת הכבישים הקיימת.

התכנית כוללת העתקה של קו חשמל במתח גבוה - 161 קילו וולט - ממקומו כיום, כפי שמסומן בנספח חשמל, בתוך תחום התכנית אל פרוזדור חשמל מאושר ע"פ תמא/10 אשר יורחב כדי לקלוט את הקו הנוסף. חלקו המזרחי של הקו הקיים יתחבר לפרוזדור העתידי ויזין תחמי"ש חדש, בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רובע גלבוע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 1056

מספר התכנית

2,513.173 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

עפולה, הגלבוע, יזרעאלים

X קואורדינאטה

225755

Y קואורדינאטה

722010

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת ממוקמת בדרום מערב עפולה ממזרח לכביש 65 הישן על שטח חקלאי.

המתחם המזרחי של התכנית ממוקם מדרום-מערב לכביש 71.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגלבוע - חלק מתחום הרשות:

מגידו - חלק מתחום הרשות:

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל**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
16670	מוסדר	חלק		75
16671	מוסדר	חלק	34-36, 40-47, 49-53, 56-57	27, 37-39, 48, 54-55
16672	מוסדר	חלק	41, 44	19-22, 26, 36-40, 42, 46, 49, 51-52
16673	מוסדר	חלק		80
16674	מוסדר	חלק	9, 14, 16	5-8, 15, 18
16675	מוסדר	חלק	1-16	17
16676	מוסדר	חלק	1-28, 33	29, 31-32, 34, 56-57
16677	מוסדר	חלק	7-37, 40, 47	5, 38, 41, 44-45, 48, 53
16679	מוסדר	חלק		1, 8-16
16686	מוסדר	חלק		6, 9, 27-28, 30-31, 35, 38, 43-44
16687	מוסדר	חלק		10-11, 30-34
16688	מוסדר	חלק		13-14, 16-17, 20, 24-26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16703	מוסדר	חלק		136, 179-180
16788	מוסדר	חלק		5
16789	מוסדר	חלק	76-77, 80	38, 51, 53, 55, 58, 64, 78-79
16791	מוסדר	חלק		1
16792	מוסדר	חלק	8	3, 6-7, 9
16818	מוסדר	חלק		46, 69
20535	מוסדר	חלק		1-2
20536	מוסדר	חלק		3
20561	מוסדר	חלק		13-16
20801	מוסדר	חלק		5-6, 12, 14-15
20802	מוסדר	חלק		9-11
20803	מוסדר	חלק	7	
20804	מוסדר	חלק	12-13	8
20805	מוסדר	חלק		9-10, 12
16790	מוסדר	כל הגוש	5-8, 11, 14, 17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2012	2554	6377	העתקת בית קברות	שינוי	תמא/ 19 / 4 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רפאל לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		רפאל לרמן			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע - גליון אחד	28/08/2018	רפאל לרמן	28/08/2018	1		מחייב	תשריט התכנית
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון כולל נספח	02/09/2018	אהרון ויסבלום	02/09/2018	41	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מצב מאושר	16/08/2018	שגיא שרייבר	16/08/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - מחייב לנושאי קווי בניין, גובה מבנים והפרשי הגובה ביניהם, מספר מבנים בתא שטח.	16/08/2018	רפאל לרמן	16/08/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה ומתחמים מחייב לעניין איחוד וחלוקה.	16/08/2018	רפאל לרמן	16/08/2018	1		מחייב חלקית	מתחמי תכנון
לא	נספח תנועה - מחייב לעניין כיוון הכניסה למגרש	16/08/2018	דורון מגיד	16/08/2018	1	1: 2500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח תנועה - צומת כבישים 71/60	16/08/2018	דורון מגיד	16/08/2018	1	1: 1000	מחייב חלקית	תנועה
לא	בה"ת	16/08/2018	דורון מגיד	16/08/2018	79		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תחבורה ציבורית	16/08/2018	דורון מגיד	16/08/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב מילולי	16/08/2018	אליהו צלאל	15/08/2018	6	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב רובע מגורים	16/08/2018	אליהו צלאל	16/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב רזולוציה כלל עירונית	16/08/2018	אליהו צלאל	16/08/2018	1	1: 10000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביום אזור תעשייה ותעסוקה	16/08/2018	אליהו צלאל	16/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל מתח עליון 161 קילו וואט	28/08/2018	אמיר טיקטין	28/08/2018	1	1: 5000	מנחה	חשמל
לא	חתכי בינוי ופיתוח	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח ניהול מי נגר מילולי	16/08/2018	דורון קליין	16/08/2018	23	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - מתחם מזרחי	16/08/2018	דורון קליין	16/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מתחם מערבי	16/08/2018	דורון קליין	16/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תנוחות וסכמת ניקוז כללית	19/08/2018	דורון קליין	16/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח - כללי	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח - רובע מגורים	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי פיתוח תעשייה ותעסוקה	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עבודות עפר	16/08/2018	אמיר בלום	16/08/2018	4	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מילולי	16/08/2018	אמיר בלום	16/08/2018	15	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכי רחובות טיפוסיים וחיבור כבישים 71/60	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חתכי נחלים	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט סקר עצים - תכנית כללית + גיליון הגדלה.	16/08/2018	אמיר בלום	16/08/2018	2	1: 5000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר סיכונים סייסמיים	16/08/2018	בעז זלצמן	16/08/2018	39	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה כמותית לשטחי ציבור	04/07/2017	צביקה מינץ	04/07/2017	1	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה להרחבת אזור תעסוקה עפולה להפצה 1 עדכון 10.16	04/07/2017	צביקה מינץ	04/07/2017	40	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים מילולי	26/08/2018	אמיר בלום	26/08/2018	9	1:1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת סביבתית	16/08/2018	נדב שדה	15/08/2018	138	1:1	רקע	סביבה ונוף

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222		

(1) כתובת : מנחם בגין 125.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	(1)		02-0000000		
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222		
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	(2)	47	04-6520333		
בעלים				פרטי	עפולה	(3)		04-0000000		

(1) כתובת : מנחם בגין 125.

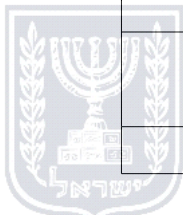
(2) כתובת : יהושע חנקין 47.

(3) כתובת : 1. פירוט בעלים אחרים מצורף בנספח טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רפאל לרמן	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		office@lerman.co.il
אדר'	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	(1)	14	04-8339070	04-8339980	snait@miller-blum.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון ויסבלום	1339	ויסבלום קפלן שמאי מקרקעין	חיפה	(2)	17	04-8662502	04-8662512	aharon@rea.co.il
סייסמולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	office@salt-geo.com
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל	רחובות	(3)	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
תכנון עירוני	אדריכל	רפאל לרמן	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	120	03-6959893	03-6960299	
אינג'	יועץ תחבורה	דורון מגיד	36006	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	(5)	46	04-8244468	04-8251095	doron@karni-eng.com
מתכנן אורבני	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	(6)	10	09-7668379		zvika@geoplanning.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	אליהו צלאל	25050	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(7)	31	04-8603622	04-8603601	eli-z@bj-is.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ	דורון קליין	10283321	לביא נטיף	נשר	(8)	1	04-8325647	04-8227101	doron@lavi-natif.co.il
יועץ	יועץ סביבתי	נדב שדה		דרך פוריה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	ח"י גבעת עדה (9)	22	03-5255508	077-4703752	nadav@sadot-proj.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	(10)	8	04-8580355	04-8580377	

(1) כתובת : התשבי 14.

(2) כתובת : מעלה השחרור 17.

(3) כתובת : ברגמן 11.

(4) כתובת : יגאל אלון 120 תל אביב.

(5) כתובת : בנימין דישראל 50.

(6) כתובת : הרקפת 10.

(7) כתובת : העצמאות 31.

(8) כתובת : דרך השלום 1.

(9) כתובת : גבעת עדה רחוב ח"י 22, מיקוד 3780800.

(10) כתובת : הסדנא 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 68 מ"ר למטרות עיקריות ובנוסף 12 מ"ר לממ"ד.
פארק עירוני	שצ"פ לאורך רצועת נחל גלבוע - תא שטח 950, מופיע ביעוד פארק גן ציבורי.

