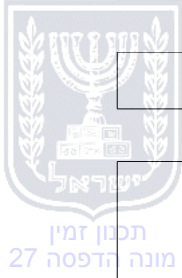


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0534362

מתחם שכונת מגורים אלבשארה, נצרת



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נצרת  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
06/01/2020

לאשר את התוכנית  
01/03/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת אלבשארה הינה שכונה משכונות נצרת, נמצאת בצד הצפוני מערבי של העיר. מתחם זה הינו חלק משני מתחמים 12,13. השכונה כיום מאופיינת בבניית בתי מגורים בצורה ספונטאנית בקרקע פרטית, על מתחם זה חלה תוכניות מאשרות ותוכנית אב כבישים בנצרת - ג/10701 - ג/2634. יוזם התכנית עיריית נצרת. על מתחם זה חלות הרבה תוכניות מפורטות נקודתיות, בין היתר מתחם זה. כלול בתוך תוכנית מתאר נצרת ג/11810.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם שכונת מגורים אלבשארה, נצרת

מספר התכנית 211-0534362

1.2 שטח התכנית 711.604 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | נצרת   |
| קואורדינאטה X    | 227825 |
| קואורדינאטה Y    | 735225 |

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלבשארה נמצאת בצד הצפוני של העיר

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלבשארה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|------------------------------------|-------------------|
| 16578    | מוסדר   | חלק           |                                    | 9                 |
| 16579    | מוסדר   | חלק           | 1-3, 5-14, 16, 18-35, 37-38, 40-89 | 4, 17, 36         |
| 16580    | מוסדר   | חלק           |                                    | 2                 |
| 16583    | מוסדר   | חלק           |                                    | 1-2               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/05/2007 | 2840                    | 5666               | שינוי בתוכנית כבישים                                    | שינוי   | 10701 ג/          |
| 03/06/2009 | 4194                    | 5960               | שינוי בתוואי דרכים ויעודי מגרשים בתחום התוכנית          | שינוי   | 11810 ג/          |
| 27/09/2005 | 4307                    | 5441               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 12868 בתחומה בלבד.             | החלפה   | 12868 ג/          |
| 16/12/2012 | 1558                    | 6513               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 19336 בתחומה בלבד.             | החלפה   | 19336 ג/          |
| 21/05/2012 | 4176                    | 6419               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 19411 בתחומה בלבד.             | החלפה   | 19411 ג/          |
| 28/08/2014 | 7757                    | 6864               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 20317 בתחומה בלבד.             | החלפה   | 20317 ג/          |
| 27/02/1986 | 1454                    | 3305               | שינוי באזור בניה קיים                                   | שינוי   | 2634 ג/           |
| 11/01/1962 | 705                     | 902                | תכנית זו מציעה שינויים (הגדלת זכויות בניה) בתחומה בלבד. | החלפה   | 392 ג/            |
| 15/05/1988 |                         | 3558               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 5175 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 5175 ג/           |
| 05/03/1992 | 2359                    | 3980               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 5210 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 5210 ג/           |
| 23/07/2007 | 3657                    | 5694               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 6533 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 6533 ג/           |
| 06/12/1999 | 1552                    | 4829               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 7348 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 7348 ג/           |
| 18/06/1996 | 3613                    | 4419               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 8552 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 8552 ג/           |
| 08/11/2006 | 457                     | 5593               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 8954 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 8954 ג/           |
| 09/07/1998 | 4475                    | 4661               | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 9504 בתחומה בלבד.              | החלפה   | 9504 ג/           |
| 03/07/2017 | 7195                    | 7535               | תכנית זו מחליפה תכנית 211-0266643 בתחומה בלבד.          | החלפה   | 211-0266643       |
