

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1063

דיר אל אסד. שכונה מערבית

מחוז

צפון

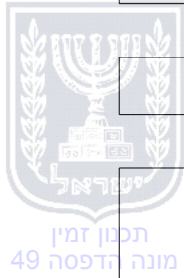
מרחב תכנון מקומי

בקעת בית הכרם

סוג תכנית

תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בתחום השיפוט של דיר אל-אסד, בחלקו המערבי של הישוב וגובלת ממערב עם יער תפן. מרבית ייעוד הקרקע במצב המאושר הוא חקלאי וכבישים מאושרים בהיקף, עליהם נסמכת הגישה התחבורתית לשכונה.

התוכנית מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל, כאשר רוב השטח בגבולות התוכנית בבעלות המדינה, וחלק קטן בבעלות פרטית. קידום תכנית זו תאפשר דיור לתושבי הישוב שאין בבעלותם קרקע פרטית. בחלקה המערבי התכנית גובלת בתכנית יער תפן.

התוכנית מצויה בתחום מרקם עירוני ע"פ תמ"א 1/35, ובשטח המיועד לפיתוח על פי תכנית המתאר המחוזית. התכנית מצויה בתחום יער לפי תמ"א 22. תכנית יער תפן ג/14435 גרעה את שטח היער והסירה את מגבלותיו בתחום התכנית.

שטח התכנית הוא כ- 175 דונם והיא כוללת כ-550 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 7 יח' לדונם. עוד כוללת התכנית תכנון זמין מבני ציבור, מסחר ושטחים פתוחים לרווחת השכונה.

עקרונות התכנון:

- מגורים בתמהיל מגוון - תכנון מעטפת בצפיפות עירונית בינונית ומרכז בעל צפיפות בינוי גבוהה- צפיפות ממוצעת לתכנית 7 יח' לדונם.
- תכנון מרכז הכולל שטח ציבורי פתוח ראשי, מבני ציבור ראשיים. ומגורים רוויים.
- התכנית מאופיינת במעברים ירוקים המקשרים בין התכניות הקיימות ובין היער הסמוך ממערב, דרך השצ"פ הראשי בתכנית.
- תכנון השכונה מהווה המשך רציף לתכניות מאושרות של היישוב ממזרח, מצפון ומדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



דיר אל אסד. שכונה מערבית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1063

מספר התכנית

174.223 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

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	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	224348
קואורדינאטה Y	760054

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במערב היישוב, על גבול השיפוט של דיר אל אסד וגובלת ביער תפן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

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
18818	מוסדר	חלק	5-8	1-4, 9-10, 45, 78
18819	מוסדר	חלק		25, 30-31, 89, 99

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

משגב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור ע"פ התמ"א.	כפיפות	תמא/ 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמן בלקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמן בלקינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	03/01/2019	עמיר שלי	12/12/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכי אורך	20/12/2018	עמיר שלי	17/06/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	03/01/2019	עמיר שלי	12/12/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בדיקה מקדימה לבה"ת	17/08/2017	עמיר שלי	17/08/2017	10		רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח בינוי	23/12/2018	נעמן בלקינד	19/12/2018	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	20/12/2018	קרן אורקין	13/12/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חומרי חפירה ומילוי	20/06/2018	קרן אורקין	20/06/2018	1	1: 2000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	הנחיות תכנון נוף	28/12/2017	קרן אורקין	27/12/2017	5		מנחה	סביבה ונוף
לא	מפת בעלויות ע"ר תכנית חלוקה מוצעת	23/12/2018	נעמן בלקינד	11/12/2018	1	1: 1250	רקע	מפת בעלויות
לא	טבלת הקצאה ואיזון	28/12/2018	יוסי מור	27/12/2018	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	30/12/2018	יוסי מור	28/12/2018	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת מודד מצב מאושר : חלוקה לצורך טבלאות איזון	20/12/2018	משה מריין	12/12/2018	1		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת מודד מצב מוצע : חלוקה לצורך טבלאות איזון	20/12/2018	משה מריין	12/12/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים	20/12/2018	ריאן עבדאללה	16/12/2018	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	19/06/2018	מיכאל דינקין	13/06/2018	16		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	20/12/2018	מיכאל דינקין	12/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי - מלל	27/12/2018	דרומית שקד	21/12/2018	74		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי - תשריטים בקנ"מ 1: 5,000	21/06/2018	דרומית שקד	21/06/2018	4		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה	30/08/2017	רוית ריכטר	30/08/2017	10		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלת סקר עצים	21/06/2018	דוד אלחנתי	20/06/2018	9	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	27/12/2018	דוד אלחנתי	17/12/2018	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרשה טכנית מים וביוב	20/07/2017	ריאן עבדאללה	16/07/2017	5	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	20/12/2018	ריאן עבדאללה	16/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב כללי	20/12/2018	ריאן עבדאללה	16/12/2018	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	מצב תכנוני מאושר- קומפילציה בתחום התכנית ובאזורים גובלים.	28/08/2017	נעמן בלקינד	28/08/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מוצע ע"ר תכניות גובלות מאושרות ומופקדות.	27/12/2018	נעמן בלקינד	12/12/2018	1	1: 1250	רקע	קומפילציה

