

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1092

אעבלין - הרחבה דרום מזרחית

מחוז צפון, חיפה
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים, קרית אתא, חבל אשר, זבולון, משגב
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
11/11/2020
לאשר את התכנית
26/11/2020
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה בניית שכונת מגורים חדשה בישוב אעבלין שעולה בקנה אחד עם תפיסת הפיתוח כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר החדשה לישוב.

מיקום תא השטח הינו בדרום מזרח הישוב וגבולותיו נקבעו לפי הגבולות המוניציפליים של הישוב וגבול המרקם העירוני בתמ"א/1/35.

העובדה כי איזור התכנית נמצא במרביתו על קרקעות מדינה (אשר כמעט ואינן זמינות בשאר הישוב) מקנה לתרון בכך שניתן לפתח את השכונה כיחידה אחת.

בתחומי התכנית קיימים כיום מספר מבנים חקלאיים ועיבוד חקלאי בקנה מידה קטן יחסית לגודל המתחם.

בתכנית מוצעות 769 יחידות דיור בתמהיל מגרשים בצפיפות משתנה בין 4 ל 12 יח"ד/דונם.

בתכנית מוצעים מבנים ומוסדות ציבור לשימוש תושבי השכונה והישוב כולו, שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד מעורב של מגורים מסחר ותעסוקה.

התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית לישוב ביוזמת מנהל התכנון והרשות המקומית ועומדת בצפיפות שהיא הגדירה לאיזור זה.

התכנית חופפת בחלקה ומתואמת עם תכנית מס' 261-0524470, תכנית המתאר להרחבת הישוב הנערכת בימים אלו.

התכנית מקיימת ממשק הן עם הישוב הקיים והן עם השטחים הפתוחים הגובלים ומייעדת "שטח פתוח מיוחד" כקבוע בתמ"א/1/35 בסעיף 7.1.1.

התכנית כוללת חלק מתוואי הביוב המאסף המוצע אעבלין-קרית אתא הדרוש לשם מימוש התכנית ואינו כלול בתמ"ל/1025.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אעבלין - הרחבה דרום מזרחית

מספר התכנית תמל/ 1092

1.2 שטח התכנית 384.760 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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 גבעות אלונים, קרית אתא, חבל אשר, זבולון, משגב

219086 קואורדינאטה X

746400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אעבלין - דרום מזרח הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אעבלין			

אעבלין - דרום מזרח הישוב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10247	מוסדר	חלק		3-4, 6, 8-19, 21-30, 201-203, 257-258, 284, 287-289, 317, 363-365, 406-407, 437-438, 459, 475-476, 490-492, 502-504, 508, 512, 516, 519, 521, 523, 525
10248	מוסדר	חלק		110, 149-150, 156
10249	מוסדר	חלק		1-6, 8-14, 16-17, 19, 22-28, 30-44, 46-47
10251	מוסדר	חלק		1, 5-19, 21, 24-35, 38-40
10252	מוסדר	חלק		1-8, 109, 113
10260	מוסדר	חלק		75-78, 80-81, 83-88, 92
10261	מוסדר	חלק		1, 19
10264	מוסדר	חלק		35, 41, 44-47, 49-56, 58-79, 81, 120, 122-123, 125



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		27
10491	מוסדר	חלק		176
10492	מוסדר	חלק		252-253
11540	מוסדר	חלק		63-64, 79-82, 232
11544	מוסדר	חלק		57-60, 72, 106
11593	מוסדר	חלק		5-6, 9-10, 12-13, 42-44, 53-56, 64-66, 68, 86-87, 99-100, 102-104
11594	מוסדר	חלק		1
12211	מוסדר	חלק	76-79	28-33, 35-39, 63-64, 75, 80
12212	מוסדר	חלק		71, 75-76
12214	מוסדר	חלק		13-15, 17-18, 52

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

זבולון, חבל אשר, משגב, קרית אתא

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

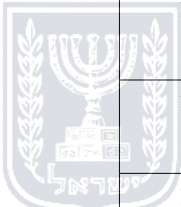
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	אישור לפי סעיף 7.1 ס"ק 2 - הרחבת שטח המיועד לפיתוח או לבינוי במחוז צפון. אישור לפי סעיף 7.1.1.1 ס"ק ה 3 - הקטנת השטח הפתוח המיוחד הנדרש.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1 / 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו מרחיבה את כתם הפיתוח ע"פ התמ"מ.	שינוי	תממ/ 9 / 2
24/11/2019	1552	8540	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1025. הוראות תכנית תמל/ 1025 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תמל/ 1025
12/03/2013	3495	6563	בשטחי היער המופיעים בתכנית זו יחולו הוראות תכנית ג/ 16130 תכנית מפורטת ליער שפרעם.	כפיפות	ג/ 16130



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס אייזן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אילן פליקס אייזן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		אילן פליקס אייזן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1		אילן פליקס אייזן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	26/05/2020	אילן פליקס אייזן	08: 43 26/05/2020	מצב מאושר. גיליון 1 מתוך 3 - איזור מזרחי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	12/05/2020	אילן פליקס אייזן	15: 16 14/07/2020	מצב מאושר. גיליון 2 מתוך 3 - איזור מערבי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	12/05/2020	אילן פליקס אייזן	08: 45 26/05/2020	מצב מאושר. גיליון 3 מתוך 3 - מצרף תכניות בהכנה	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	26/05/2020	אילן פליקס אייזן	08: 34 26/05/2020	דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית	כן
בינוי	מנחה	1: 1250	1	15/11/2020	אילן פליקס אייזן	07: 47 23/11/2020	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 2500	1	15/11/2020	אילן פליקס אייזן	07: 47 23/11/2020	גבולות מתחם איחוד וחלוקה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	15/11/2020	סער פנקס	07: 40 23/11/2020	נספח חשמל	לא
תנועה	רקע		34	26/05/2020	רותי בן זינו	08: 50 26/05/2020	בדיקת התכנות תחבורתית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/11/2020	רותי בן זינו	07: 49 23/11/2020	חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/11/2020	רותי בן זינו	07: 48 23/11/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/11/2020	רותי בן זינו	07: 50 23/11/2020	נספח תנועה עם חתכי רוחב	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/11/2020	רותי בן זינו	07: 50 23/11/2020	נספח תנועה עם חתכי רחוב עקרוניים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1000	1	16/11/2020	גיל שגיאי	07: 40 23/11/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר עיליים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		27	25/05/2020	גיל שגיאי	08: 55 26/05/2020	ניקוז וניהול מי נגר עיליים - פרשה טכנית	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	09: 00 26/05/2020	גיל שגיא	25/05/2020	14		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב. איזור התכנית המפורטת.	07: 38 23/11/2020	גיל שגיא	16/11/2020	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב. איזור התכנית המפורטת כולל קו הביוב המאסף אעבלין - קרית אתא.	07: 39 23/11/2020	גיל שגיא	16/11/2020	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	07: 45 23/11/2020	גיל שגיא	16/11/2020	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח נופי סביבתי - תשריט	07: 43 23/11/2020	מירב רוזן	17/11/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי - טקסט. נכתב בשיתוף חברת אמפיביו	09: 03 26/05/2020	מירב רוזן	21/05/2020	14		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	07: 44 23/11/2020	מירב רוזן	17/11/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	09: 05 26/05/2020	מירב רוזן	21/05/2020	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה	09: 18 26/05/2020	צביקה מינץ	24/05/2020	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דו"ח שמאי	08: 39 25/11/2020	דודי בריל	18/11/2020	35		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	08: 40 25/11/2020	דודי בריל	17/11/2020	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון - הערות	10: 22 25/11/2020	דודי בריל	17/11/2020	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 - מרחב עסקי צפון	נוף הגליל	(1)		073-2548211		a- tzafon@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה, רחוב חרמון פינת רחוב כרמל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קרקעות בבעלות המדינה.