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

1. תכנון שכונת מגורים הכוללת כ - 7,800 יח"ד בדפוסי בינוי ודיור שונים, שטחי מסחר, שדרות עירוניות, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.
2. תכנון אזור תעסוקה ותעשייה.
3. תכנון פארק עירוני סמוך לנחל גלבוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע למגורים ג', דיור מיוחד, תעסוקה ומסחר, תעשייה, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, פארק עירוני, שצ"פים, בית עלמין, חניון, רצועת תשתיות חשמל ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת השימושים המותרים, זכויות הבניה וקווי בניין ליעודים השונים בתכנית.
3. קביעת זיקות הנאה והולכי רגל במגרשים עם חזית מסחרית.
4. קביעת הוראות והנחיות בנושאי סביבה ופיתוח ונוף.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח.
6. קביעת מתחם והוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.
7. קביעת איתור לבית עלמין במיקום חלופי.
8. העתקת קו חשמל קיים למקום חלופי המוגדר כרצועת תשתיות כדי לאפשר את הבינוי המוצע.
9. קביעת איתור לתחנת משנה של חברת החשמל.
10. קביעת הוראות לשמירה על עצים, שטחים פתוחים וערכי טבע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	931
דיור מיוחד	240

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	796
דרך מאושרת	774 - 765 ,737
דרך מוצעת	775 ,764 - 744 ,742 ,741 ,736 - 700
דרך משולבת	795 - 790
חניון	943 ,941
מבנים ומוסדות ציבור	522 - 500
מגורים ג'	261 - 250 ,213 - 200 ,183 - 100
מסחר ותעסוקה	304 - 302
מתקנים הנדסיים	954 - 951
נחל/ תעלה/מאגר מים	967 - 960
פארק / גן ציבורי	950 - 948
רצועת תשתיות	1000
שביל	921 ,920 ,918 - 900 ,869 - 867
שטח ציבורי פתוח	853 - 804 ,802 - 800
תעסוקה	462 - 450 ,301
תעשייה	421 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	775 ,711 ,710 ,708 ,707 ,701
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	302
בלוק עץ/עצים לעקירה	נחל/ תעלה/מאגר מים	965
בלוק עץ/עצים לעקירה	רצועת תשתיות	1000
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	840
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	767
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	757 ,710
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	966 ,965
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	950
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	851 ,834
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	774
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	764 - 761
גבול מתחם	דיר מיוחד	240
גבול מתחם	דרך מאושרת	772 ,770 ,769 ,767 ,765 ,737
גבול מתחם	דרך מוצעת	775 ,759 - 744 ,735 - 700
גבול מתחם	דרך משולבת	795 - 790
גבול מתחם	חניון	943 ,941
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	522 - 500
גבול מתחם	מגורים ג'	261 - 250 ,213 - 200 ,183 - 100
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	304 - 302
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	953 - 951
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	967 - 960
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	950 - 948
גבול מתחם	שביל	921 ,920 ,918 - 900 ,869 - 867

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	853 - 804 , 802 - 800
גבול מתחם	תעסוקה	462 - 450 , 301
גבול מתחם	תעשייה	421 - 400
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	773
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	775
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	966 , 965
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	833 , 829
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	772 - 769 , 767 , 765 , 737
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	703 , 701 , 700
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	102 - 100
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	302
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	851 , 849 , 840 , 839 , 837 , 819 , 801
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	772 - 770
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	754 - 748 , 745
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	960
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	840 - 837 , 820
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	725 - 723 , 717 , 716 , 712 , 711 , 700
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	759 , 757 , 734 , 733 , 729 , 728
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	795 , 794
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	506
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	169 , 168 , 148 , 147 , 144 , 135 , 134
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	261 - 250
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	304 , 303
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	918 , 916 , 905 , 869 , 868
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	847 , 808
חזית מסחרית	דיור מיוחד	240
חזית מסחרית	דרך מאושרת	767 , 765 , 737
חזית מסחרית	דרך מוצעת	717 , 716 , 714 , 713 , 711 , 701 , 700
חזית מסחרית	דרך מוצעת	759 , 734 , 729 , 725 - 723
חזית מסחרית	דרך משולבת	794
חזית מסחרית	מגורים ג'	261 - 250 , 168 , 148 , 144 , 135 , 134
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	304 - 302
חזית מסחרית	שביל	918 , 916 , 905
חזית מסחרית	תעסוקה	301
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	758 , 755
מנהרה/מעבר תחתי	נחל/ תעלה/מאגר מים	962 , 961
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	836
מנהרה/מעבר תחתי	תעסוקה	459
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	754
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	953
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/מאגר מים	960
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	838 , 820

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	240
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	768 - 765, 737
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	736 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	794 - 790
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	941
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	521 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	261 - 250, 213 - 200, 183 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	952, 951
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	918 - 900, 869 - 867
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	851 - 841, 817 - 804, 802 - 800
		853
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	301
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	967
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	950 - 948
תחום השפעה	רצועת תשתיות	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.50	37,598.67	בית קברות
0.65	16,317.61	דיור מיוחד
0.14	3,552.2	דרך ו/או טיפול נופי
3.34	83,978.04	דרך מאושרת
21.56	541,921.14	דרך מוצעת
0.72	18,091.71	דרך משולבת
0.57	14,390.12	חניון
5.99	150,572.72	מבנים ומוסדות ציבור
19.53	490,727.52	מגורים ג'
0.97	24,282.19	מסחר ותעסוקה
0.67	16,813.82	מתקנים הנדסיים
3.83	96,358.97	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.79	120,444.69	פארק / גן ציבורי
14.02	352,469.31	רצועת תשתיות
0.60	15,156.51	שביל
9.80	246,342.92	שטח ציבורי פתוח
4.03	101,259.3	תעסוקה
7.28	182,896.17	תעשייה
100	2,513,173.62	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

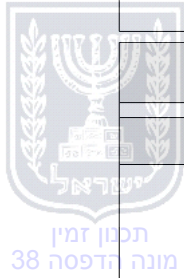
4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו שימושי מסחר, משרדים, קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים ושירותים המתאימים באופיים לאזורי המגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. בתאי שטח בהם מוגדרים בנספח הבינוי שני בניינים ויותר יידרש מרחק מינימאלי של 20 מ' בין הבניינים. 2. כל שינוי בגובה המבנים ישמור על פער של 3 קומות ומעלה בין שני בניינים באותו מגרש. 3. גובה קומת הלובי- לא יפחת מ-4 מ'. 4. תחוייב רצועה של גינון משותף ונטיעת עצים בחזיתות המבנים הפונה לרחוב ו/או לשצ"פ (לכל הפחות חזית אחת, לכל היותר שתי חזיתות). 5. בקומת הקרקע תותר הקמת דירות קרקעחצרות דירות הגן לא יופנו לחזיתות הרחוב. 6. בקומת גג יותרו שימושים טכניים שונים כגון: קולטי שמש, מעליות, מיזוג אויר מרכזי, מיכלי מים וכו'. 7. מתחת למפלס הקרקע מותרים: חניה, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ומתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה לבניין בלבד. 8. חזית מסחרית:</p> <p>א. במבני מגורים הכוללים חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר ובתנאי שיובטח כי פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים. ב. בקטעים המסומנים כ"חזית מסחרית" תוקם בקומת הקרקע קולונדה הפונה אל הרחוב. ג. הקולונדה תהיה המשכית ורציפה ותיבנה בגובה של 5 מ' ובעומק 4 מ'. ד. הקולונדה, לאורך החזית המסחרית, תשמש למעבר חופשי לציבור ומסומנת כ"זיקת הנאה לציבור". ה. בשטח המסחר תותר בניית גלריה פנימית בשטח של עד 50% משטח החנות. ו. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית תיבנה קומת קרקע מסחרית רציפה והמשכית, המחברת בין המבנים ובחזיתה קולונדה, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. כיוון הכניסה לחנייה מוגדר בנספח התנועה הינו מחייב ביחס לדופן המגרש. ניתן יהיה לשנות את מיקום הרמפה לאורך דופן זו במסגרת תכנית הפיתוח המוגדרת בסעיף 6.1 להלן. 2. גגות המרתפים המיועדים לשמש כשטחים מגוונים לרווחת הדיירים יכוסו בשכבת מצעי שתילה מיוחדים בעובי של כ- 1.5 מ' לכל הפחות, ויאפשרו נטיעות מעליהם.</p>
ג	<p>חניה</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>1. חנייה תהיה תת קרקעית .</p> <p>2. בתאי שטח ללא חזית מסחרית תותר חניה עילית בהיקף של עד 30% מסך החניות הנדרשות בתא שטח ע"פי תקן. סטייה מסעיף זה הינה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תותר חניה עילית במגרשי מגורים בהיקף של עד 30% מסך החניות הנדרשות בתא שטח ע"פי תקן החניה, וזאת בתנאי שהחנייה תמוקם בעורף המגרש.</p> <p>4. חניית אורחים תהיה לאורך הרחובות.</p> <p>5. לכל תא שטח תותר כניסה אחת בלבד לרכב.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין למרתפים יותרו עד גבול המגרש, ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. זיקת הנאה מסומנת בתחום הקולונדה והמרווח בינה לבין רצועת הדרך.</p> <p>2. תכנון שטחים אלו ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה והשצ"פים הגובלים כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הולכי רגל המשכית והרמונית.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד : 105 מ"ר.</p> <p>2. 20% מסה"כ יח"ד בתא שטח יהיו דירות קטנות.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. דיור כמשמעותו בחוק דיור מוגן התשע"ב - 2012 .</p> <p>2. מגורי סטודנטים</p> <p>3. חזית מסחרית</p> <p>4. מתקנים טכניים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. החזית המסחרית תפנה לרחוב מס' 42.</p> <p>2. תמהיל גודלי הדירות של הדיור המוגן יקבע סופית בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p> <p>4. השטחים לרווחת הדירים יכללו בשטח העיקרי.</p>