| 27/07/2016 | 8960                    | 7309               | תכנית זו מחליפה תכנית 211-0309229 בתחומה בלבד.          | החלפה   | 211-0309229       |
| 05/01/2017 | 1420                    | 7416               | תכנית זו מחליפה תכנית 211-0334193 בתחומה בלבד.          | החלפה   | 211-0334193       |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 211-0360552       | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית 211-0360552 בתחומה בלבד.      | 7722               | 5980                    | 07/03/2018 |
| 211-0361618       | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית 211-0361618 בתחומה בלבד.      | 7544               | 7620                    | 12/07/2017 |
| 211-0476150       | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית 211-0476150 בתחומה בלבד.      | 7605               | 596                     | 24/10/2017 |
| ג/ 12247          | החלפה   | תכנית זו מחליפה בהוראות תכנית ג/ 12247 בתחומה בלבד. | 5226               | 4172                    | 21/09/2003 |
| ג/ 12337          | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 12337 בתחומה בלבד.         | 5318               | 3544                    | 01/08/2004 |
| ג/ 14270          | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 14270 בתחומה בלבד.         | 5384               | 2178                    | 29/03/2005 |
| ג/ 14449          | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 14449 בתחומה בלבד.         | 5403               | 2925                    | 08/06/2005 |
| ג/ 16328          | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 16328 בתחומה בלבד.         | 6068               | 2179                    | 07/03/2010 |
| ג/ 19821          | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 19821 בתחומה בלבד.         | 6998               | 3862                    | 02/03/2015 |
| ג/ 3380           | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 3380 בתחומה בלבד.          | 0                  |                         | 16/07/1989 |
| ג/ 3417           | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 3417 בתחומה בלבד.          | 3206               | 2521                    | 30/05/1985 |
| ג/ 6860           | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 6860 בתחומה בלבד.          | 4656               | 4230                    | 21/06/1998 |
| ג/ 7908           | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 7908 בתחומה בלבד.          | 4436               | 4543                    | 15/08/1996 |
| גנ/ 17634         | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית גנ/ 17634 בתחומה בלבד.        | 6068               | 2180                    | 07/03/2010 |
| גנ/ 18141         | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית גנ/ 18141 בתחומה בלבד.        | 6329               | 953                     | 01/12/2011 |
| נצ/ מק/ 1009      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1009 בתחומה בלבד.     | 4953               |                         | 18/01/2001 |
| נצ/ מק/ 1043      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1043 בתחומה בלבד.     | 5349               |                         | 14/12/2004 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                       | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| נצ/ מק/ 1045      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1045 בתחומה בלבד. | 5413               |                         | 30/06/2005 |
| נצ/ מק/ 1047      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1047 בתחומה בלבד. | 5338               |                         | 02/11/2004 |
| נצ/ מק/ 1068      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1068 בתחומה בלבד. | 5491               |                         | 07/02/2006 |
| נצ/ מק/ 1105      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1105 בתחומה בלבד. | 5854               |                         | 02/10/2008 |
| נצ/ מק/ 1110      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1110 בתחומה בלבד. | 5995               | 5646                    | 09/09/2009 |
| נצ/ מק/ 1122      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1122 בתחומה בלבד. | 6819               | 6113                    | 17/06/2014 |
| נצ/ מק/ 1146      | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית נצ/ מק/ 1146 בתחומה בלבד. | 6161               | 1136                    | 17/11/2010 |