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	אילן פליקס אייזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
יועצת תחבורה	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6363500		ta- office@amy metom.co.il
שמאי	שמאי	דודי בריל	492430		כפר יונה	(2)		052-3228100		david@d- brill.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמתי	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		z.mintz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	סער פנקס	047951	סער מהנדסים יועצים חשמל ותקשורת בע"מ	נשר	(4)		04-6996676		saar@saar-eng.com
אקולוגית	יועץ סביבתי	דניאלה קופל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(5)		03-5353077		office@amphibio.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	(6)		04-9580113		merav@meravrozen.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(7)		09-7639119		main@handasi.co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 55 א'.

(2) כתובת: כפר יונה.

(3) כתובת: הכשרת הישוב 10.

(4) כתובת: דרך בר-יהודה 48 (בניין אליר).

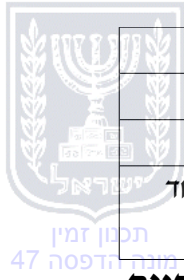
(5) כתובת: בית זיוה, סמינר אפעל 1.

(6) כתובת: חטיבת עציוני 33.

(7) כתובת: קיבוץ איל.

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מגרש יורד	מגרש אשר מפלסי הפיתוח שלו הינם נמוכים ממפלס כביש הגישה אליו.
מגרש עולה	מגרש אשר מפלסי הפיתוח שלו הינם גבוהים ממפלס כביש הגישה אליו.
תקרה קונזולית	תקרה זיזית, אשר אינה נתמכת בעמודים או בקירות ונתמכת רק בצידה האחד למבנה.

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 בישוב אעבלין בחלקו הדרומי-מזרחי של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור בדרום מזרח הישוב בהיקף של 769 יח"ד.
2. קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום התכנית.
3. שינוי יעוד מיעוד חקלאי ודרך מאושרת - לייעודי הקרקע המוצגים בתכנית.
4. התווית מערכת דרכים חדשה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי לרבות פיתוח השטח.
6. קביעת הוראות בדבר ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי הפתוח.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שאינה בהסכמה ולהפקעה.
8. עריכת שינוי לתממ/9/2 וקביעת הוראות לשטח פתוח מיוחד כנדרש לפי תמ"א/35.
9. קביעת ייעוד קרקע ומגבלות לתוואי הביוב המאסף אעבלין-קרית אתא בשני מקטעים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	132A, 182, 183
מגורים ב'	101 - 121, 140, 142, 139, 137, 136, 131B, 131A, 124C, 123B, 123A, 122B, 122A, 159B, 159A, 158B, 158A, 157B, 156B, 156A, 153, 152A, 150, 149, 146, 144 - 147, 180, 181, 178, 173 - 170, 169B, 169A, 168B, 168A, 161B, 161A, 160B, 160A
מגורים ג'	124A, 124B, 126, 132B, 133A, 133B, 134A, 134B, 135A, 135B, 138, 141, 145, 147, 148, 151, 152B, 154, 155, 157A, 162A, 162B, 163A, 163B, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 177A, 177B, 179
מתקנים הנדסיים	301
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
שטחים פתוחים	608 - 601
שטח ציבורי פתוח	622 - 612, 610, 609
דרך מוצעת	710 - 701
תחנת תחבורה ציבורית	711
רצועת תשתיות	905 - 901
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	907, 906, 801
מגורים מסחר ותעסוקה	125, 127 - 130, 174 - 176
יער נטע אדם מוצע	623
יער נטע אדם קיים	624

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	907, 906
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	701
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	907, 906
גבול מרחב תכנון	יער נטע אדם מוצע	623
גבול מרחב תכנון	מגורים ג'	155, 138
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	301
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	617
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	604
גבול מרחב תכנון	תחנת תחבורה ציבורית	711
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	701
הנחיות מיוחדות	יער נטע אדם מוצע	623
הנחיות מיוחדות	יער נטע אדם קיים	624
חזית מסחרית	דרך מוצעת	702, 703, 708
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	125, 127 - 129, 174 - 176
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	703, 704, 706, 708, 709
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	403
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	101 - 103, 111, 118, 119, 150, 170, 171

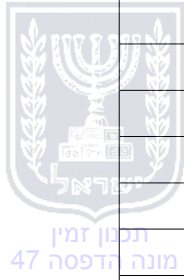
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	175, 125
מבנה להריסה 2	מתקנים הנדסיים	301
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	621, 613
קו ביוב מאסף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	907, 906
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	710 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער נטע אדם מוצע	623
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	132A, 182, 183
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	122A, 122B, 123A, 121 - 101, 123B, 124C, 131A, 131B, 136, 137, 139, 140, 142 - 144, 146, 149, 150, 152A, 153, 156A, 156B, 157B, 158A, 158B, 159A, 159B, 160A, 160B, 161A, 161B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170 - 173, 178, 180, 181
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	124A, 124B, 126, 132B, 133A, 133B, 134A, 134B, 135A, 135B, 138, 141, 145, 147, 148, 151, 152B, 154, 155, 157A, 162A, 162B, 163A, 163B, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 177A, 177B, 179
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	176 - 174, 130 - 127, 125
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	905 - 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	622 - 612, 610, 609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	608 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	711