4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. יותרו תעשייה עתירת ידע לסוגיה, משרדים ותעסוקה משרדית, סוכנויות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי תרבות ופנאי.</p> <p>2. שירותי מסחר נלווים כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, חנויות מפעל, חנויות לציוד אישי, חנויות לציוד עבור המפעלים וכדומה, יותרו בקומת הקרקע.</p> <p>3. לא יותרו אולמות שמחה ואירועים בתאי שטח 450-462.</p> <p>4. מתקנים טכניים.</p> <p>5. מעונות יום וגני ילדים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית ותת"ק בתחומי המגרש.</p> <p>2. חצר המבנה תתוכנן באופן המאפשר למשאיות טעינה ופריקה ללא הפרעה לתנועת כלי רכב על מערכת הרחובות הגובלת במגרש.</p> <p>3. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך 60 אל מגרשי התעסוקה.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. יותרו עד 500 מ"ר לשימושי המסחר בכל תא שטח.</p> <p>2. יותרו עד 300 מ"ר למעונות יום וגני ילדים בכל תא שטח.</p> <p>3. במבני תעסוקה יותרו תכליות המסחר ובתנאי שיובטח:</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה, משרדים, קליניקות, מסחר, שירותי תרבות ופנאי.</p> <p>2. שימושים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת בבניין): מסחר לסוגיו, מבואת כניסה וכיו"ב.</p> <p>3. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים מתחת למפלס הקרקע.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתאי שטח 301, 302 תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לדרך מס' 1 (רחוב הבנים) בהיקף שלא ייפחת מ 80% מהחזית.</p> <p>2. בתאי שטח 303, 304 תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לדרך מס' 17.</p> <p>2. גובה חזית מסחרית- לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>3. גובה קומת הלובי- לא יפחת מ 6 מ'</p> <p>4. בשטח המסחר תותר בניית גלריה פנימית בשטח של עד 50% משטחים מבונים.</p> <p>5. הקולונדה לאורך החזית המסחרית, תשמש למעבר חופשי לציבור ומסומנת כ"זיקת הנאה לציבור".</p>

4.4	מסחר ותעסוקה
4.5	תעשיה
4.5.1	שימושים
	<p>1. מפעלי תעשיה ומלאכה מסוגים שונים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>3. במבני התעשיה תותר בנית משרדים , מטבחים וחדרי אוכל לשירות מפעל התעשיה וצוות עובדיו בלבד.</p> <p>4. אחסנה ולוגיסטיקה.</p> <p>5. לא יותרו השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכת, מפעלים כימיים לסוגיהם, מפעלי בטון, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ וחומרי דלק. כמו כן, לא יותרו מפעלים ועסקים המיצרים מטרדים סביבתיים מחוץ לתחומי המגרש כגון: רעש, מעל 70 דצ"ב, פליטת חומרים מזהמים או רעילים לאויר, למערכת הביוב או הניקוז.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חצר המבנה תתוכנן באופן המאפשר למשאיות טעינה ופריקה ללא הפרעה לתנועת כלי רכב על מערכת הרחובות הגובלת המפעל התעשייתי.</p> <p>2. גובה מבנה יציאה לגג ומתקני גג אחרים לא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג. גובה הארובות יקבע ע"פ שיקולים פונקציונאליים וסביבתיים ויאושר ע"י מנהלת אזור התעסוקה או הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תהיה יציאה של נגר עילי ותשטיפים מתחומי המגרשים אלא דרך מתקן טיפול, לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. איחסון חומ"ס יותר רק באישור המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מנהלת אזור התעשייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. לא תתאפשר גישה ישירה מדרכים 60 ו-4 אל מגרשי התעשייה.</p> <p>6. מגרשים באזור התעשייה, יפתחו רצועת גינון בדופן דרך 60 ברוחב מינימלי של 6 מ'.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. היקף השטחים העיקריים המסחריים לא יעלו על 200 מ"ר בכל אחד מתאי שטח.</p> <p>2. שטח לשימושים נלווים כגון משרדים, מטבח, חדר אוכל וכו' לא יעלה על 400 מ"ר.</p> <p>3. לפחות 10% משטח המגרש ישמש לגינון ולשימור מי נגר.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 504,515 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני תרבות, קהילה, דת וספורט כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1. א' לעיל וכן מבנים לצרכי, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>3. גני ומתקני משחקים, מתקני הצללה, ומגרשי ספורט.</p>



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. שירותים סחירים נלווים לשירות הציבור במבני הציבור כגון, קפיטריות ומזנונים.</p> <p>5. בתא שטח 520 יותרו שימושים עירוניים כגון מחסני חירום, שיטור קהילתי, משרדי הרשות המקומית ולא יותרו שימושים רגישים.</p> <p>6. בתא שטח 522 ימוקמו שירותי חירום לרבות משטרה, כב"א, מד"א, מחסני חירום וכדומה.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>1. יש לעודד ולאפשר שילוב שימושים ע"י עירוב של מספר שימושים באותו תא שטח, בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם השימושים שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 505 החזית הפונה לדרך מספר 4 לא תגודר ותפותח ברציפות לרחוב.</p>
ב	מרתפים <p>1. גגות המרתפים המיועדים לשמש כשטחים פתוחים יכוסו בשכבת אדמה של כ-1.5 מ' לכל הפחות.</p>
ג	חניה <p>1. תותר חניה עילית ותת קרקעית בתחומי המגרש.</p>
ד	הוראות פיתוח <p>1. גדר המבנים כלפי הרחוב לא יכללו קיר מעל גובה של 1.2 מ' וישולבו בצמחיה.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם.</p> <p>2. שטחי חנייה למשתמשי השצ"פ.</p> <p>3. מתקנים הנדרשים לפעילות ספורט כגון מגרש למשחקי כדור, מתקני כושר וכדומה, שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה.</p> <p>4. אלמנטי הצללה.</p> <p>5. שטחים להשהייה וויסות נגר עילי לפי נספח הניקוז ולפי הנספח הנופי.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>1. בתאי שטח 830, 841, 845, 850 (הגנים הרובעיים השכונתיים) יותרו בית קפה או קיוסק. שטחי הבניה הכוללים לא יעלו על 2% משטח תא השטח. שימושים אלה יאושרו בתנאי שלא יפגעו בתפקודו של השצ"פ ויכללו מתקנים הנדרשים לפעילות ספורט שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול השצ"פ, קיוסק, בתי קפה וכיוצ"ב.</p> <p>2. בתאי שטח 815, 816, 817 ו-826 יותר מעבר לכלי רכב חקלאיים.</p> <p>3. שטחי חניה לא יעלו על 10% משטח תא השטח.</p> <p>4. תא שטח 841 יתוכנן כשצ"פ אינטנסיבי.</p>