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211		tzafontichnun@land.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה.

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	נצרת עילית	(1)		04-6558211		tzafontichnun@land.co.il

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		לשכה ראשית		קק"ל	ירושלים	(1)	1	02-6707411		lishkatM@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(2)		04-6558211		tzafontichnun@land.co.il
בעלים	בעלים פרטיים			פרטיים	דיר אל- אסד	(3)		04-0000000		

(1) כתובת: ת.ד. 7283.

(2) כתובת: מלון פלאזה.

(3) כתובת: דיר אל-אסד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נעמן בלקינד	9041	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(1)		04-9902215		naaman@yaad-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	דורון רוהטין	24485	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(1)		04-9902215		doron@yaad-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	שירה מאמיה	121107	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(1)		04-9902215		shira@yaad-arc.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303	04-9835823	yosefm31@orange.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	shelly@karni-eng.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119173	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9902215		karen@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים	יעד	יעד		04-9909140	04-9909344	tmy@netvision.net.il
הידרולוגיה וניקוז	מהנדס	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	רמת גן	(2)	6			MeyarEng@gmail.com
	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9902215		dromit@yaad-arc.co.il

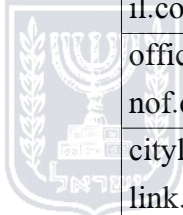
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אקולוג	רועי טלבי			קרית טבעון	(3)	20	050-5905050		talbion@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי	רמות מנשה	רמות מנשה		04-9895705		office@lanof.co.il
ניהול ורכוז תכנון	מתכנן	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	citylink@citylink.co.il
מהנדס	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	קרית טבעון	(4)		04-9835292		modeday@017.net.il

(1) כתובת: המייסדים.

(2) כתובת: אהליאב.

(3) כתובת: הגפן.

(4) כתובת: ת.ד. 1215.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הקמת שכונת מגורים בפאתי היישוב, הכוללת 555 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 7 יח' לדונם.
- הקצאת שטחים למוסדות ציבור יישוביים ושכונתיים ושטחים פתוחים, תוך התווית מערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 49

1. שינוי יעודי קרקע מייעוד חקלאי למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים שבילים ורצועת תשתיות.
2. קביעת מגרשים להקמת 555 יח"ד ברמת צפיפויות שונות, דופן מסחרית לחלק ממגרשי מגורים ב' ו- ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים שבילים ורצועת תשתיות.
3. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת זכויות בניה.
6. קביעת צפיפות.
7. הנחיות בינוי.
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
9. התווית מערכת דרכים, חניות ותשתיות.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 49**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	403 - 401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	604 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	111 - 101
מגורים ב'	252 - 201
מגורים ג'	715 - 701
רצועת תשתיות	412 ,411
שביל	429 - 421
שטח ציבורי פתוח	306 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	215 - 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	702 ,701
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
חזית מסחרית	מגורים ב'	215 - 201
חזית מסחרית	מגורים ג'	702 ,701
להריסה	דרך מוצעת	401
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	604 ,603
להריסה	מגורים א'	111
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
קו בנין עילי	מגורים א'	111 - 101
קו בנין עילי	מגורים ב'	252 - 201
קו בנין עילי	מגורים ג'	715 - 701
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	402
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	111 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	252 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	715 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	412 ,411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	429 - 421
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	306 - 301