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	1,947	0.51
דרך מאושרת	22,451.07	5.84
יער נטע אדם מוצע	42,486	11.04
מגורים א'	625	0.16
שטח ללא יעוד קרקע במצב מאושר	308,903.35	80.29
שטח ציבורי פתוח	7,577.6	1.97
תכנון בעתיד	770	0.20
סה"כ	384,760.02	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.42	47,773.57	דרך מוצעת
36.09	138,856.32	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20	16,176.81	יער נטע אדם מוצע
6.84	26,314.28	יער נטע אדם קיים
2.83	10,892.65	מבנים ומוסדות ציבור
0.38	1,454.66	מגורים א'
14.73	56,690.1	מגורים ב'
6.84	26,330.09	מגורים ג'
3.59	13,799.32	מגורים מסחר ותעסוקה
0.33	1,268.3	מתקנים הנדסיים
1.28	4,939.39	רצועת תשתיות
4.17	16,026.24	שטח ציבורי פתוח
6.13	23,604.25	שטחים פתוחים
0.16	634.05	תחנת תחבורה ציבורית
100	384,760.02	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרד לבעל מקצוע חופשי ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>ב"מגרש יורד" שמפלט הפיתוח שלו נמוך ממפלס הדרך ב-2.5 מטר ומעלה, תותר הקמת שטח שרות מתחת לרצפת חניה - לשימושים מותרים עפ"י תכנית זו, בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. קיר החניה הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה ינוקז לכיוון המגרש המבקש. 2. גובה קומת חניה ברוטו מפני רצפת החנייה לא יעלה על 3 מ'.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר. 2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות. 3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגרים לתוך כיס בלבד. 4. מתקנים טכניים: המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרד לבעל מקצוע חופשי ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>ב"מגרש יורד" שמפלט הפיתוח שלו נמוך ממפלס הדרך ב-2.5 מטר ומעלה, תותר הקמת שטח שרות מתחת לרצפת חניה - לשימושים מותרים עפ"י תכנית זו, בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. קיר החניה הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה ינוקז לכיוון המגרש המבקש. 2. גובה קומת חניה ברוטו מפני רצפת החנייה לא יעלה על 3 מ'.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר. 2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות. 3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגרים לתוך כיס בלבד. 4. מתקנים טכניים: המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד לבעל מקצוע חופשי ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>ב"מגרש יורד" שמפלט הפיתוח שלו נמוך ממפלט הדרך ב-2.5 מטר ומעלה, תותר הקמת שטח שרות מתחת לרצפת חניה - לשימושים מותרים עפ"י תכנית זו, בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. קיר החניה הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה ינוקז לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>2. גובה קומת חניה ברוטו מפני רצפת החנייה לא יעלה על 3 מ'.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר.</p> <p>2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות.</p> <p>3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגרים לתוך כיס בלבד.</p> <p>4. מתקנים טכניים: המתקנים הטכניים ומתקני האורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ג. משרדים, קליניקות ומרפאות בקומת הקרקע.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה לשימוש מסחרי ו/או למשרדים, קליניקות ומרפאות עם דגש פתיחה לרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לכיוון שצ"פים גובלים ולרחוב.</p> <p>2. בחזית המסחרית (כפי שמסומנת בתשריט) יוקצה שטח למעבר רגלי מקורה שרוחבו יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. מעבר זה יהיה בקו בניין 0 לרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית.</p> <p>3. קומות המגורים תהיינה בנסיגה של 5 מ' מקו המגרש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שימושים מעורבים: א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנייני המגורים הסמוכים. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. קיר החניה הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה ינוקז לכיוון המגרש המבקש.</p>

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>2. גובה קומת חניה ברוטו מפני רצפת החנייה לא יעלה על 3 מ'.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר. 2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות. 3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגרים לתוך כיס בלבד. 4. מתקנים טכניים: המתקנים הטכניים ומתקני האורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. מגרשים 403, 402, 401 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דת ושיטור קהילתי כשימוש משני. ב. מסחר יותר בשטח של עד 20% מזכויות הבנייה הכוללות בכל מגרש ביעוד זה. מימוש זכויות למסחר יהיה יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב בקומת הקרקע.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר. 2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות. 3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגרים לתוך כיס בלבד. 4. מתקנים טכניים: המתקנים הטכניים ומתקני האורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים. ג. מתקנים נדרשים לשהייה ולפעילות בפארק ומצללות. ד. מרכזים לחלוקת דואר. ה. מתקנים הנדסיים. שימושים משניים: קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנון של קיוסק, בית קפה או מסעדה בתא שטח מס' 619 יקח בחשבון מטרדי רעש וריחות כלפי מבני המגורים הסמוכים ויתוכנן ככל הניתן במרחק מאלה וללא הפניה ישירה אליהם.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח ייעשה תוך התחשבות במיני צמחים מקומיים ובעצים המיועדים לשימור.</p>	<p align="center">ב</p>



4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים בפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>ב. פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ה. פחי אשפה.</p>
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הפיתוח ייעשה תוך התחשבות במיני צמחים מקומיים ובעצים המיועדים לשימור.
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	<p>א. בריכת מים ותחנת שאיבה למים וכל הנדרש לתפעול.</p> <p>ב. גידור ואמצעי בטחון ובטיחות.</p> <p>ג. גינון ונטיעות.</p> <p>ד. דרכי שרות וחניה.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי <ol style="list-style-type: none"> בתחום תא שטח זה יתאפשר שימוש בחומרים לטיפול במים. ניהול ואחסון חומרים מסוכנים יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וללא יצירת מגבלות מעבר לתחום המגרש. מתקני המים יגודרו לצורכי בטיחות ובטחון. יבוצעו גינון ונטיעות בהיקף המגרש, ככל הניתן יבוצע הגינון מחוץ לגידור ההיקפי של המתקן להסתרת הגידור. תאורת בטחון וחירום בתחום תא השטח תופנה ככל הניתן לפני תא השטח או לשטחי דרכים, למניעת זיהום אור בשטחים הפתוחים שבהיקפו. מבנה הבריכה יתוכנן באופן שיקטין את נצפותו, גמר המבנה יהיה בצבע המשתלב בסביבתו ואינו גורם סנוור. מתקני הבריכה יתוכננו באופן שיימנע מפגעי רעש למגרשי המגורים הסמוכים.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.9.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.
4.10	רצועת תשתיות
4.10.1	שימושים
	<p>א. מעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>ב. נטיעות, פינות ישיבה ומצללות.</p>