**הערה לטבלה:**

"בכל מקרה לא תפגע תכנית זו בזכויות שהוקנו על פי תכניות מאושרות קודמות. ככל שקיימת תכנית בה הזכויות עולות על הזכויות הקבועות בתכנית זאת, תקבענה הוראות התכנית האחרת".



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                                | תאריך יצירה       | עורך המסמך      | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|--|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |  |                   | ראגיב זועבי     |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3                |                   | ראגיב זועבי     |             |                   | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| כן                  | דברי הסבר בערבית.                          | 09: 16 05/11/2018 | ראגיב זועבי     | 31/10/2018  | 1                 |          | רקע   | דברי הסבר בערבית     |
| לא                  | נספח נופי סביבתי                           | 17: 16 13/04/2018 | אברהים דוירי    | 13/04/2018  | 16                | 1: 1     | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | סיכום פרוגרמה מורחבת להקצאות לצורכי ציבור. | 15: 47 03/05/2019 | ראגיב זועבי     | 03/05/2019  | 53                | 1: 1     | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע כולל את כל שטח התכנית.      | 16: 28 30/04/2019 | ראגיב זועבי     | 19/03/2019  | 1                 | 1: 1250  | מחייב | תשריט התכנית         |
| לא                  | נספח תשתיות בזק והוט                       | 16: 26 30/04/2019 | סלימאן ושאחי    | 22/01/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | מצב מאושר                                  | 16: 16 30/04/2019 | ראגיב זועבי     | 30/04/2019  | 1                 | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר            |
| לא                  | נספח ניקוז                                 | 10: 25 26/03/2019 | נג'ים דאהר      | 10/01/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | פרשה טכנית-ניקוז                           | 14: 45 22/12/2017 | נג'ים דאהר      | 19/12/2017  | 19                | 1: 1     | מנחה  | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | ביוב 1-4                                   | 08: 54 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 21/03/2019  | 1                 | 1: 5000  | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | ביוב 2-4                                   | 14: 45 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 21/03/2019  | 1                 | 1: 5000  | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | ביוב 3-4                                   | 14: 45 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 21/03/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | ביוב 4-4                                   | 14: 49 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 21/03/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | מים 1-3                                    | 15: 40 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 21/03/2019  | 1                 | 1: 5000  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | מים 2-3                                    | 15: 45 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 15/04/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | מים 3-3                                    | 15: 45 15/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 21/03/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | מים                  |
| לא                  | נספח תשתיות-מים וביוב                      | 16: 25 30/04/2019 | אברהים אבו תאיה | 20/03/2019  | 8                 | 1: 1     | מנחה  | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח חשמל                                  | 16: 17 30/04/2019 | סלימאן ושאחי    | 24/03/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | חשמל                 |
| לא                  | נספח תנוחה                                 | 10: 58 22/12/2017 | רוחי קודסי      | 20/12/2017  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | תנוחה                |
| לא                  | נספח תנועה                                 | 11: 02 22/12/2017 | רוחי קודסי      | 20/12/2017  | 1                 | 1: 2500  | מנחה  | תנועה                |



| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה      | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|------------------|-------------|---------------------|
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:03 22/12/2017 | חתך 1-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:03 22/12/2017 | חתך 2-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:04 22/12/2017 | חתך 3-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:04 22/12/2017 | חתך 4-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:05 22/12/2017 | חתך 5-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:06 22/12/2017 | חתך 6-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:06 22/12/2017 | חתך 7-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:13 22/12/2017 | חתך 8-9     | לא                  |
| חתכים     | מנחה  | 1:100    | 1                 | 20/12/2017  | רוחי קודסי | 11:15 22/12/2017 | חתך 9-9     | לא                  |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | עיריית נצרת | נצרת | (1)  |     | 04-6453203 | 04-6012136 | Ahmad.j@nazareth.muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית נצרת.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-----------------------|-------|----|---------------|-------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |    |               | עיריית נצרת | נצרת | (1)  |     | 04-6453203 | 04-6012136 | Ahmad.j@nazareth.muni.il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בעלים פרטיים בקרקע.

(1) כתובת: נצרת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר    | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------|---------------------------|------|----------|-----|------------|------------|---------------------|
|                   | עורך ראשי | ראג'ב זועבי     | 35184         | ז.ר.ם<br>אדריכלים<br>בע"מ | נצרת | נצרת (1) |     | 04-6081599 |            | ragev_z@017.net.il  |
| יועץ ביוב<br>ומים | יועץ      | אברהים אבו תאיה | 25051         |                           | נצרת | (2)      |     | 04-6551217 | 04-6565267 | ibrabu@bezeqint.net |

| מקצוע/<br>תואר            | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                 |
|---------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------------------------|------|------|-----|------------|-------------|-----------------------|
| מודד<br>מוסמך             | מודד        | תופיק בקלי    | 843           | תופיק בקלי                         | נצרת | (3)  |     | 04-6462839 | 04-6462839  | Rmt_eng@yahoo.com     |
| יועצת<br>ניקוז            | יועץ        | נג'ים דאהר    |               | איה הנדסה                          | נצרת | (4)  |     | 04-6216201 |             | ayaeng11@gmail.com    |
| אדריכל נוף                | יועץ נופי   | אברהים דויירי | 38095         | דויירי<br>אדריכלים                 | נצרת | (5)  |     | 04-6576387 | 04-6461896  | i.dweiry@gmail.com    |
| מהנדס<br>חשמל             | מהנדס       | סלימאן ושאחי  | 53644         | סלימאן ושאחי<br>מהנדסים<br>ויועצים | נצרת | (6)  |     | 04-9913446 | 04-9919156  | Info@sw-eng.co.il     |
| מהנדס<br>תנועה<br>ותחבורה | יועץ תחבורה | רוחי קודסי    | 29927         | רוחי מ.קודסי                       | נצרת | (7)  |     | 04-6551378 | 077-5270630 | qudsiang.26@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 50832.