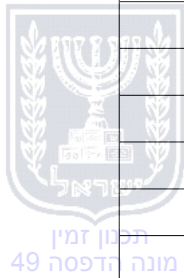
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25.35	14.55
חקלאי	146.51	84.10
מגורים א'	1.89	1.09
שטח ציבורי פתוח	0.47	0.27
סה"כ	174.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	34,273.46	19.67

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.81	27,545.16	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6.87	11,969.24	מבנים ומוסדות ציבור
2.80	4,884.07	מגורים א'
26.43	46,051.71	מגורים ב'
14.61	25,452.05	מגורים ג'
1.58	2,744.39	רצועת תשתיות
1.20	2,092.88	שביל
11.03	19,209.5	שטח ציבורי פתוח
100	174,222.47	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.
4.1.2	הוראות אדריכלות א הוראות בינוי 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובתכנון תואם למבנה המגורים. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש: חזית אחורית וציידית - 1.5 מ' אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור. ג. מסחר בקומת הקרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי "חזית מסחרית".
4.2.2	הוראות אדריכלות א 1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניין. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש: חזית קדמית (לרחוב) - 1.5 מ' חזית אחורית וציידית - 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ - 2 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש: חזית אחורית וציידית - 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ - 2 מ' אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. 4. פתרון הבינוי במגרשי המגורים משולבי מסחר, יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מתן פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי "חזית מסחרית".</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.</p> <p>2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניה.</p> <p>3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש : חזית קדמית 1.5 מ' חזית אחורית וצידית- 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ- 2 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש : חזית אחורית וצידית - 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ- 2 מ' אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.</p> <p>4. פתרון הבינוי במגרשי המגורים משולבי מסחר, יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מתן פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגרש 502 ישמש עבור חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי הקהילה, תרבות רווחה וספורט ומרכזי שירות עירוניים כשימוש משני.</p> <p>2. במגרש 502 יותר להקים מבנה שירות למנוחת נהגים.</p> <p>3. במגרשים 501,503 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי דת, בריאות, מעון לבעלי מוגבלויות ומשרדי רשות מקומית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש : חזית קדמית 1.5 מ' חזית אחורית וצידית- 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ- 2 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש : חזית אחורית או צידית - 3 מ' חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ- 2 מ' אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית הספר יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. תינתן התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים טכניים בתוך מסתור המשולב בעיצוב המבנים. 3. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית. 4. מבני הציבור יתוכננו בהתאם לתקן בניה בת קיימא ת.י. 5281 לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מתקנים נדרשים כגון גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות. ג. מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מחסני כלים ושירות לתחזוקת הגן, מרכזי מחזור, חניה. ד. בתא 301 יותר שימוש מסחרי כבית קפה/ מזנון/ קיוסק. ה. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון ופיתוח ייעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים. 2. עבודות העפר יהיו מינימליות, הקרקע הטבעית תשמר ותשמש לשיקום נופי. תמיכות: קירות ומסלעות יתוכננו בגובה של עד 1.5 מ'. אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל. גמר קירות תומכים- אבן טבעית. 3. יאותרו ויועקו גיאופיטים, צומח ערכי ומסלע. הנ"ל ישמרו בעת ביצוע וישולבו בתכנון וביצוע השצ"פ. 4. הגינון יתוכנן בדגש על צמחיה מקומית, התואמת לקיים, חסכונית במים ובתחזוקה. 5. תכנון השצ"פ המרכזי יערך ע"י אדריכל נוף ובהתייעצות עם אקולוג.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילות ברזל. ב. מתקני מחזור.
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חל איסור על חניית רכב כבד בתחום הדרך.</p>
4.7	שביל