<p align="center">רצועת תשתיות</p>	<p align="center">4.10</p>
<p>ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">תחנת תחבורה ציבורית</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p>א. חניון ב. תחנת קצה לתחבורה ציבורית ג. חדר מנוחה לנהגים</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטח ישמש כמסוף קצה לתחבורה ציבורית ויותרו בו שימושים נלווים, לרבות חדר נהגים, סככת צל, עמדת הטענה לאוטובוסים חשמליים וכדומה.</p>	
<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p>א. בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בתכניות מאושרות, ובנוסף יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. שטח זה ישמש למסדרון תשתיות תת-קרקעי לקווי צנרת מים וביוב והמתקנים הנלווים הדרושים להם, לרבות תשתיות נלוות (כגון: חשמל, תקשורת, אמצעי ניטור).</p> <p>2. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים וביוב וכל הנדרש להקמת מסדרון התשתיות התת-קרקעי, תפעולו ותחזוקתו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center">ביוב</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט: קו ביוב מאסף</p> <p>תאי שטח 906-907 מיועדים לקו ביוב מאסף.</p> <p>1. הוראות פיתוח:</p> <p>א. שטחי העירום הזמני והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע ויוחזר המצב לקדמותו בהתייעצות עם מהנדס הרשות.</p> <p>ב. שיקום נופי: הקרקע תשוקם בתום העבודות ותוחזר למצבה ערב אישור התכנית, ככל הניתן, למעט במקומות בהם יוקמו מתקנים נלווים.</p> <p>ג. חציית תשתיות תתואם עם גורמי התשתית הרלוונטיים.</p> <p>ד. יותר גידור סביב מתקנים נלווים.</p> <p>ה. דרכי הגישה למתקנים נלווים ולדרכי התחזוקה לקו יהיו על בסיס דרכים חקלאיות קיימות.</p> <p>2. תחזוקה לאחר ביצוע קו המים או קו הביוב:</p> <p>א. בתחום מסדרון התשתיות לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בקווי המים והביוב על מתקניהם הנלווים.</p> <p>ב. ברצועת זו תותר בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר בניה על פי חוק התכנון והבניה וכן פעילות חקלאית, לרבות נטיעת עצים או צמחים אחרים שאינם עמוקי שורש (בעומק העולה על 70 ס"מ), בתיאום עם רשות המים ותיאום עם תאגיד מים וביוב סובב שפרעם.</p>	
<p align="center">יער נטע אדם מוצע</p>	<p align="center">4.13</p>



יער נטע אדם מוצע	4.13
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2
יער נטע אדם קיים	4.14
שימושים	4.14.1
הוראות	4.14.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	4	45	854	(1)	(1)	354	500	621	101	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	4	50	869	(1)	(1)	354	515	693	102	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	4	45	884	(1)	(1)	354	530	666	103	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	4	45	884	(1)	(1)	354	530	639	104	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	4	45	814	(1)	(1)	354	460	654	105	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1630	(1) 300	(1) 300	460	570	1134	106	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1585	(1) 300	(1) 250	460	575	1118	107	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1635	(1) 300	(1) 275	460	600	1133	108	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1605	(1) 300	(1) 345	460	500	1007	109	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1510	(1) 300	(1) 250	460	500	1033	110	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	7	50	1435	(1) 300	(1) 255	460	420	999	111	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	7	50	1575	(1) 300	(1) 300	460	515	1086	112	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	7	50	1490	(1) 300	(1) 300	460	430	1057	113	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	7	50	1550	(1) 300	(1) 300	460	490	1073	114	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	7	50	1610	(1) 300	(1) 300	460	550	1196	115	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 3	(2) 11.5	7	(4) 45	1480	(1)	(1)	760	720	1090	116	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 3	(2) 11.5	7	(4) 45	1405	(1)	(1)	760	645	1096	117	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(6) 1	(5) 4	(5) 14.5	7	(4) 50	1365	(1)	(1)	760	605	1014	118	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(7) 2	(7) 2	(7) 8.5	7	45	1410	(1) 460	(1) 225	300	425	1018	119	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	45	1480	(1) 300	(1) 300	460	420	989	120	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	9	50	1917	(1) 400	(1) 400	577	540	1262	121	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	2	8.5	4	50	754	(1) 154	(1) 150	200	250	508	122A	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	2	8.5	4	50	784	(1) 154	(1) 200	200	230	525	122B	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	2	8.5	4	50	754	(1) 154	(1) 150	200	250	501	123A	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	2	8.5	4	50	764	(1) 154	(1) 200	200	210	506	123B	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	5	50	1062	(1) 200	(1) 200	342	320	517	124A	מגורים ג'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	5	50	1142	(1) 300	(1) 400	242	200	486	124B	מגורים ג'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	2	8.5	4	45	774	(1) 154	(1) 200	200	220	580	124C	מגורים ב'	
5	5	3	3				16	(9) 50	2991	(8)	(8)	1676	1315		125	מגורים מסחר ותעסוקה	