פארק / גן ציבורי	4.8
	4.8.1
<p>שימושים</p> <p>1. פארק לאורך נחל גלבוע, לרבות שימור ושיקום ערכי טבע ושיקום גדות נחל גלבוע. 2. גופי מים, שבילים, רחבות וגשרים. 3. מתקני ומוקדי פעילות לפנאי ונופש פעיל - ואזורי ומתקני שעשועים ופיקניק. 4. מתקנים לפעילות ספורט, שירותים ציבוריים, מחסנים ומבני שירות לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה. 5. מרכזי מידע הנמצאים בזיקה לפארק. 6. מרכזי אופניים- חניה והשכרה, מלתחות ומקלחות. 7. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 8. חניה. 9. אלמנטי הצללה. 10. דרכי עפר לצרכי תחזוקה, חירום ונגישות למתקני פנאי ונופש. 11. בית קפה וקיוסקים.</p>	
	4.8.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בשטח זה יתאפשרו שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, שטחי גינון וחקלאות עירונית. 2. לא יותר בינוי בפשט ההצפה של הנחל, בהתאם להנחיות רשות הניקוז. 3. בית קפה וקיוסקים ימוקמו, ככל הניתן, בקרבת הכניסות הראשיות לפארק, ובקרבת כביש 62. 4. תכנון הפארק יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/3 ונספח הניקוז.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יותר מעבר רכב שירות וחירום, תוואי המעבר יקבע במסגרת תכנית הפיתוח ושולב בפיתוח גינון. 2. יש להמנע ככל הניתן מהצורך בשימוש בגידור בטיחות, באמצעות תכנון טופוגרפי. 3. שלולית החורף - תכנית פיתוח שלולית החורף תלווה ע"י אקולוג.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית למשתמשי הפארק במופע חניון חורשה, נטיעת עץ כל 4 חניות, לטובת הצללה וריכוך המשטח. 2. שטח החניה לא יעלה על 10% משטח הפארק. 3. ריכוז החניה לאורך כביש חובק פארק בחלקו הצפוני, וכן באזורי מתקני פעילות לפנאי ונופש, מרכז מבקרים וכו' לפי הצורך.</p>	ג
<p>תשתיות</p> <p>1. תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.</p>	ד
<p>נחל/ תעלה/ מאגר מים</p>	4.9

<p align="center">נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>1. מאגר מי נגר. 2. ערוץ נחל. 3. שבילים להולכי רגל לרכב תפעול, פיתוח קרקע, גינון, תשתיות קרקע. 4. בתאי שטח 964-962 יותר מתקן הנדסי לתפעול הבריכות .</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">א</p>
<p>1. פיתוח ייעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז ותמ"א 4/ב/34. 2. יש לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל, אופניים ובעלי חיים לאורך הנחל. 4. שיקום ערוץ נחל גלבוע עפ"י המפורט בסעיף 4.9.2 להלן וכמסומן בנספח הנופי . 3. הנחל יוסדר כערוץ משמר נגר, כאשר לאורכו יבוצעו סכרונים ליצירת שטחי השהייה לנגר, גובה הסכרונים לא יעלה על 60 ס"מ. 4. ינטעו עצים, שיחים וצמחיית גדות ממינים מקומיים לאורך הערוץ.</p>	
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מחזור. 3. מתרס אקוסטי.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מחזור. 3. בדרכים מס : 25 , 41,42,6,61, תותר נטיעות עצים בזכות הדרך באופן שלא ימנע המשכיות עתידית של נתיבי התנועה לכיוון מזרח. 4. בדרך מספר 5 תותר נטיעות עצים בזכות הדרך באופן שלא ימנע המשכיות עתידית של נתיבי התנועה לכיוון צפון.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">א</p>
<p>1. גשר מעבר עילי בתא שטח 775 יהווה מעבר עילי מעל תוואי נחל, מסילת הרכבת וכביש 71 ויכלול מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. מעבר מקשר בין מרחביה לאזור התעסוקה. 2. גשר מעבר תחתית בתאי שטח 755 ו-758 יאפשר מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי חיים לאורך ערוץ הנחל בתיאום עם רשות ניקוז. 3. בדרכים מספר 3,4,5,6, תחוייב מדרכה הכוללת שדירת עצים כפולה ברוחב שלא יפחת מ-7 מ'. העצים יהיו מזן חסכוני במים ומצלים על סביבתם .</p>	



4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	1. תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.
4.12.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	1. הדרך מיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב, אופניים והולכי רגל. 2. תותר חניה ציבורית בשטח הדרך, בהיקפים מצומצמים ובמקומות שיוקצו לכך לאורך הדרך.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	1. עבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, נטיעות, ריהוט רחוב, פרגולות והצללות. 2. תחזוקה.
4.13.2	הוראות
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	1. בתא שטח 943 יותרו חניון לרכב כבד, משאיות ונגררים מעל 3 טון, וחניון אוטובוסים. 2. בתא שטח 943 הבינוי היחידי שיותר הינו למשרדים מצומצמים, חדרי מנוחה לנהגים, שירותים סניטריים מתקני, שטיפה ועמדת תדלוק. 3. בתא שטח 941 יותר חניון ומסוף קצה לאוטובוסים, וכן משרדים לרווחת הנהגים.
4.14.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	1. החניונים יתפרשו על פני מגרשים סלולים. 2. תא שטח 941 מוגדר כמסוף קצה לאוטובוסים. פיתוח המסוף באתר יבוצע ביחד עם פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 851. 3. תא שטח 943 הינו חניון לרכב כבד ומסוף קצה וחניון לאוטובוסים.
4.15	מתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים
	1. קוי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם. 2. מבנים ומתקני עזר לשירותים הנחוצים להפעלת ותחזוקת האתר. 3. בתאי שטח 954, 951, 952 יוקמו תחנות שאיבה לביוב. 4. בתא שטח 953 תוקם תחמ"ש (תחנת משנה לחשמל).
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תחנות שאיבה לביוב : א. המתקן ימוגן אקוסטית כדי שיעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ביחס למבני הציבור ולמבני המגורים המוצעים בסביבתו. ב. תכנון מבנה תחנת השאיבה יהיה בהתאם להנחיות תאגידי המים והביוב "מי נעם" ו"יובלי העמק", הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.15	מתקנים הנדסיים
	<p>2. תחמ"ש :</p> <p>א. מתקני תשתית - מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בניין המפורטים ב"הוראות התכנית".</p> <p>ב. ציפוי מבנים - כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מבנים - מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין והפיתוח.</p> <p>ד. תכסית הבנין ושטחי החניה העיליים לא יעלו על 17% משטח המגרש, אך בתוספת המתקנים החשמליים החיצוניים לא תעלה על 75% משטח המגרש.</p>
4.16	רצועת תשתיות
4.16.1	<p>שימושים</p> <p>1. ישמש לרצועת תשתיות עילית - רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט.</p> <p>2. יותרו כלל השימושים ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח, למעט שימושים הסותרים את האמור בסעיף זה.</p> <p>3. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p>
4.16.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>העברת התשתיות בתוואי מסילת רכבת יתואמו עם רכבת ישראל.</p> <p>1. כל תכנית בתחום המסדרון לרבות בקשה להיתר בנייה, תחויב בסימון המסדרון בהתאם לתכנית זו.</p> <p>2. כל העבודות הקשורות בקווי הולכת חשמל יתואמו עם חברת החשמל מראש, לפני ביצוע העבודות</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל.</p> <p>2. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.</p> <p>3. מיקום העמודים ביחס לגבול הרצועה לא יקטן מ-20 מטר.</p> <p>4. רוחב רצועת תשתיות יהיה 60 מ', כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול שטח הרצועה.</p> <p>5. לאחר הקמת קו המתח העליון, יצומצם רוחב רצועת תשתיות באופן שמציר הקו ישמר מרחק מקצה הרצועה. פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</p> <p>6. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.</p> <p>7. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה, יוגשו המסמכים הבאים :</p> <p>א. תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