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שטחי גינון וטיפול נופי. ב. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים ג. מעבר לרכב שירות בלבד.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 1.5 מ'. אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.
4.8	רצועת תשתיות
4.8.1	שימושים
	א. טיילת, שטחי גינון וטיפול נופי. ב. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים. ג. מעבר לרכב שירות בלבד. ד. מעבר קווי תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר תמיכה (קירות, מסלעות וכד') בגובה העולה על 1.5 מ'. אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.
4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	שימושים מותרים בהתאם לתכניות מאושרות: ג/ 16050, ג/ 16051, ג/ 12201, ג/ 21001.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות ע"פ התכניות המאושרות המצויינות לעיל.

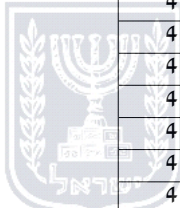


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכוניסה הקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל כללי
											מתחת לכוניסה הקובעת	עיקרי					
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	537	161	107	269		539	101	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	479	144	96	239		480	102	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	431	129	86	216		432	103	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	416	125	83	208		417	104	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	411	123	82	206		412	105	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	410	123	82	205		410	106	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	410	123	82	205		412	107	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	400	120	80	200		401	108	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	404	121	81	202		405	109	מגורים א'	
3	3	3	1	2	8	2.5	1	40	436	131	87	218		438	110	מגורים א'	
0	3	3	0	2	10	0	0	40	590	0	110	480		553	111	מגורים א'	
4	3	3	1	4	12.5	6	24	45	4583	1020	713	2850	600	3998	201	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					500	0	140	360			201	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	774	179	119	476		597	202	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					144	42	42	60			202	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	768	177	118	473		593	203	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					141	41	41	59			203	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	763	176	117	470		589	204	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					141	41	41	59			204	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	763	176	117	470		588	205	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					141	41	41	59			205	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	771	178	119	474		594	206	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					141	41	41	59			206	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	784	181	121	482		604	207	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					144	42	42	60			207	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	5	45	850	96	104	650		877	208	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					209	61	61	87			208	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	5	45	850	96	104	650		877	209	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					209	61	61	87			209	מסחר ב'	
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	722	198	132	392		661	210	מגורים ב'	
4	3	3	1	4					158	46	46	66			210	מסחר ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
												עיקרי	שרות					
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	773	212	141	420		708	211	מגורים ב'		
4	3	3	1						169	49	49	71			211	מסחר ב'		
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	943	218	145	580		727	212	מגורים ב'		
4	3	3	1						175	51	51	73			212	מסחר ב'		
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	944	218	145	581		728	213	מגורים ב'		
4	3	3	1						175	51	51	73			213	מסחר ב'		
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	947	218	146	583		730	214	מגורים ב'		
4	3	3	1						175	51	51	73			214	מסחר ב'		
4	3	3	1	4	12.5	6	4	45	972	224	150	598		750	215	מגורים ב'		
4	3	3	1						179	52	52	75			215	מסחר ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	6	40	1253	288	192	773		962	216	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	918	211	141	566		705	217	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	892	205	137	550		685	218	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	889	204	136	549		683	219	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	887	204	136	547		681	220	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	883	203	135	545		678	221	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	889	204	136	549		683	222	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	919	211	141	567		706	223	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	918	211	141	566		705	224	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1105	254	169	682		849	225	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	907	208	139	560		697	226	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	897	206	137	554		689	227	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	953	219	146	588		732	228	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1187	273	182	732		911	229	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1065	245	163	657		818	230	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	875	201	134	540		671	231	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	864	199	132	533		664	232	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	846	195	130	521		653	233	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	844	195	130	519		651	234	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	864	199	133	532		666	235	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	867	199	133	535		666	236	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	856	197	131	528		657	237	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	870	200	133	537		669	238	מגורים ב'		
4	3	3	1	3	12.5	6	6	40	1264	303	202	759		1014	239	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1112	267	178	667		892	240	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1039	249	166	624		833	241	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	8	40	1689	390	260	1039		1302	242	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	8	40	1766	399	267	1110	500	1332	243	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	9	40	2008	454	304	1250	600	1524	244	מגורים ב'	
0	3	3	1	3	12.5	6	11	40	2468	540	360	1568	600	1805	245	מגורים ב'	
0	3	3	1	3	12.5	6	4	40	899	202	134	563		674	246	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	876	202	135	539		676	247	מגורים ב'	
0	3	3	1	3	12.5	6	4	40	883	204	136	543		681	248	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	5	40	1062	243	162	657		812	249	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	19	40	3906	955	351	2600	600	3192	250	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	822	199	133	490		667	251	מגורים ב'	
4	3	3	1	3	12.5	6	4	40	883	198	132	553		661	252	מגורים ב'	
4	3	3	0	6	19	10	20	45	3665	567	416	2682		1894	701	מגורים ג'	
4	3	3	0	1	5				453	132	132	189			701	מסחר ג'	
4	3	3	0	6	19	10	20	45	3609	558	409	2642		1865	702	מגורים ג'	
4	3	3	1		5				446	130	130	186			702	מסחר ג'	
4	3	3	1	6	19	10	16	40	3005	460	337	2207		1538	703	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3699	566	415	2717		1892	704	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3701	567	416	2719		1894	705	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3701	567	416	2719		1894	706	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3702	567	416	2720		1894	707	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	18	40	3525	540	396	2589		1804	708	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3535	541	397	2597		1809	709	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3538	542	397	2599		1810	710	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	14	40	2632	403	296	1934		1347	711	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	14	40	2639	404	296	1938		1350	712	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3559	545	400	2615		1821	713	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	20	40	3689	565	414	2710		1887	714	מגורים ג'	
4	3	3	1	6	19	10	8	40	1599	245	180	1175		818	715	מגורים ג'	
5	5	5	1	4	18			40	2471	412	412	1647		2064	503	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	4	18			40	5221	870	870	3481	1000	4362	501	מבנים ומוסדות ציבור	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
								שרות	שרות						עיקרי		
אחורי	5	5	5	1	4	18			40	6672	1112	1112	4448		502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	0	1	5	0			0	65	0	15	50		301		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