(2) כתובת: ת.ד. 9537.

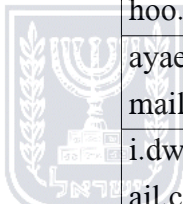
(3) כתובת: נצרת ת.ד. 10480.

(4) כתובת: ת.ד. 2680 נצרת.

(5) כתובת: ת.ד. 10737.

(6) כתובת: דרך החורשת 8, עכו.

(7) כתובת: נצרת 3001/29.



משרד  
תכנון ומתכונות  
מונה הדפסה 27



תכנון ומתכונות  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון חלק ממתחם 12 ו 13 להקמת שכונת מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד חקלאי ליעודים מגורים, מסחר, בניני ציבור, ש.צ.פ, פארק/גן ציבורי, דרכים מוצעות, רחובות משולבים, שבילים.

הנחיות לעריכת תכניות איחוד וחלוקה.

הנחיות לעיצוב אדריכלי.

הנחיות בינוי ונוף.

הרחבה /התוויית דרכים

קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, מים, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכד'

קביעת השלבים וההתניות לביצוע

קביעת הנחיות סביבתיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                       | תאי שטח  |
|----------------------------|--|
| מגורים                     | 1 - 81, 77 - 90, 86                            |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 100 - 110                                      |
| מבנים ומוסדות ציבור לדת    | 340  |
| שטח ציבורי פתוח            | 300 - 304, 306 - 311, 313, 316, 318 - 336, 505 |
| שטח פרטי פתוח              | 500 - 504                                      |
| דרך מאושרת                 | 200, 202 - 209, 211 - 230                      |
| דרך מוצעת                  | 155 - 171, 175                                 |
| דרך משולבת                 | 252, 350, 351 - 353, 379                       |
| שביל                       | 341 - 346                                      |
| מגורים ומסחר               | 120 - 135                                      |
| מסחר ותעסוקה               | 600  |

| סימון בתשריט           | יעוד                       | תאי שטח כמופים  |
|------------------------|----------------------------|---|
| דרך / מסילה לביטול     | דרך מאושרת                 | 203, 205, 208, 212 - 214, 217, 222, 230   |
| דרך / מסילה לביטול     | דרך מוצעת                  | 158, 168, 171   |
| דרך / מסילה לביטול     | דרך משולבת                 | 354, 362, 367   |
| דרך / מסילה לביטול     | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 103   |
| דרך / מסילה לביטול     | מגורים                     | 1 - 3, 14 - 17, 19, 25, 27, 30, 33, 36, 42, 47, 50, 56, 57, 61, 63 - 65, 67, 83, 85 |
| דרך / מסילה לביטול     | מגורים ומסחר               | 127, 131, 132   |
| דרך / מסילה לביטול     | מסחר ותעסוקה               | 600   |
| דרך / מסילה לביטול     | שביל                       | 341   |
| דרך / מסילה לביטול     | שטח ציבורי פתוח            | 311, 313, 316, 505  |
| להריסה                 | דרך מאושרת                 | 200, 203 - 205, 208, 209, 211 - 215, 217, 222, 224, 229, 230                        |
| להריסה                 | דרך מוצעת                  | 160, 168  |
| להריסה                 | דרך משולבת                 | 366, 367, 373   |
| להריסה                 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 102   |
| להריסה                 | מגורים                     | 1, 3, 7, 9, 14 - 20, 23, 25, 27, 31, 32, 49, 51, 53, 54, 56, 58 - 68, 72, 90        |
| להריסה                 | מגורים ומסחר               | 125, 126, 128, 129, 133   |
| להריסה                 | שטח ציבורי פתוח            | 300, 307, 324, 328  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת                 | 200, 204, 208, 212, 213, 219, 225, 226, 228 - 230                                   |