תכנית מס': תמל/ 1092 - שם התכנית: אעבלין - הרחבה דרום מזרחית

קו בנין (מטר)	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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
0	0	0	0				(9) 60	1225 (10)	(11)		(10) 825	400		125	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0				(9) 60	1175 (10)	(11)		(10) 825	350		125	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
				(12) 1	(12) 5	(12) 19.5	16	4566			) 2501 (10)	2065	2091	125	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	15	3028	(1)	(1)	1628	1400	1515	126	מגורים	מגורים ג'		
5	4	3	3				8	(13) 50 1668	(1)	(1)	868	800		127	מגורים	מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0					(13) 85	(10) 720	(11)		(10) 430	290		127	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0					(13) 85	(10) 585	(11)		(10) 430	155		127	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1	4	16.5	8	2543	500		(10) 798	1245	1559	127	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	4	3	3				11	(13) 50 2264	(1)	(1)	1194	1070		128	מגורים	מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0					(13) 85) 1055 (10)	(11)		(10) 645	410		128	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0					(13) 85	(10) 910	(11)		(10) 645	265		128	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1	4	16.5	11	3584	839		) 1000 (10)	1745	2030	128	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
5	4	3	3			8	(13) 50	1638	(1)	(1)	868	770	129	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	0	0	0				(13) 85	(10) 745	(11)		(10) 495	250	129	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	0	0	0				(13) 85	(10) 695	(11)		(10) 495	200	129	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
				1	4	8		2583	600		(10) 763	1220	129	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה			
5	4	3	3			20	(14) 55	4430	(1)	(1)	2170	2260	130	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	0	0	0				(14) 85	) 1435 (10)	(11)		(10) 935	500	130	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0				(14) 85	) 1285 (10)	(11)		(10) 935	350	130	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
				1	6	20		6215			) 3105 (10)	3110	130	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	2	35	379	(1)	(1)	110	269	351	131A	מגורים	מגורים ב'		
(3) 5	(15) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	6	(4) 45	1190	(1)	(1)	650	540	653	131B	מגורים	מגורים ב'		
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	3	2	40	380	(1)	(1)	110	270	391	132A	מגורים	מגורים א'		
(3) 5	(15) 4	(3) 3	(3) 3	2	(2) 3	8	(4) 50	1564	(1) 368	(1) 296	500	400	779	132B	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	4	(3) 3	(3) 3	2	4	8	(4) 50	1768	(1) 300	(1) 400	568	500	630	133A	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	7	(4) 50	1640	(1)	(1)	760	880	660	133B	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	6	50	1555	(1) 220	(1) 435	400	500	549	134A	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	6	50	1570	(1) 200	(1) 420	450	500	544	134B	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	6	50	1570	(1) 200	(1) 420	450	500	540	135A	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	6	50	1570	(1) 200	(1) 420	450	500	537	135B	מגורים	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	3	9	50	2047	(1) 377	(1) 400	600	670	1032	136	מגורים	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

תכנית מס': תמל/ 1092 - שם התכנית: אעבלין - הרחבה דרום מזרחית

קו בנין (מטר)	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						גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	8	50	1666	(1) 400	(1) 300	486	480	1205	137	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(17) 1	(16) 5	(16) 17.5	12	(4) 50	2597	(1)	(1)	1302	1295	1279	138	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	10	(4) 50	2105	(1)	(1)	1085	1020	1060	139	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	3	11.5	10	50	2105	(1) 385	(1) 400	700	620	1143	140	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	4	14.5	9	45	1807	(1) 377	(1) 200	600	630	864	141	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	13	50	2755	(1) 610	(1) 500	800	845	1534	142	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	6	(4) 45	1250	(1)	(1)	650	600	640	143	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	11	(4) 50	2324	(1)	(1)	1194	1130	1224	144	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	10	(4) 50	2265	(1)	(1)	1085	1180	1005	145	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(19) 1	(18) 4	(18) 14.5	11	(4) 50	2344	(1)	(1)	1194	1150	1395	146	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(19) 1	(18) 5	(18) 17.5	11	(4) 50	2284	(1)	(1)	1194	1090	1104	147	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(19) 1	(18) 5	(18) 17.5	12	(4) 50	2622	(1)	(1)	1302	1320	1082	148	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	9	(4) 50	1832	(1)	(1)	977	855	1085	149	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	9	(4) 50	1957	(1)	(1)	977	980	1034	150	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	8	(4) 50	1778	(1)	(1)	868	910	866	151	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	10	(4) 50	2115	(1)	(1)	1085	1030	1092	152A	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	10	(4) 50	2155	(1)	(1)	1085	1070	1021	152B	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	10	(4) 50	2055	(1)	(1)	1085	970	1122	153	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 5	(2) 17.5	11	(4) 50	2544	(1)	(1)	1194	1350	1086	154	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	(20) 2	(20) 3	(20) 11.5	16	50	3576	(1)	(1)	1736	1840	1583	155	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	3	11.5	5	45	1037	(1)	(1)	542	495	535	156A	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1640	(1)	(1)	760	880	1011	156B	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(21) 0	(3) 3	2	3	11.5	5	50	1252	(1) 242	(1) 300	300	410	583	157A	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(21) 0	2	3	11.5	5	50	1032	(1) 242	(1) 200	300	290	565	157B	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(22) 0	(3) 3	2	3	11.5	5	50	1042	(1) 242	(1) 200	300	300	573	158A	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(22) 0	2	3	11.5	5	50	1107	(1) 242	(1) 265	300	300	656	158B	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(23) 0	(3) 3	3	2	8.5	8	50	1808	(1) 300	(1) 400	568	540	1686	159A	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(23) 0	3	3	11.5	6	50	1550	(1) 250	(1) 400	400	500	1029	159B	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(24) 0	(3) 3	3	3	11.5	6	50	1550	(1) 250	(1) 400	400	500	1005	160A	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(24) 0	3	3	11.5	6	50	1550	(1) 250	(1) 400	400	500	950	160B	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(25) 0	(3) 3	3	3	11.5	6	50	1550	(1) 250	(1) 400	400	500	895	161A	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(25) 0	3	3	11.5	6	50	1550	(1) 250	(1) 400	400	500	839	161B	מגורים	ב'
(3) 5	(3) 4	(26) 0	(3) 3	3	3	11.5	6	50	1590	(1) 250	(1) 440	400	500	784	162A	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(26) 0	3	3	11.5	6	50	1590	(1) 250	(1) 440	400	500	729	162B	מגורים	ג'
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	478	163A	מגורים	ג'

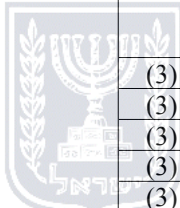
תכנית מס': תמל/ 1092 - שם התכנית: אעבלין - הרחבה דרום מזרחית

קו בנין (מטר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	509	163B	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	494	164A	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	491	164B	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	496	165A	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	493	165B	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	489	166A	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	487	166B	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	5	55	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	468	167A	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	5	50	1312	(1) 242	(1) 300	300	470	520	167B	מגורים ג'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1390	(1) 360	(1) 230	400	400	1094	168A	מגורים ב'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	2	8.5	7	50	1510	(1) 360	(1) 350	400	400	980	168B	מגורים ב'		
(3) 4	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	5	17.5	5	50	1022	(1)	(1)	542	480	574	169A	מגורים ב'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	4	14.5	7	50	1495	(1)	(1)	760	735	795	169B	מגורים ב'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	7	(4) 45	1540	(1)	(1)	760	780	1105	170	מגורים ב'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	7	(4) 50	1525	(1)	(1)	760	765	937	171	מגורים ב'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	7	(4) 50	1525	(1)	(1)	760	765	931	172	מגורים ב'		
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(2) 14.5	7	(4) 50	1455	(1)	(1)	760	695	821	173	מגורים ב'		
5	4	3	3				8	(13) 50	1573	(1)	(1)	868	705		174	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0					(13) 85	(10) 645	(11)		(10) 425	220		174	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0					(13) 85	(10) 585	(11)		(10) 425	160		174	מגורים מסחר ותעסוקה		
				1	4	16.5	8		2378			) 1293 (10	1085	1513	174	<סך הכל>
5	4	3	3				10	(13) 50	1985	(1)	(1)	1085	900		175	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0					(13) 85	(10) 660	(11)		(10) 430	230		175	מגורים מסחר ותעסוקה		