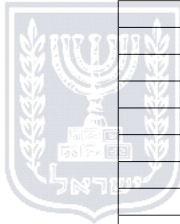
תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	101	מגורים	מגורים א'
4	102	מגורים	מגורים א'
4	103	מגורים	מגורים א'
4	104	מגורים	מגורים א'
4	105	מגורים	מגורים א'
4	106	מגורים	מגורים א'
4	107	מגורים	מגורים א'
4	108	מגורים	מגורים א'
4	109	מגורים	מגורים א'
4	110	מגורים	מגורים א'
4	111	מגורים	מגורים א'
4	201	מגורים	מגורים ב'
0	201	מסחר	מגורים ב'
4	202	מגורים	מגורים ב'
0	202	מסחר	מגורים ב'
4	203	מגורים	מגורים ב'
0	203	מסחר	מגורים ב'
4	204	מגורים	מגורים ב'
0	204	מסחר	מגורים ב'
4	205	מגורים	מגורים ב'
0	205	מסחר	מגורים ב'
4	206	מגורים	מגורים ב'
0	206	מסחר	מגורים ב'
4	207	מגורים	מגורים ב'
0	207	מסחר	מגורים ב'
4	208	מגורים	מגורים ב'
0	208	מסחר	מגורים ב'
4	209	מגורים	מגורים ב'
0	209	מסחר	מגורים ב'
4	210	מגורים	מגורים ב'
0	210	מסחר	מגורים ב'
4	211	מגורים	מגורים ב'
0	211	מסחר	מגורים ב'
4	212	מגורים	מגורים ב'
0	212	מסחר	מגורים ב'
4	213	מגורים	מגורים ב'
0	213	מסחר	מגורים ב'
4	214	מגורים	מגורים ב'
0	214	מסחר	מגורים ב'
4	215	מגורים	מגורים ב'
0	215	מסחר	מגורים ב'
4	216	מגורים	מגורים ב'
4	217	מגורים	מגורים ב'