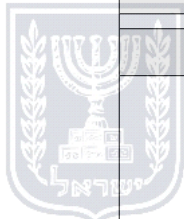


תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.16	רצועת תשתיות
	<p>להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.</p> <p>ב. תאום עם רשות הגז הטבעי לעניין מרחקי הבטיחות בין קו החשמל ותשתית הגז הטבעי.</p> <p>8. תכנית זו, בכפוף לכל דין, לא מונעת הקמת קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות.</p>
4.17	בית קברות
4.17.1	שימושים
	<p>1. ישמש כבית קברות על פי כל דין.</p> <p>2. ישמש בחלקו כאתר קבורה המוני זמני בעיתות חירום.</p>
4.17.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לפני תחילת השימוש באתר כבית עלמין תוכן ותאושר תכנית מפורטת על פי הוראות תמ"א 19.
4.18	דרך ו/או טיפול נופי
4.18.1	שימושים
	<p>א. רצועה לטיפול נופי.</p> <p>ב. מעבר לרוכבי אפנים והולכי רגל.</p> <p>ג. מתרס אקוסטי.</p> <p>ד. פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב ועמודי תאורה.</p> <p>ה. קירות תומכים, מבני רמפות להולכי רגל ומדרגות לצורך גישור בין מפלסים.</p>
4.18.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. בתא שטח 796 תפותח רצועת טיפול נופי לאורך קירות התמך של ההפרדה המפלסית, כמוצע בנספח הנוף.</p> <p>2. ברצועה זו יתאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אפנים, להבטחת חיבוריות בין השצ"פ בקיבוץ מרחביה לגשר המוצע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
								37605	931		בית קברות	
2		27	400	55	12200	600	20000	40000	16320	240	מגורים	דיור מיוחד
							400	1200		240	מסחר	דיור מיוחד
							70	50	3360	941		חניון
							200	800	11031	943		חניון
2		16		50	4198	466	1092	3280	2915	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		16		50	3672	408	955	2870	2550	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		20		50	13850	1539	3607	10820	9619	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		20		50	6215	690	1619	4855	4317	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		20		50	34625	3847	9017	27050	24048	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		20		50	7564	840	1970	5910	5254	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		20		50	6370	708	1659	4977	4425	506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		16		50	3027	336	788	2365	2102	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		16		50	3096	344	806	2419	2150	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		16		50	6242	693	1625	4877	4335	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		20		50	12626	1402	3288	9864	8769	510	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		16		50	3196	360	834	2531	2250	511	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



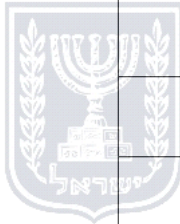
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנית מס': תמל/ 1056 - שם התכנית: רובע גלבוע

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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	3	16		50	5574	620	1451	4366	3872	512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	16		50	7396	822	1926	5778	5137	513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	16		50	3138	348	817	2451	2179	514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	4	20		50	30770	3420	8013	24040	21372	515	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	4	20		50	13126	1466	3436	10310	9165	516	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	16		50	3957	440	1030	3092	2748	517	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	16		50	3768	418	981	2943	2617	518	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	4	20		50	13656	1517	3557	10670	9486	519	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	16		50	6862	762	1786	5361	4765	520	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	4	20		50	11745	1305	3058	9176	8157	521	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	4	20		50	12029	1336	3208	9622	8366	522	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	(1) 14	44	95	50	10739		4620	9975	6712	100	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	95	50	10322		4620	9975	6451	101	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	95	50	9267		4620	9975	5792	102	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	95	50	10821		4620	9975	6761	103	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	95	50	9730		4620	9975	6077	104	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7621		2900	7140	4668	105	מגורים	ג'
2	(1) 11	36	68	50	7590		2900	7140	4744	106	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7365		2900	7140	4603	107	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7098		2900	7140	4437	108	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7130		2900	7140	4456	109	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7130		2900	7140	4456	110	מגורים	ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנית מס': תמל/ 1056 - שם התכנית: רובע גלובע

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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	(1) 11	35	68	50	7166		2900	7140	4480	111	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7166		2900	7140	4480	112	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7090		2900	7140	4432	113	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7075		2900	7140	4422	114	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7243		2900	7140	4527	115	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7243		2900	7140	4527	116	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7243		2900	7140	4527	117	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7243		2900	7140	4527	118	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7072		2900	7140	4424	119	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8160		2900	7140	5050	120	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8126		2900	7140	5028	121	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7443		2900	7140	4653	122	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7578		2900	7140	4737	123	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7706		2900	7140	4816	124	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7296		2900	7140	4560	125	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7373		2900	7140	4608	126	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7709		2900	7140	4819	127	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8562		2900	7140	5351	128	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7072		2900	7140	4420	129	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7272		2900	7140	4546	130	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7238		2900	7140	4525	131	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	6914		2900	7140	4322	132	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4411	133	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4410	134	מגורים	ג'
							90	300		134	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	83	50	7045		4145	8715	4404	135	מגורים	ג'
							90	300		135	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	83	50	7066		4145	8715	4416	136	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7051		2900	7140	4408	137	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7232		2900	7140	4520	138	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7278		2900	7140	4549	139	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7486		2900	7140	4680	140	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7526		2900	7140	4704	141	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7526		2900	7140	4704	142	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7526		2900	7140	4704	143	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4410	144	מגורים	ג'
							90	300		144	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7090		2900	7140	4432	145	מגורים	ג'

תכנית מס': תמל/ 1056 - שם התכנית: רובע גלובע

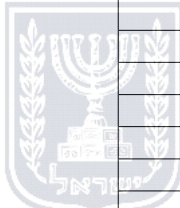
מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	(1) 11	35	68	50	7048		2900	7140	4405	146	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7075		2700	7140	4423	147	מגורים	ג'
							90	300		147	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7075		2700	7140	4423	148	מגורים	ג'
							90	300		148	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7683		2900	7140	4803	149	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7840		2900	7140	4901	150	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7829		2900	7140	4893	151	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7051		2900	7140	4407	152	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7021		2900	7140	4389	153	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7762		2900	7140	4851	154	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4410	155	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4410	156	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7022		2900	7140	4389	157	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4410	158	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7056		2900	7140	4410	159	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7554		2900	7140	4721	160	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8182		2900	7140	5114	161	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7526		2900	7140	4704	162	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8389		2900	7140	5244	163	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8314		2900	7140	5197	164	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7293		2900	7140	4559	165	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7448		2900	7140	4656	166	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8434		2900	7140	5272	167	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7075		2700	7140	4423	168	מגורים	ג'
							90	300		168	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7075		2700	7140	4423	169	מגורים	ג'
							120	400		169	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7112		2900	7140	4446	170	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7112		2900	7140	4446	171	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7131		2900	7140	4458	172	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7766		2900	7140	4854	173	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7766		2900	7140	4854	174	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	8981		2900	7140	5613	175	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7202		2900	7140	4501	176	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7355		2900	7140	4598	177	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7291		2900	7140	4557	178	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7291		2900	7140	4557	179	מגורים	ג'

תכנית מס': תמל/ 1056 - שם התכנית: רובע גלבוע

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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	(1) 11	35	68	50	7762		2900	7140	4851	180	מגורים	ג'
2	(1) 14	35	68	50	7762		2900	7140	4851	181	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	95	50	7280		4620	9975	4551	182	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	95	50	7750		4620	9975	4845	183	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4141		1580	4200	2588	200	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4176		1580	4200	2610	201	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4390		1580	4200	2744	202	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4310		1580	4200	2695	203	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4139		1580	4200	2587	204	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4152		1580	4200	2596	205	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4302		1580	4200	2689	206	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	3867		1580	4200	2417	207	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4240		1580	4200	2650	208	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	4192		1580	4200	2620	209	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	3330		1580	4200	2081	210	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	3760		1580	4200	2350	211	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	3760		1580	4200	2350	212	מגורים	ג'
2	(1) 11	35	40	50	3661		1580	4200	2268	213	מגורים	ג'
2	(1) 14	44	55	50	7549		2880	5775	4719	250	מגורים	ג'
							320	1250		250	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	55	50	7349		2880	5775	4594	251	מגורים	ג'
							320	1250		251	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	55	50	7450		2880	5775	4656	252	מגורים	ג'
							320	1250		252	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	138	50	12341		7025	14490	7713	253	מגורים	ג'
							240	800		253	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	83	50	7194		4145	8715	4497	254	מגורים	ג'
							80	435		254	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7075		2700	7140	4423	255	מגורים	ג'
							80	435		255	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	83	50	7117		4145	8715	4449	256	מגורים	ג'
							80	435		256	מסחר	ג'
2	(1) 14	44	83	50	7371		4145	8715	4608	257	מגורים	ג'
							80	435		257	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7685		2700	7140	4803	258	מגורים	ג'
							80	435		258	מסחר	ג'
2	(1) 11	35	68	50	7123		2700	7140	4452	259	מגורים	ג'
							80	435		259	מסחר	ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנית מס': תמל/ 1056 - שם התכנית: רובע גלבע