קו בנין (מטר)	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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
0	0	0	0				(13) 85	(10) 580	(11)		(10) 430	150		175	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
				1	4	16.5	10	2795			) 1515 (10	1280	1466	175	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	4	3	3				(13) 50	1641	(1)	(1)	841	800		176	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0				(13) 85	(10) 655	(11)		(10) 475	180		176	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0				(13) 85	(10) 600	(11)		(10) 475	125		176	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
				1	4	16.5	9	2421			) 1316 (10	1105	1327	176	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3) 5	(3) 4	0	(3) 3	3	3	11.5	6	50	1450	(1)	(1)	650	800	673	177A	מגורים	מגורים ג'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	0	3	3	11.5	6	45	1460	(1)	(1)	650	810	604	177B	מגורים	מגורים ג'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	3	11.5	10	(4) 50	2055	(1)	(1)	1085	970	1161	178	מגורים	מגורים ב'	
(3) 5	(3) 4	(3) 3	(3) 3	2	3	11.5	13	(4) 50	2900	(1)	(1)	1410	1490	1345	179	מגורים	מגורים ב'	
(3) 5	4	(3) 3	(3) 5	1	3	11.5	2	35	415	(1)	(1)	110	305	391	180	מגורים	מגורים ב'	
(3) 5	4	(3) 3	(3) 3	1	3	11.5	2	35	410	(1)	(1)	110	300	392	181	מגורים	מגורים ב'	
(3) 5	4	(3) 3	(3) 3	1	3	11.5	2	40	427	(1)	(1)	110	317	443	182	מגורים	מגורים א'	
(3) 5	4	(3) 3	(3) 3	1	3	11.5	2	40	570	(1)	(1)	110	460	621	183	מגורים	מגורים א'	
(28) 5	(28) 5	(28) 5	(28) 5	2	3	12.5		50	(27) 170	(1)	(1)	20	150%	500	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(28) 5	(28) 5	(28) 5	(28) 5	2	3	12.5		50	(27) 170	(1)	(1)	20	150%	500	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(28) 5	(28) 5	(28) 5	(28) 5	2	3	12.5		50	(27) 170	(1)	(1)	20	150%	500	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(30) 3	3	3	3	1	1	5			3%				3 (29)	500	- 601 608	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים	
(30) 3	3	3	3	1	1	5			3%				3 (31)	500	- 609 612, 610 ,618 - - 620 622	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
(30) 3	3	3	3	1	1	5			225			75	150	500	619	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	1	1	10			500	(1)	(1)		500	1268	301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
				0	1	3			45			(33)	45 (32)		- 701 710	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
3	3	3	3	0	1	3			45			(33)	45 (34)	634	711	תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +250 מטר מעל פני הים.
- ביעודים שפורטו בסעיף 6.10 (חשמל) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעודים שפורטו בסעיף 6.9 (תשתיות לעניין גז טבעי) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעוד שצ"פ מצללות ויריעות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה מותרים, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבניה.
- קומת עמודים ו/או תקרה קונוולטית הנובעים משיפועי קרקע תלולים במגרש עם שיפוע של מעל 20%, לא תימנה במניין שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- במקרה של סתירה בין קו בנין מדרך בתשריט לבין קו בנין המצוין בטבלה לעיל - יגבר קו הבנין המצוין בתשריט.
- בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

- י. במגרשים הגובלים בדרך משני צדיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדיים.
 יא. המפלס ממנו יימדד המבנה יהיה מפלס הכניסה הקובעת בתכנית הבינוי/הפיתוח בסמכות ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וללא חריגה מסך זכויות בניה מותרות.
- (2) כולל קומת חניה במפלס הכביש.
- (3) יותר קו בניין 0 לקומת חניה או למבנה חניה ובלבד שתכסית החניה לא תעלה על המותר.
- (4) תותר תכסית של עד 85% במפלס החניה.
- (5) כולל קומת חניה במפלס הכביש. לצורך כך הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 5 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 4.
- (6) לצורך כך הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 5 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 4.
- (7) לצורך כך הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 3 (הציר העליון) ולא מציר מס' 4.
- (8) העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וללא חריגה מסך זכויות בניה מותרות.
- (9) עד 85% בקומת חניה תת קרקעית, עד 60% בקומת הכניסה מהציר העליון (ציר 4) ועד 50% ביתר הקומות.
- (10) זכויות הבניה לשירות משותפות לשימושים מסחר ותעסוקה.
- (11) זכויות הבניה לשירות ליעודים מסחר ותעסוקה יתוכננו ככל הניתן בקומת הקרקע ובמידה והדבר לא אפשרי יותר תכנון של שטחי השירות גם מתחת לכניסה הקובעת.
- (12) לצורך כך הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 3 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 4 (הציר העליון).
- (13) עד 85% בקומת חניה תת קרקעית ובקומת הכניסה ועד 50% ביתר הקומות.
- (14) עד 85% בקומת חניה תת קרקעית ובקומת הכניסה ועד 55% ביתר הקומות.
- (15) בין מגרשים 131B ו- 132B יותר קו בניין אחורי 4 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 8 מ' או 0 מ'.
- (16) כולל קומת חניה במפלס הכביש. לצורך כך הנ"ל הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 4 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 1.
- (17) לצורך כך הנ"ל הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 4 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 1.
- (18) כולל קומת חניה במפלס הכביש. לצורך כך הנ"ל הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 2 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 6 (הציר העליון).
- (19) לצורך כך הנ"ל הכניסה הקובעת הינה מציר מס' 2 (הציר התחתון) ולא מציר מס' 6 (הציר העליון).
- (20) לעניין זה תחשב הכניסה הקובעת מחלקו העליון של המגרש.
- (21) בין מגרשים 157A ו- 157B יותר קו בניין צידי 3 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ'.
- (22) בין מגרשים 158A ו- 158B יותר קו בניין צידי 3 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ'.
- (23) בין מגרשים 159A ו- 159B יותר קו בניין צידי 3 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ'.
- (24) בין מגרשים 160A ו- 160B יותר קו בניין צידי 3 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ'.
- (25) בין מגרשים 161A ו- 161B יותר קו בניין צידי 3 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ'.
- (26) בין מגרשים 162A ו- 162B יותר קו בניין צידי 3 מ' או 0 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מ' או 0 מ'.
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך כך יותרו עד 20% לשימושים סחירים בכל אחד מתאי השטח ביעוד זה.
- (28) קו בנין צדי אפס יותר למבנה חניה בלבד.
- (29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 3% מתא השטח ולא יותר מ 300 מ"ר בכל תחום תאי השטח באותם היעודים.
- (30) קו קדמי אפס יותר לחדרי טרנספורמציה.
- (31) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 3% מתא השטח ולא יותר מ 200 מ"ר בכל תחום תאי השטח באותם היעודים.