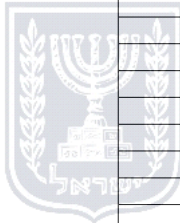


תכנון זמין
מונה הדפסה 49

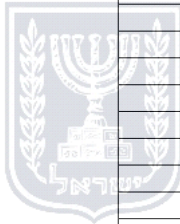


תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	218	מגורים	מגורים ב'
4	219	מגורים	מגורים ב'
4	220	מגורים	מגורים ב'
4	221	מגורים	מגורים ב'
4	222	מגורים	מגורים ב'
4	223	מגורים	מגורים ב'
4	224	מגורים	מגורים ב'
4	225	מגורים	מגורים ב'
4	226	מגורים	מגורים ב'
4	227	מגורים	מגורים ב'
4	228	מגורים	מגורים ב'
4	229	מגורים	מגורים ב'
4	230	מגורים	מגורים ב'
4	231	מגורים	מגורים ב'
4	232	מגורים	מגורים ב'
4	233	מגורים	מגורים ב'
4	234	מגורים	מגורים ב'
4	235	מגורים	מגורים ב'
4	236	מגורים	מגורים ב'
4	237	מגורים	מגורים ב'
4	238	מגורים	מגורים ב'
4	239	מגורים	מגורים ב'
4	240	מגורים	מגורים ב'
4	241	מגורים	מגורים ב'
4	242	מגורים	מגורים ב'
4	243	מגורים	מגורים ב'
4	244	מגורים	מגורים ב'
4	245	מגורים	מגורים ב'
4	246	מגורים	מגורים ב'
4	247	מגורים	מגורים ב'
4	248	מגורים	מגורים ב'
4	249	מגורים	מגורים ב'
4	250	מגורים	מגורים ב'
4	251	מגורים	מגורים ב'
4	252	מגורים	מגורים ב'
5	701	מגורים	מגורים ג'
0	701	מסחר	מגורים ג'
5	702	מגורים	מגורים ג'
0	702	מסחר	מגורים ג'
5	703	מגורים	מגורים ג'
5	704	מגורים	מגורים ג'
5	705	מגורים	מגורים ג'
5	706	מגורים	מגורים ג'
5	707	מגורים	מגורים ג'
5	708	מגורים	מגורים ג'
5	709	מגורים	מגורים ג'
5	710	מגורים	מגורים ג'
5	711	מגורים	מגורים ג'
5	712	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	713	מגורים	מגורים ג'
5	714	מגורים	מגורים ג'
5	715	מגורים	מגורים ג'
5	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	301		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. בתאי שטח 301,303,411 ניתן למקם תחנת השנאה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

ב. במגרשי המגורים משולבי מסחר יותר קרוי בנוי ב ק.ב. קדמי 0 בעומק מקסימלי עד 3 מ'. ק.ב קדמי לחנויות המסחריות יהא 3 מ'.

ג. במגרש 502 יותר להקים מבנה לשהייה ולהתערענות נהגי תחבורה ציבורית בק.ב קדמי 0 לאורך כביש 1 במקום המסומן בנספחי התחבורה, תנועה בינוי ונוף, או במקום קרוב אליו ככל שניתן, בגודל של עד 40 מ"ר.

ד. תותר תוספת שטח בסך 12 מ"ר עבור מרפסת פתוחה בלבד לכל יח"ד במבנה.