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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	(1) 11	35	83	50		7389		4145	8715	4619	260	מגורים ג'
								80	435		260	מסחר ג'
2	(1) 14	44	55	50		7173		2880	5775	4484	261	מגורים ג'
								80	435		261	מסחר ג'
								1200	5000		302	מסחר ותעסוקה
2	4	20		50		12120	800	4550	13600	12128	302	מסחר ותעסוקה
								625	1890		303	מסחר ותעסוקה
2	6	30		50		10000	400	2500	10000	5578	303	מסחר ותעסוקה
								475	1425		304	מסחר ותעסוקה
2	6	30		50		1000	400	2375	7125	6578	304	מסחר ותעסוקה
1	1			40			2000	100	900	2501	951	מתקנים הנדסיים
1	1			40			2000	100	900	3200	952	מתקנים הנדסיים
1	(2) 1			30			2000	1600	500	8277	953	מתקנים הנדסיים
1	1			50			500	100	900	2826	954	מתקנים הנדסיים
	(3) 2							300	700	116640	950	פארק / גן ציבורי
	(3) 1							50	200	16038	839	שטח ציבורי פתוח
	(3) 1							50	200	23202	841	שטח ציבורי פתוח
	(3) 1							50	200	20507	845	שטח ציבורי פתוח
	(3) 1							50	200	36086	850	שטח ציבורי פתוח
								900	3000		301	מסחר ותעסוקה
2	4	20		50		16890	1000	7500	22500	16515	301	תעסוקה
2	6	30		50		3296	824	4120	10300	4857	450	תעסוקה
2	6	30		50		6784	1696	8480	21200	7990	451	תעסוקה
2	6	30		50		3177.6	794.4	3972	9930	4859	452	תעסוקה
2	6	30		50		3328	832	4160	10400	5202	453	תעסוקה
2	6	30		50		7648	1912	9560	23900	11945	454	תעסוקה
2	6	30		50		4928	1232	6160	15400	7713	455	תעסוקה
2	6	30		50		3808	952	4760	11900	5984	456	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	6	30		50	3392	848	4240	10600	5295	457		תעסוקה
2	6	30		50	2976	744	3720	9300	4682	458		תעסוקה
2	6	30		50	4080	1020	5100	12750	6478	459		תעסוקה
2	6	30		50	6192	1548	7740	19350	9796	460		תעסוקה
2	6	30		50	3056	764	3820	9550	5110	461		תעסוקה
2	6	30		40	3104	776	3880	9700	4855	462		תעסוקה
2	2	13		50	4678	1168	2190	7300	7274	400		תעשייה
2	2	13		50	13248	3312	6210	20700	20634	401		תעשייה
2	2	13		50	11072	2768	5190	17300	17296	402		תעשייה
2	2	13		50	14080	3520	6600	22000	22041	403		תעשייה
2	2	13		50	13440	3360	6300	21000	20894	404		תעשייה
2	2	13		50	2560	640	1200	4000	4024	405		תעשייה
2	2	13		50	2880	720	1350	4500	4870	406		תעשייה
2	2	13		50	5952	1488	2790	9300	9501	407		תעשייה
2	2	13		50	6080	1520	2850	9500	9582	408		תעשייה
2	2	13		50	6272	1568	2940	9800	9839	409		תעשייה
2	2	13		50	6272	1568	2940	9800	9828	410		תעשייה
2	2	13		50	5504	1376	2580	8600	8607	411		תעשייה
2	2	13		50	2816	704	1320	4400	4389	412		תעשייה
2	2	13		50	1856	464	870	2900	2860	413		תעשייה
2	2	13		50	2880	720	1350	4500	4549	414		תעשייה
2	2	13		50	1216	304	570	1900	1907	415		תעשייה
2	2	13		50	1472	368	690	2300	2277	416		תעשייה
2	2	13		50	1408	352	660	2200	2155	417		תעשייה
2	2	13		50	3008	752	1410	4700	4680	418		תעשייה
2	2	13		50	2912	728	1365	4550	4551	419		תעשייה
2	2	13		50	2176	544	1020	3400	3393	420		תעשייה
2	2	13		50	4992	1248	2340	7800	7776	421		תעשייה

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:

- (1) מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 14 קומות = ק' + 12 קומות מגורים + גג, 11 קומות = ק' + 9 קומות מגורים + גג, 8 קומות = ק' + 7 קומות מגורים + גג. במקרה של 2 מבנים בתא שטח מס' הקומות מתייחס לבניין הגבוה מבין השנים.
- (2) קוי בניין, מספר מבנים בתא שטח וקומות הינו לפי תשריט ונספח בינוי.

- (3) הפרש הגובה בין הבניינים באותו תא שטח יהיה 3 קומות לפחות והמרחק ביניהם לא יפחת מ-20 מ'.
- (4) בכל תאי השטח ביעוד מגורים: תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח של עד 14 מ"ר ליחיד בנוסף לשטח עיקרי.
- (5) בכל תאי השטח ביעוד מגורים: יותרו מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליחיד במרתפים בלבד בנוסף לשטחי שירות.
- (6) בכל תאי השטח ביעוד מגורים: יותרו עד 200 מ"ר לתא שטח לשימושים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע בנוסף לשטח העיקרי. שימשו כגון: מועדון דיירים, מכבסה, חדר כושר וכיו"ב.
- (7) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין עד מרחק של 1.5 מ' בצורת בליטות ללא עמודים מעבר לקו הבנין.
- (8) בכל תאי השטח ביעוד מגורים הכוללים חזית מסחרית: שטחי הקולונדה הינם בנוסף לשטח העיקרי.
- (9) בכל תאי השטח ביעוד תעשיה.
- (10) בכל תאי השטח ביעוד תעשיה: יותרו שטחים לשימושים נלווים כגון משרד, חדר-אוכל, מטבח וכיוב' בשטח עיקרי שלא יעלה על 400 מ"ר בנוסף על שטח העיקרי.
- (11) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: במגרשים מעל 1.5 ד' יותרו שימושים לחניה, תשתיות, מחסנים, ביטחון וכן יותרו שימושים עיקריים בהיקף עד 20% משטח הקומה העליונה במרתף.
- (12) בתא שטח ביעוד דיור מיוחד: תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד בנוסף לשטח עיקרי.
- (13) בכל תאי השטח ביעוד תעסוקה: יותרו עד 500 מ"ר לשימושי מסחר מתוך סך השטחים העיקריים.
- (14) על גג בנין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג. גובה מירבי לעמודי חשמל, לפורטלים ולמתקני תקשורת של התחמ"ש יהיה 22 מ'.
- (15) מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים שקופים דומים, לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתן תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת בקשה להיתר בניה כחוק.
- (16) זכויות הבניה יקבעו בהתאם ל תכנית מפורטת שתוכן בעתיד.
- (17) מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- (18) ביעודים שצ"פ, חניון, פארק עירוני, בית עלמין תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפים 6.7 ו 6.8 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1.
- (2) 14.
- (3) 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

הכנת תכנית פיתוח למתחמים בקנ"מ של 500:1 ע"פ החלוקה הבאה:

תכנית למתחם 4 (אזור התעשייה והתעסוקה), ותכנית נפרדת כוללת למתחמים 2-3 (רובע המגורים) בשילוב עם מתחם 1 (פארק עירוני) ועם תאי שטח 736, 741, 768, 742.

קנ"מ תכנית הפיתוח לא יקטן מ- 500:1, ותאושר על ידי הוועדה המקומית. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר שינוי בגבולות מתחמים לטובת גמישות תכנונית בשלב תכניות הפיתוח המפורטות:

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. תכנית הפיתוח למתחמים 1-3 תכלול בין היתר:

א. קביעת גבהים למפלסי הפיתוח למגרשי המגורים, ולכל השימושים המוצעים במתחם וכלולים באזור הבנוי, לרבות כבישים. קביעת ממשק הדרכים הפנימיות עם השדרות העירוניות ועם הרחובות הקיימים, פארק עירוני ושצ"פים רובעיים.

ב. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול של התכנית.

ג. תכנון נופי הנדסי משולב אשר יכלול תכנון לתשתיות רטובות, חשמל ותקשורות לכל השימושים הכלולים בכל מתחם ובכפוף לאישורי הרשויות ככל שיידרשו.

ד. אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות.

ה. אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת חתכים לאורך הקווים וכלל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ז. תכנית הפיתוח תכלול פתרון לקו מקורות "תשלובת למרחביה החלפה" הקיים לאורך רחוב הבנים ותיאום עם חברת מקורות.

ח. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז ותכלול את מלוא השטח המשפיע והמושפע מהנגר, מהסחף ומהטיפול בו בהתאם לנספח הניקוז.

ט. התכנית תקבע את תוואי ותצורה המעבר הרציף והמשכי של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הרחובות במתחמי המגורים, והוראות להתחברות תוואי הולכי רגל ולקישור רוכבי אופניים למעבר רציף ממתחמי המגורים לפארק העירוני.