| סימון בתשריט           | יעוד                       | תאי שטח כפופים  |
|------------------------|----------------------------|---|
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת                  | 175, 171 - 161, 158 - 155   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך משולבת                 | 379, 362, 356   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 110 - 108, 106, 103, 101  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים                     | 52, 50, 49, 47 - 32, 26, 24, 10, 9, 3<br>90, 72, 61, 58, 55             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומסחר               | 134, 131, 130, 128 - 125  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר ותעסוקה               | 600   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל                       | 346 - 342   |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח פרטי פתוח              | 504, 502 - 500  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח            | 313, 311, 307, 306, 304, 303, 301<br>505, 336 - 330, 325, 322, 318, 316 |
| שטח לחילחול            | דרך מאושרת                 | 228, 226  |
| שטח לחילחול            | שטח ציבורי פתוח            | 316, 313  |

### 3.2 טבלת שטחים

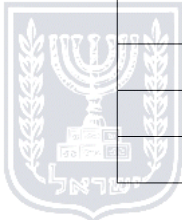
| מצב מאושר              |                   |            |
|------------------------|-------------------|------------|
| יעוד                   | מ"ר               | אחוזים     |
| דרך מאושרת             | 141,929           | 19.95      |
| דרך משולבת             | 3,717             | 0.52       |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת | 142,618           | 20.04      |
| מבנים ומוסדות ציבור    | 38,510.13         | 5.41       |
| מגורים א'              | 104,748           | 14.72      |
| מגורים א'1             | 10,385            | 1.46       |
| מגורים א'2             | 821               | 0.12       |
| מגורים ב'              | 75,702            | 10.64      |
| מגורים ג'              | 32,852            | 4.62       |
| מגורים ד'              | 1,162             | 0.16       |
| מגורים ומסחר           | 34,095            | 4.79       |
| מגורים מיוחד           | 1,289             | 0.18       |
| קרקע חקלאית            | 102,039           | 14.34      |
| שביל                   | 762               | 0.11       |
| שטח ציבורי פתוח        | 20,975            | 2.95       |
| <b>סה"כ</b>            | <b>711,604.13</b> | <b>100</b> |

### מצב מוצע

| יעוד                       | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
|----------------------------|------------|--------------|
| דרך מאושרת                 | 139,715.71 | 19.62        |
| דרך מוצעת                  | 23,895.95  | 3.36         |
| דרך משולבת                 | 7,533.7    | 1.06         |
| מבנים ומוסדות ציבור לדת    | 19,109.96  | 2.68         |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 47,104.8   | 6.62         |
| מגורים                     | 365,379.97 | 51.31        |
| מגורים ומסחר               | 52,923.22  | 7.43         |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד            |
|--------------|-------------------|-----------------|
| 0.51         | 3,624.37          | מסחר ותעסוקה    |
| 0.27         | 1,921.38          | שביל            |
| 1.15         | 8,195.66          | שטח פרטי פתוח   |
| 5.99         | 42,666.46         | שטח ציבורי פתוח |
| <b>100</b>   | <b>712,071.18</b> | <b>סה"כ</b>     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>5. מקום לחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>6. חניות מזון וקיוסקים.</p> <p>7. מספרות ומכוני יופי.</p>   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, והוא מיועד לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p>   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. מיועד להקמת בנייני ציבור :</p> <p>תותר הקמת מסגד</p>   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.4</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. גנים, פארקים ומדשאות.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, חדרי סעף ומערכות תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. בתאי השטח האורכיים ניתן להסדיר שבילים, מדרגות ומעברים להולכי רגל, שימשו כמערכת נגישות משלימה לדרכים.</p> <p>ו. ישמשו כאתרים לשימור וניצול מי נגר עילי, להשחיה ולהחדרה לתת הקרקע ללא פגיעה בתפקודם כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.5</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. גידולים חקלאיים צמחיים.</p> <p>ב. באזור זה לא תותר בניה מכל סוג שהוא.</p> <p>ג. שטח הייעוד יילקח בחשבון כחלק מהמגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה.</p>  |