(32) לביתני שמירה.

(33) על חשבון השטח העיקרי.

(34) לביתן נהגים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. נספח 1:500 יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - ד. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - ה. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - ו. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - ז. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
- תכנית בינוי ופיתוח תכלול תדריך מילולי אשר יתייחס לנושאים הבאים:
 - א. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - ב. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - ג. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - ד. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - ה. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
 - ו. היקף נטיעות מינימלי בחזית.
2. 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.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.
4. תנאי למתן היתר בניה במגרשים על קרקע פרטית: צרוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד בתא השטח בהתאם לטבלה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה

תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.1</p> <p>וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב להיקף היחיד הנדרש.</p> <p>7. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו.</p> <p>8. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה. לא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>6.2</p> <p>1. ביעודים מגורים, מסחר ותעסוקה תכנית הבינוי תראה הפרדה בין השימושים במבנה.</p> <p>2. בכל גבולות המגרש המיועד לבינוי הפרש הגבהים לא יחרוג מ 3 מ' מעל הקרקע מעברו השני של הגבול.</p> <p>3. ככלל אופי הבינוי בשכונה יהיה מדורג. במגרשים המופיעים מטה כל הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיו מדורגות זו לזו בצורה שיווצרו מרפסות בעומק של 2 מ' לפחות. בנוסף תכנית הבינוי תראה תיאום בין מפלסי הפיתוח ומפלסי הבינוי של המגרשים המופיעים מטה כך שדירוג השטח והמבנים יהיה אחיד ככל הניתן:</p> <p style="text-align: right;">106-115 121-124 132B 133A 134-137 155-168 177</p> <p>4. כלל הגגות בתכנית יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים.</p>	
<p style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p> <p>6.3</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>	
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>6.4</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p>	

1. גמר הקירות התומכים בשטחי הציבור ובדרכים יהיה אחיד בכל חלקי התכנית.

2. פתרונות הפרשי גבהים: יש להעדיף תימוך באופן אשר אינו מצריך שימוש במעקות בטיחות ואשר מדמה מדרון טבעי וניתן לשיקום ולהשבת המראה הטבעי של השטח, תוך שימוש במסלע הקיים בשטח כיום. תינתן העדפה לתימוך במסלעות או בשיפועי קרקע על פני קירות תומכים.

3. תכנון חומרי הגמר ופרטי הפיתוח והבינוי ייעשה תוך שמירה על רוח המקום והשתלבות בסביבה, אופי חומרי וגווני הגמר ייקבע תוך שאיפה להשתלבות ולהקטנת נצפות הבינוי והפיתוח. השימוש בחומרי הגמר ייעשה תוך שאיפה להיות גורם המאחד את כל חלקי המתחם.

4. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות מפורטת לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות סימון מערך השבילים, מיקום מתקנים ואמצעי הצללה, ריהוט חוץ, תאורה, אמצעי הנגשה, שטחי גינון ונטיעות ואמצעי ניקוז. כמו כן, התכנית תפרט את מפלסי הפיתוח ואמצעי התימוך כולל מעקות בטיחות ואופן שילוב מתקנים הנדסיים לסוגיהם.

5. א. תימוך הפרשי גבהים ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:

- תימוך באמצעות מסלעה גננית: ייעשה בהפרשי גובה שבין 0.5 מ' ל-2.0 מ' ובאופן שאינו מצריך שימוש במעקה בטיחות. בתימוך באמצעות מסלעה גננית ישולבו במסלעה כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימאלי 75 ס"מ.

- קיר טראסה בבניה יבשה או דמוי יבשה בנוי אבן לקט או אבן בסיתות גס: גובה קיר בבנייה מסוג זה יהיה 0.5 מ' לכל היותר.

- מסלעה אנכית: הפרש גבהים גבוה מ-2.0 אפשר שייתמך באמצעות מסלעה אנכית מסלע גירני. המסלעה תיבנה בחתך קונסטרוקטיבי תקין ותוך הקפדה אל מניעת היווצרות חללים במסלעה. - קיר בגמר אבן לקט: הפרש גבהים גדול מ-2 מ' אפשר שייתמך על ידי קיר כובד בחיפוי אבן לקט גירנית כולל ראש קיר בגמר אבן. גובה ראש הקיר לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הפיתוח העליון. גובה קיר יהיה 3 מ' לכל היותר. - אם יש צורך בפתרון תימוך שגובהו מעל 3 מ', יהיה זה בקיר מדורג במדרגה שרוחבה 60 ס"מ לכל הפחות.

ב. תימוך בגבול מגרשי מגורים:

- בגבול מגרש מגורים אל שצ"פ או שטח פתוח התימוך ייעשה ככל הניתן תוך שמירה על קשר בין המגרש והשצ"פ ואפשרות מעבר הולכי רגל בין מגרש המגורים והשצ"פ. - חזית המגרש לכיוון הרחוב: לא יבוצע תימוך לחזית הרחוב בשילוב של קיר ומסלעה. - נישות למערכות תשתית ישולבו בתימוך המגרש או בקיר גדר בחזית המגרש, בכל מקרה יהיו הנישות בתחום המגרש.

ג. תימוך ופיתוח בשטח מגרש מגורים:

- תימוך בין מגרש ובין מפלסי מגרש פנימיים ייעשה ככל הניתן באמצעות מסלעות גנניות, ובאופן אשר יימנע הצבת מעקות בטיחות. - ניתן שלא לפתח ולתמוך את חלק המגרש הגובל בשטחים פתוחים ולשמר את השטח הסמוך לשטח הפתוח במצבו הטבעי. - בכל מקרה בו יבוצע קיר בין מפלסי המגרש, יהיה גמר חזית הקיר מותאם חזותית לגמר הקירות בהיקף המגרשים או לקירות הבית.