ה. בייעוד שצ"פ יותרו זכויות למצללות ויריעות הצלה מעבר לזכויות המפורטות בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

א. גגות המבנים : הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג, מתקניו, מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

ב. דודי שמש : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ג. מערכות ומיזוג אויר : פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש, יהא חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבניה.

ד. מסתורי כביסה : פתרון הסתרת הכביסה, יהא חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבניה.

ה. צנרת : לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של : חשמל, גז, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.

ו. שילוט : יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. התקנת שילוט מסחרי תהיה באישור הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית, ותוצג בבקשה להיתר בניה. לא תותר התקנת שלטים מסחריים על מבני מגורים.

ז. מבנים לשטחי שירות : מבנים לשטחי שירות יתוכננו בתחומי המגרש וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.

ח. כניסה וחדרי מדרגות : רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיוארו ויאווורו באופן טבעי.

ט. במגרשים בהם מתאפשרת חזית מסחרית, ההפרש בין מפלס הכניסה לחזית למפלס המדרכה הצמודה לה, לא יעלה על 0.5 מ'. לא יותרו גדרות בין המסחר למדרכה.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חניה**

1. הקצאת חניה תהיה בתחום המגרש.

2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

6.4**חשמל**

א. תחנות השנאה :

- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :

1. בתחום הייעודים הבאים : שטחים ציבוריים פתוחים, רצועת תשתיות, שביל, מבני ציבור. 2.


בתחום מגרשי ייעודי הבנייה למגורים, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.


חשמל	6.4
<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 ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור (בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <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>	



הוראות פיתוח	6.5
<p>1. כללי</p> <p>טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאופיזיים ומיני צמחים נדירים ומוגנים, באביב ובסתיו בשטחים טבעיים הצפויים לעבור הפרה.</p> <p>2. פיתוח מגרשי שצ"פ, כבישים, רצועת תשתיות, שבילים, מבני ציבור ומגורים ג'.</p> <p>א. תשמר שכבת הקרקע העליונה בערימות נפרדות ומסומנות לצורך חיפוי שטחים שישוקמו בתחום התכנית.</p> <p>ב. העתקת גיאופיזיים של מיני צמח מוגנים תתבצע לפני תחילת העבודה בפיקוח אגרונום.</p> <p>3. פיתוח מגרשי מגורים ומבני ציבור</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי יוצג הגיבון הציבורי המוצע לכל המתחם יחד, בהתחשב בחניה הנדרשת ודרישות נגישות ובטיחות.</p> <p>4. פיתוח שצ"פים</p> <p>א. יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תשמור על שפה תכנונית אחידה ורציפות עיצובית לאורך הצירים, בהתאם למפורט בנספח הנוף.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:500) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וקליטת מי נגר; תכנית צמחיה והשקיה; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גיבון והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ג. פיתוח אינטנסיבי יכלול מוקדי פעילות לפנאי וספורט ומגוון מתקנים ומגרשים, בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי.</p> <p>פיתוח אקסטנסיבי בשצ"פים שכונתיים ועירוניים יהווה עד 50% משטח השצ"פ.</p> <p>ד. בכל שצ"פ תשמר הקרקע הטבעית והעצים הקיימים, ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון, חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים</p>	

6.5	הוראות פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>תיכונים המותאמים לאזור האקלימי.</p> <p>ה. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק.</p> <p>5. פיתוח כבישים, דרכים וחניות:</p> <p>א. כל הכבישים באותה רמה עירונית יכללו בתכנית אחת ויכללו פרטים אופייניים דומים כגון:</p> <p>סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.</p> <p>ב. תכנית גינון לכביש תכלול עצי הצללה, חסכוניים במים ומאוקלמים שיינטעו במרווחים של 6-12 מ' בהתאם למין העץ.</p> <p>ג. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.</p> <p>6. הנחיות לנטיעות עצים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול בעומק מתאים בעל פרטי איטום וניקוז הולמים.</p>