י. יעשה שימוש במערכות חוסכות אנרגיה וצמצום משאבים כגון ריצוף מעברי הלכי רגל ומדרכות בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף בגוונים בהירים.

יא. עבודות שיקום, פיתוח ונטיעות עצים ככל שיידרשו בהתאם לשלביות המוצעת לפיתוח מתחמי המגורים.

יב. התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, ומניעת רעש וזיהום אוויר בעת העבודות באתר.

יג. תנוחה ופרטים עקרוניים לכבישים, דרכים, שבילי רגל ואופניים, שצ"פים גובלים וכיכרות.

יד. התכנית תקבע איתור שטח מותר לחניה עילית בתחום תא השטח בהתאם לסעיף 6.5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

יה. תאורה בין השכונה לשטחים החקלאיים הגובלים תהיה תאורה ממוקדת ובאורכי גל שאינם מזיקים לאדם ולסביבה. תכנון התאורה שמוצבת לאורך קו המגע של השכונה עם השדות ימנע זליגת אור מחוץ לגבולות ההארה בתכנית.

יו. בעת הכנת תכנית הפיתוח יבוצע סקר צמחים ומינים נדירים בליווי אקולוג. במידת הצורך צמחים ומינים נדירים יועתקו לתחום הפארק העירוני.

2. תכנית הפיתוח למתחם 4 - אזור תעסוקה ותעשייה תכלול:



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. קביעת גבהים למפלסי הפיתוח למגרשי תעסוקה, תעשייה וכלל השימושים המוצעים במתחם, לרבות כבישים, שצ"פים, מתקנים הנדסיים וכו'.</p> <p>ב. התכנית תקבע תוואי מעבר רציף והמשכי של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הרחובות במתחם התעשייה והתעסוקה ובסביבה הגובלת בו.</p> <p>ג. קביעת מיקום מחנות קבלן ושטחי התארגנות זמניים / קבועים ככל שיידרש.</p> <p>ד. תכנון נופי הנדסי משולב אשר יכלול תכנון לתשתיות רטובות, חשמל ותקשורת לכל השימושים במתחם בכפוף לאישורי רשויות כלל שידרש.</p> <p>ה. תכנון הניקוז יכלול פתרונות למניעת תשטיפים ממגרשי התעשייה לערוצי הנחלים הסמוכים ומתקנים לאיסוף וטיפול במידת הצורך.</p> <p>ו. תכנון הניקוז במתחם התעסוקה והתעשייה יתואם עם רשות ניקוז ירדן דרומי.</p> <p>ז. בערוץ הנשפך לנחל חרוד (תאי שטח 962-961) התכנית תכלול פתרון נופי לשילוב מעבר השטפונות בערוץ הנחל והשצ"פ הגובל בו כדי לאפשר פעילות פנאי ונופש, בהתאמה להנחיות נספח הניקוז והנספח הנופי.</p> <p>ח. בתכנית הפיתוח יוצגו פתרונות ניקוז עבור כל שטח המתחם בדגש על צמצום כמות מי הנגר וטיפול בסחף. כל זאת בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>ט. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול של התכנית.</p> <p>י. בעת הכנת תכנית הפיתוח יבוצע סקר צמחים ומינים נדירים בליווי אקולוג. במידת הצורך צמחים ומינים נדירים יועתקו לתחום הפארק העירוני.</p> <p>יא. אזור התעסוקה והתעשייה יוקם, יפותח וינוהל באמצעות מנהלת משותפת.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, תעשייה, תעסוקה, הוא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מתחם בשלמותו ואישורה על ידי הוועדה המקומית. הוועדה תהיה רשאית לשנות את גבולות התכנית בכל מתחם במטרה ליצור המשכיות ורציפות.</p> <p>הודעה בדבר הגשת תכנית הבינוי לאישור הוועדה המקומית תועבר לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>תכולות תוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי:</p> <p>1. קנה המידה לא יפחת מ- 500:1.</p> <p>א. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, רחבות כיבוי, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה (באם לא תותקן מערכת אצירת אשפה מרכזית). הוראות לנטיעת עצים מצילים והבטחת בתי גידול שלא יקטנו מ קוטר 1.5 מ'</p> <p>ב. קביעת הוראות מחייבות לעיצוב הבניינים ופרטים אופייניים. ציון חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים, התייחסות לתאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות, פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.</p> <p>ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת המערכות הטכניות ומניעת מטרדי רעש לשימושים רגישים סמוכים. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.</p>	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ד. הוראות מחייבות לחזית המסחרית ולקולונדה לאורכה, אחידות הגובה, שילוט, תאורה, סוככים, סגירות חורף, שיפועים ומעקות.
- ה. הוראות לעניין חניה, בדגש על ממשקים בחניה של שימושים מעורבים לרבות חניה לאזורי מסחר, מוסדות ציבור, מגורים - דיירים ומבקרים.
- ו. תוכנית הבינוי תותאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הכנת התוכנית. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.
- ז. קביעת השימושים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, ושטחים פתוחים.
- ח. פתרון לתשתיות מים, ביוב ותיעול לכל תאי השטח.
- ט. פתרון ומיקום לצוברי גז בכל תא שטח, או מתקן חלוקת גז תת קרקעי בתיאום מס' משתמשים.
- י. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות והתקנים המקובלים. זאת לרבות התייחסות להצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו"ב.
- יא. במסגרת תכנית הפיתוח יתקיימו בדיקות תגובת אתר בהתאם לדו"ח הססמי המצורף כנספח לתכנית זו, וע"פ הנדרש בתקן 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה.



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי למתחם 1 (פארק עירוני):

- תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה הוא הכנת תוכנית פיתוח לפארק העירוני בשלמות, בהתאם לעקרונות נספח הסביבה והנספח הנופי, ואישורה על ידי הוועדה המקומית.
- קנה המידה לא ייפחת מ- 1:500.
- תכולת התכנית:
- תכנית פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי לפארק, אשר יכלול את מאפייני הפארק, אזורי פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי, אזורי המימשק עם הבינוי, היקפי הבינוי ושטח המתקנים השונים, מיקום בית קפה וקיוסקים, חניונים. וכיוצא באלה.
 - שתי הכניסות הראשיות לפארק יהיו מכיוון דרכים מספר 3 ו-5.
 - תכנון להסדרת נחל גלבוע במופע הטבעי בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב/3 ובהתאם למגבלות בתחום פשט ההצפה ובתיאום עם רשות ניקוז קישון ורט"ג.
 - קביעת מיקום וגבהים עבור אלמנטים שמופיעים בנספח הנוף לתב"ע כגון: רצועת נחל, מרחבי ירק, גינות קהילתיות, חקלאות עירונית, נטיעות, שבילי הולכי רגל ואפנים, מתקני משחק, ואזורי שהייה מוצלים.
 - נטיעות יהיו בהתאם לרשימה המומלצת של צומח מקומי.
 - התכנית תכלול הנחיות למניעת התפשטות של מינים פולשים.
 - הוראות לשלבויות פיתוח ומימוש של אזורי הפארק השונים, בהתאם לפיתוח מקביל של מתחמי הבינוי וכנדרש להבטחת רצף הפארק. שלבויות הפיתוח תאפשר בכל מתחם בשלב הראשון פיתוח אקסטנסיבי ובכלל זה המשך שימוש חקלאי.
 - פיתוח הפארק יותיר את פני הקרקע להמשך תפקודם כפשט הצפה.
 - תחום ההשפעה של הנחל כמוגדר בנספח הניקוז, יהיה בתכנון אקסטנסיבי והפיתוח בו יהיה בליווי אקולוג ובתיאום עם רט"ג.
 - תאורת גבול השכונה תהיה תאורה ממוקדת ובאורכי גל שאינם מזיקים לאדם ולסביבה.