תוכנית שיקום	6.6
<p>1. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח בכל יעודי הקרקע, ויעשה בליווי אדריכל נוף ובהתאם להמלצות הנספח הנופי.</p> <p>2. יעשה שימוש נרחב בנטיעה ובשתילה של צמחיה מקומית לצורך שיקום עבודות הפיתוח השונות והטמעתן בנוף המקומי.</p> <p>3. השיקום הנופי יעשה תוך שימוש במשאבים טבעיים מקומיים:</p> <p>א. שימוש משני בקרקע מקומית שחושפה:</p> <p>עם תחילת עבודות פיתוח יבוצע חישוב שכבת האדמה העליונה, למעט בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשטחים פתוחים. אדמה זו תישמר בתחומי האתר כאדמה גננית ולחיפוי ולשיקום שטחים שנפגעו כתוצאה מעבודות הפיתוח.</p> <p>ב. שימוש משני בסלעים ומשטחי סלע טבעיים:</p> <p>עם תחילת העבודות יבוצע איסוף חומר אבני וסלעי משטח האתר, למעט בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשטחים פתוחים, לשימוש חוזר באתר בהתאם לאיכות החומר כאבן לחיפוי קירות תומכים, לבניית מסלעות וכיו"ב.</p> <p>4. השיקום הנופי יכלול עבודות עפר ותימוך ליצירת רציפות והתאמת מפלסי הקרקע בין השטח המפותח והסביבה הטבעית ולשמירה, ככל הניתן, על אפשרות המעבר מהשטח הבנוי אל השטחים הפתוחים שבהיקפו.</p> <p>5. העתקת גאופיטים: טרם תחילת עבודות הפיתוח באתר יבוצע סקר גיאופיטים בשטח. בהתאם לממצאי הסקר, תערך העתקת גיאופיטים והם יועתקו לשטחים פתוחים בתכנית או בסביבתם בתיאום עם רט"ג. הסקר יבוצע ע"י איש מקצוע בתחום (אקולוג/אגרונום וכד').</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>1. פינוי פסולת טרם תחילת העבודות:</p> <p>א. טרם עבודות הפיתוח ייערך מיפוי מוקדי פסולת באתר והערכת כמות.</p> <p>ב. על סמך נתונים אלה יבוצע פינוי מרוכז של כל הפסולת הקיימת בתחום התכנית לאתר פינוי פסולת מורשה.</p> <p>ג. פינוי הפסולת ייעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית האזורית של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. אתרי התארגנות:</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, 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.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הרשות. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>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.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס הרשות. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שטחים פתוחים, יער נטע אדם</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>קיים, יער נטע אדם מוצע.</p> <p>3. תאורה :</p> <p>א. בשולי השכונה בממשק עם השטחים הפתוחים, התאורה תופנה לכיוון השכונה ולא לכיוון השטחים הפתוחים החיצוניים. התאורה תהיה מסוג cut off.</p> <p>ב. בשלב ההקמה תאורה הכרחית תופנה כלפי פנים. התאורה תכוון בזווית ובאופן המונע זליגה אל מחוץ לשטח האתר.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <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>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים לשטח אחר בתחום התכנית.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום.</p> <p>3. עצים אשר סומנו לכריתה, ייכרתו רק במידה שנדרש על פי היתר הבניה.</p>	



תשתיות	6.9
<p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שצ"פ, שטח לרצועת תשתיות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבני ציבור, 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>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>5. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.10</p>
<p>תחנות השנאה : א. חדרי טרנספורמציה יוצבו מעל ציר הדרך אליו הם פונים על מנת שיהיו שקועים במדרון או משולבים בתימוך. ב. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : - במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. 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. ג. 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>הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. חומרי גמר ובנייה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ולא יותר שימוש בחומרים קלים כגון פח וכד'. 2. צנרת : לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים. 3. דודים : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.13</p>
<p>גובה הבניה המרבי הוא 250 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.15

ניהול מי נגר

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ומחלחלים. שטחים מחלחלים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

3. מי הנגר העילי יועבר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.

4. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.16

תנועה

שביל האופניים המופיע בתכנית הינו מחייב.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

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





הهدف מן המخطط هو بناء حي سكني جديد في عبلين، يتماشى مع رؤية التطوير كما تتجسد من خلال الخارطة الهيكلية الجديدة للبلدة.

يقع المخطط في الجنوب الشرقي من البلدة، وتم وضع حدوده بناءً على حدود منطقة نفوذ البلدة وحدود النسيج المدني بموجب الخارطة الهيكلية القطرية 1/35.

توفر حقيقة أن غالبية مساحات منطقة التخطيط تقع على أراضي الدولة (غير المتوفرة تقريباً في بقية أنحاء القرية) امتيازاً إذ يتم تطويره كوحدة واحدة.

ضمن نطاق المخطط، تتواجد اليوم عدّة مبانٍ زراعية وحقول زراعية محدودة المساحة بالمقارنة مع حجم منطقة التخطيط.



يحتوي المخطط على 769 وحدة إسكانية على مجموعة متنوعة من القسام، بمستويات كثافة مختلفة تتراوح بين 4 و 12 وحدة إسكان لكل دونم.

بالإضافة إلى ذلك، يقترح المخطط مساحات لمبانٍ عامة ومؤسسات جماهيرية لاستخدام سكان الحي والبلدة بأكملها، مساحات عامة مفتوحة واستخدامات مختلطة ما بين الإسكان، التجارة والتشغيل.

تتلاءم الخارطة مع الخارطة الهيكلية الشمولية للبلدة بمبادرة مديرية التخطيط والسلطة المحلية، وهي تستوفي شروط الكثافة التي قامت بتحديدتها لهذه المنطقة.

يتطابق قسم من الخارطة ويتلاءم مع المخطط رقم 261-0524470، الخارطة الهيكلية لتوسيع البلدة التي يتم العمل عليها في هذه الأيام.



هنالك تماس بين الخارطة مع البلدة القائمة من جهة، ومع المساحات المفتوحة المتاخمة من الجهة الأخرى، وهي تخصص "مساحة مفتوحة خاصة" كما هو منصوص عليه في الخارطة الهيكلية القطرية 1/35 في البند 7.1.1.

تتضمن الخطة جزءاً من مسار الصرف الصحي المقترح عبلين-كريات انا الذي لم يتم ضمه في ت.م.ل 1025 (مشروع الإسكان المفضل 1025).