6.6	הפקעות ו/או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>במתחם שאינו מיועד לאיחוד וחלוקה - השטחים המיועדים לפי תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 התשכ"ה פרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>רשות מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה.</p>

6.7	איחוד וחלוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>

6.8	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך כל שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>תכנון הניקוז ייכלול אמצעים לוויסות זרימות חורפיות מהשכונה לערוצי הנחלים.</p> <p>* החדרה בהתאם לסוג הקרקע ומפלס מי תהום (בהתאם לממצאי סקר הקרקע).</p>

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. איכות אויר וריחות</p> <p>מערכות האוורור של מבני מגורים ב' הכוללים מסחר ומגורים ג', יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, אם יש, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח ממתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>חדרי / מתחמי האשפה לכלל המבנים (מלבד מגורים א') יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן בחלל סגור באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח נבירת בע"ח ומפגעים נוספים.</p> <p>בשימושים מעורבים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למסחר לבין מתקני פסולת מגורים סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ד. דופן בינוי בממשק עם שטחים פתוחים</p> <p>1. רצועת התשתיות המצויה בתפר בין הבינוי לבין יער תפן תפותח כטיילת להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. בנוסף יפותחו אזורי גינון פינות ישיבה ומצללות, מצפורים, נקודות מים ואיסוף אשפה.</p> <p>בגבול הרצועה עם השטח הפתוח יבוצע קיר עם מעקה ע"פ נספח הנוף ויכלול שערי גישה ליער.</p> <p>תמנע כניסת רכב לשטחים אלו אלא למטרות תחזוקה ובטיחות.</p> <p>2. היתרי בניה למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים ערכיים יכללו פתרונות תכנוניים תואמים לנתונים הטופוגרפיים והתכסית הנתונה.</p> <p>ה. תאורה</p> <p>התאורה בגבול הבינוי והשטחים הפתוחים, תתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full Cutoff) בהתאם לתקנים הקיימים באותה עת.</p>

6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. גובה הבניה המרבי הוא 25 מ' מעל פני השטח של הנקודה הגבוהה במגרש. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/רשות תעופה אזרחית (לפי העניין).</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ב. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 25 מ' (לציין את הגובה הקרוב לגובה הבניה המקסימלי) יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. רש"ת מבקשת ידוע לגבי קירבה לגובה המרבי.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה המרחבית לתכנית בניוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. 3. פתרון לאיזון בין חפירה למילוי, ופתרון במידת הצורך לעודפי העפר. 4. מערכות דרכים ושבילים. 5. פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי. 6. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, תוואי מעקות וגדרות הכוללות גבהים. 7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לשילוט, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה ומחזור נגישים. 8. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 9. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. 10. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 11. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 12. לעת מתן היתרי הבניה בשטחים הציבוריים ישמרו ככל הניתן עצים אשר סומנו לכריתיה. <p>ב. 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>ג. 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>ד. בקשה למתן היתר בניה למגורים תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יח"ד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח הרלוונטי.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>העברת תשתיות ציבוריות, תתאפשר בייעודים הבאים: רצועת תשתיות, שבילים, דרכים ומגרשים ציבוריים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיים בכל תחום התכנית תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין גבול המגרש לקו הבניין.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>שמירה על תשתיות מים</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, תיאום ואישור חברת "מקורות".</p>	



		זיקת הנאה	6.14
		במגרשים 701,702, 201-217, השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח בעל "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.	
		חומרי חפירה ומילוי	6.15
		1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'. ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לחודשיים ובתיאום מול הוועדה המקומית. ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. 2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 חציבה ומילוי	
		הוראות בזמן בניה	6.16
		1. שטחי התארגנות לכל הייעודים: א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה איסוף פסולת וכד', בתחום התכנית בלבד, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש, יגודרו ויתחמו באופן בטיחותי, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בייעודים שצ"פ, שביל ורצועת תשתיות.	
		תשתיות	6.17
		גז טבעי בלחץ נמוך מאוד א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: - במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