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>תכנון התאורה שמוצבת לאורך קו המגע של השכונה עם הפארק. התכנון ימנע זליגת אור מחוץ לגבולות ההארה בתכנית. התאורה תוצב כך שהיא אינה פונה אל עבר תחום השפעת הנחל.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה בתא שטח הינו הצגת פתרון עקרוני לפינוי אשפה לרבות הפרדה בין שימושי מסחר ומגורים, ואופן שילובם של מתקני סילוק אשפה.</p> <p>2. הצגת תשתית להפרדת פסולת במקור בכל השימושים כולל התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה והסתרתם ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במרחק הקטן מ 5 מטרים מקו מים ראשי יהיה תיאום עם חברת מקורות ו/ או העתקת הקו.</p> <p>4. פתרון התנועה לחיבור בין דרכים 60/71 ייקבע בעת התכנון לביצוע בתאום עם משרד התחבורה ונת"י.</p> <p>5. תנאי להיתר בתאי שטח ביעוד מגורים לאורך רח' הבנים יהיה דו"ח אקוסטי לצורך קביעת המיגון האקוסטי הדירתי הנדרש באישור היחידה הסביבתית בעירייה.</p> <p>6. 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>7. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. מספר מקומות החניה בכל תא שטח יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. החניה בתחום ייעוד המגורים תהיה בתת הקרקע ובתחום המגרש. חניית אורחים תהיה לאורך הרחובות.</p> <p>3. בתאי שטח ביעוד מגורים ללא חזית מסחרית תותר חניה עילית בהיקף של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים בתא שטח כולל רכב הצלה וחירום. החנייה לא תמוקם בחזית המגרש הפונה לרחוב. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. לכל תא שטח ביעוד מגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב.</p> <p>5. בתא שטח ביעוד תעסוקה, מסחר ותעסוקה, תעשייה ומבנים ומוסדות ציבור, תותר חניה עילית ותת קרקעית בתחום המגרש בלבד.</p> <p>6. חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מהנדס העיר תוך התחשבות בשימושי הקרקע הגובלים.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, למעט קווי מתח עליון 161 קילו וולט שיהיו עיליים.</p> <p>2. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>3. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את השהיית מי הנגר בהתאם להנחיות בנספח ניקוז.</p> <p>4. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות על גגות בתי מגורים ומבני ציבור.</p> <p>5. בתחום המגרשים הפרטיים תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית רק בין גבול המגרש לקו</p>	

<p>תשתיות</p> <p>הבנין של המגרש.</p>	<p>6.6</p>
<p>תשתיות</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעשייה, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, בית קברות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	<p>6.7</p>
<p>חשמל</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים ראשוניים במתחמים 2-3 הינו העתקת קו חשמל 161 קילו וולט עילי המסומן להעתקה בנספח חשמל.</p> <p>2. ניתן למקם חדר שנאים עצמאיים במגרשים ביעוד מבני ציבור, שצ"פים, מתקנים הנדסיים, חניון ופארק עירוני.</p> <p>במגרשים ביעודים מגורים, תעסוקה ומסחר, תעשייה, תעסוקה, דיור מיוחד יוקמו, ככל הניתן, חדרי שנאים משולבים במבנים. במידת הצורך תתאפשר הקמת חדרי שנאים עצמאיים גם במגרשים ביעוד מגורים, תעסוקה ומסחר, תעשייה ותעסוקה, דיור מיוחד בקו בניין אפס, במיקום שיבטיח הפרעה מינימלית לחזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. על מבקשי היתרי הבניה בתאי השטח בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעשייה, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 קילו וולט עילי - מציר הקו - 30 מ' ב. קו חשמל מתח על- עליון 400 קילו וולט עילי- מציר הקו - 35 מ' ג. כבלי חשמל מתח עליון תת"ק - מהכבל / מהמתקן - 20 מ' ד. ארון רשת - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'</p> <p>5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>6. כל עבודה, לרבות חפירה, כרייה או בנייה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל</p>	<p>6.8</p>



חשמל	6.8
<p>במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך, תותנה בתאום ובקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>7. בתא שטח 953, תוקם ע"י חברת חשמל תחמ"ש- תחנת משנה של חברת חשמל.</p> <p>8. הנחיות סביבתיות לתחמ"ש:</p> <p>א. המאפיינים של מתקני התחמ"ש</p> <p>1. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.</p> <p>2. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת-קרקעי.</p> <p>ב. שדות חשמליים ומגנטיים</p> <p>1. עוצמות השדה החשמלי והמגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית, המותרת בחוק ובתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה החשמלי והמגנטי, לאחר הפעלת תחנת המשנה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. רעש</p> <p>1. מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים? בחוק ובתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר בסעיף ד.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.</p>	
עתיקות	6.9
<p>1. בשטח התכנית אין אתר עתיקות מוכרז כדין.</p> <p>2. על פי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות הפיתוח- יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
ניהול מי נגר	6.10
<p>1. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח מגוון ושטח לשהיית מי נגר או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהשהיית מי נגר עילי, יהיה פנוי מכל בנייה מעל ובתת הקרקע ויהיה מונמך משאר אזורי החצר.</p> <p>2. עודפי הנגר יופנו לשצ"פים ו/או למוצאי הניקוז הראשיים הקיימים. בכל שצ"פ יוגדרו אזורים להשהיית נגר, שבהם לא יורשה תכנון מגרשי ספורט ומתקנים אחרים בתחום זה יורשו מדשאות וצמחיה.</p> <p>3. חניות יתוכננו עם מתקני שימור מי נגר והשהיה. אפשר ששטחי החניה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>4. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהיה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>5. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דיסוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דיסוא על מצע חצץ</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>ו/או טוף. 6. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אל יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 7. גובה 0.00 של הבתים יהיה לפחות 30 ס"מ מעל רום המדרכה ברחוב.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בעת פיתוח הדרכים תערך בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים המסומנים לכריתה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.12</p>
<p>1. ביעוד מגורים עם חזית מסחרית לא תותר העברת שטחי בניה בין שטחי המגורים לשטחים המסחריים. 2. ביעוד מגורים בכל מגרש בו הוגדרו 2 מבנים ישמר פער של 3 קומות ומעלה בין שני הבניינים שבאותו מגרש. 3. החניה בתחום ייעוד המגורים תהיה בתת הקרקע. בתאי שטח ביעוד מגורים ללא חזית מסחרית תותר חניה עילית בהיקף של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים בתא שטח כולל רכב הצלה וחירום.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. בזמן עבודות יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, למעט מתחם 1. שטח ההתארגנות יוקם במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר, אם נקבע ע"י מהנדס העיר שאין בכך לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס העיר והיחידה הסביבתית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר והשטחים הפתוחים ישוקמו או יפותחו.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. בכל יעודי הקרקע הרלוונטים יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 2. ביעוד מגורים עם חזית מסחרית יוצגו האמצעים הטכניים למניעת מטרדי רעש וריחות. מבנים ביעוד זה יכללו פירים לאוורור מאולץ המשתלבים עם העיצוב האדריכלי לשם פליטה בגובה המונע מטרדים. 3. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 170-174,261, 168-169, 253-252, 147-148, 255, 251, 250, 254, 128, 127, 123, 122, 104-100, 505, 500 תהיה הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תפרט את הדרישות למיגון אקוסטי במעטפת הבנין ובמבנה. כך שמפלס הקול במרכז חדרי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

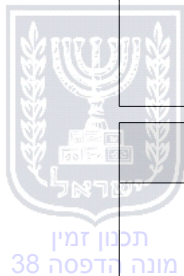


תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

איכות הסביבה	6.14
<p>השינה/המגורים לא יעל על 40dB (A) בשעת שיא עם חלונות סגורים.</p> <p>4. תנאי לביצוע דרך בתאי שטח 773-775 תהיה בדיקה אקוסטית של השפעת הדרך על מבני המגורים במרחביה וביצוע אמצעים אקוסטיים ככל הנדרש.</p> <p>5. ביעוד מסחר ותעסוקה :</p> <p>א. אסורה פליטת מזהמים שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות תא השטח. ב. אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק. ג. איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.</p> <p>6. במגרשים ביעוד תעשייה :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית לטיפול מוקדם בשפכים שאינם מותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית בהתאם לתקנות. ב. השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה התקפות לעת הוצאת היתר בניה, וכן בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים. ג. תכנית הטיפול בשפכים באזור התעסוקה תתואם עם תאגיד המים והביוב.</p> <p>7. אוורור חניונים :</p> <p>א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ב. פתחי כניסת האווריר לחניונים לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר. ג. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים תקבע הרחק ככל הניתן מפעילות אדם.</p> <p>8. תאורה : התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי בלבד, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>גובה המבנים המרבי הוא 106 מ' מעל פני הים. 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>	
זיקת הנאה	6.16
<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. תכנון שטחים אלו ייעשה במשולב וברצף עם תכנון השצ"פים הגובלים ומדרכות גובלות, על מנת לייצר מערכת תנועת הולכי רגל המשכית והרמונית.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.17
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות</p>	

<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.17</p>
<p>המקומית או מדינת ישראל, בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. סעיף זה אינו חל בתחום המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.18</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.
- ב. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