|               |  |
|---------------|--|
| <b>4.5</b>    | <b>שטח פרטי פתוח</b>   |
|               | ד. לא תותר כל פעולה לריצוף השטח.   |
| <b>4.5.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.6</b>    | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.6.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קווי תשתיות.   |
| <b>4.6.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.7</b>    | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.7.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קווי תשתיות.   |
| <b>4.7.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.8</b>    | <b>דרך משולבת</b>  |
| <b>4.8.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קווי תשתיות.   |
| <b>4.8.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.9</b>    | <b>שביל</b>  |
| <b>4.9.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | תשמש למעבר הולכי רגל מעבר תשתיות, מדרכות, רכב חירום בלבד.  |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.10</b>   | <b>מגורים ומסחר</b>  |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | השטח מיועד להקמת בנייני מגורים ומסחר, כגון מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים, בתי קפה, ומסעדות.   |
| <b>4.10.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.11</b>   | <b>מסחר ותעסוקה</b>  |
| <b>4.11.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום, מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, מרכז תחבורה וחניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים. |
| <b>4.11.2</b> | <b>הוראות</b>  |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                           |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                       |         |                      | גודל מגרש<br>(מ"ר) |                       | תאי שטח            | שימוש | יעוד            |                      |
|------------------|------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------|-----------------|----------------------|
|                  | צידי- ימני | צידי- תכנון זמין<br>שמאלי | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת  | מתחת לכניסה<br>הקובעת |         | מעל הכניסה<br>הקובעת |                    | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                    |       |                 | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|                  |            |                           |                          |   |                         |              |                         |                                |                          | שרות                  | עיקרי   | שרות                 | עיקרי              |                       |                    |       |                 |                      |
| 3                | 3          |                           | 3                        | 13  | 8                       | 256          | 45                      | 150                            |                          |                       | 20      | 130                  | 400                | 31954                 | 8 - 1              |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | 3                        | 13  | 8                       | 68           | 36                      | 150                            |                          |                       | 20      | 130                  | (2) 500            | 8521                  | 10 - 9             |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | 4                        | 15  | 8                       | 320          | 36                      | (3) 150                        |                          |                       | 20      | 130                  | (2) 500            | 39822                 | 13 - 11<br>19 - 15 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | 4                        | 15  | 8                       | 288          | 36                      | (3) 150                        |                          |                       | 20      | 130                  | (2) 500            | 35593                 | 30 - 20            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | 2                        | 14.8  | 8                       | 4            | 35                      | (3) 113                        | 35                       |                       | 8       | 70                   |                    | 523                   | 31                 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | 3                        | 13  | 8                       | 207          | 36                      | 150                            |                          |                       | 20      | 130                  | (2) 500            | 25610                 | 35 - 32            |       | מגורים          |                      |
| (1) 4            | (1) 4      |                           | 3                        | 10  | 8                       | 69           | 36                      | 128                            |                          |                       | 20      | 108                  | 500                | 8592                  | 37 - 36            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | 3                        | 13  | 8                       | 126          | 36                      | (3) 150                        |                          |                       | 20      | 130                  | (2) 500            | 15707                 | 39 - 38            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | (4) 1                     | 3                        | 12  | 12                      | 552          | 50                      | 148                            | (4) 22                   |                       | 18      | 108                  | 500                | 46386                 | 47 - 40            |       | מגורים          |                      |
| (1) 3            | (1) 3      | 1                         | 3                        | 10  | 8                       | 100          | 42                      | 148                            | 22                       |                       | 18      | 108                  | 500                | 12616                 | 50 - 48            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | (5) 3                    | 11.5  | 8                       | 80           | 42                      | 126                            |                          |                       | 18      | 108                  | 600                | 10385                 | 53 - 51            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | (5) 3                    | 11.5  | 8                       | 6            | 42                      | 126                            |                          |                       | (6) 54  | 72                   | (2) 400            | 821                   | 54                 |       | מגורים          |                      |
| (1) 4            | (1) 4      |                           | 3                        | 10  | 8                       | 136          | 36                      | (3) 128                        |                          |                       | 20      | 108                  | 500                | 17154                 | 57 - 55<br>61      |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | (7) 3                    | 14.6  | 8                       | 102          | 39                      | 157                            |                          |                       | 57      | 100                  | 500                | 12817                 | 60 - 58            |       | מגורים          |                      |
| (1) 3            | (1) 3      | 1                         | 3                        | 14.5  | 8                       | 115          | 42                      | 148                            | 22                       |                       | 18      | 108                  | (2) 500            | 14441                 | 66 - 62            |       | מגורים          |                      |
| (8) 3            | (8) 3      | 1                         | 3                        | 14.5  | 8                       | 233          | 42                      | 148                            | 22                       |                       | 18      | 108                  | (2) 500            | 28844                 | 67                 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | 3                        | 11  | 8                       | 73           | 40                      | 90                             |                          |                       | 30      | 60                   | 400                | 9124                  | 69 - 68            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | (9) 3                    | 15  | 8                       | 130          | 45                      | 150                            |                          |                       | (6) 62  | 88                   | (2) 400            | 16356                 | 73 - 70            |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | 3                        | 13  | 8                       | 200          | 50                      | 150                            |                          |                       | 25      | 125                  | 400                | 25017                 | 77 - 74            |       | מגורים          |                      |
| (13) 3           | (12)       | 1                         | (11) 4                   | (10) 16.5   | 8                       | 5            | 50                      | 216                            | 6                        | 25                    | 50      | 135                  |                    | 623                   | 81                 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | 3                        | 10  | 8                       | 4            | 36                      | 128                            |                          |                       | 20      | 108                  |                    | 466                   | 82                 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | 3                        | 14  | 8                       | 5            | 36                      | 128                            |                          |                       | 20      | 108                  |                    | 540                   | 83                 |       | מגורים          |                      |
| 2.9              | 2.9        | 1                         | (11) 3                   | (15) 14   | 8                       | 4            | 40                      | 140                            | 7                        | 93                    | 3       | 37                   |                    | 515                   | 84                 |       | מגורים          |                      |
| (1) 3            | (1) 3      |                           | 3                        | 15  | 8                       | 4            | 50                      | 120                            |                          |                       | 20      | 100                  | 500                | 536                   | 85                 |       | מגורים          |                      |
| (1) 2.9          | (1) 2.9    | 1                         | 3                        | (16) 13   | 8                       | 6            | 40                      | 165                            | 30                       | 30                    | 30      | 75                   |                    | 729                   | 86                 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          | 1                         | (17) 8                   | 35  | 14.5                    | 17           | 40                      |                                | 1100 מ"ר                 |                       | 700 מ"ר | 3240 מ"ר             |                    | 1171                  | 90                 |       | מגורים          |                      |
| 3                | 3          |                           | 1                        | 15  |                         |              | 50                      | 50                             |                          |                       | 10      | 40                   | (2) 400            | 4948                  | - 120<br>122       | מסחר  | מגורים<br>ומסחר |                      |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |        | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>% מתא<br>(שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                      |       | גודל מגרש<br>(מ"ר)    |                      | תאי שטח | שימוש  | יעוד   |                                     |
|------------------|------------|--------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|----------------------|---------|--|--------|-------------------------------------|
|                  |            |        |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>מזערי | גודל<br>מגרש<br>כללי |         |  |        |                                     |
|                  |            |        |   |                         |              |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |                      |         |  |        |                                     |
| 3                | 3          |        | 3   | 15                      | 8            | 40                      | 50                             | 150                      |       |                      | 30    | 120                   | (2) 400              | 4948    | - 120<br>122                                 | מגורים | מגורים<br>ומסחר                     |
| (1) 3            | (1) 3      |        | 3   | 15                      | 8            | 172                     | 50                             | 150                      |       |                      | 30    | 120                   | (2) 400              | 21475   | - 123<br>126, 125<br>, 128 -<br>- 129<br>130 | מגורים | מגורים<br>ומסחר                     |
| (1) 3            | (1) 3      |        | 1   | 15                      |              |                         | 50                             | 50                       |       |                      | 10    | 40                    | (2) 400              | 21475   | - 123<br>126, 125<br>, 128 -<br>- 129<br>130 | מסחר   | מגורים<br>ומסחר                     |
| 3                | 3          |        | 3   | 23                      | 10           | 46                      | 60                             | 300                      | 120   |                      | 30    | 150                   | 500                  | 4628    | - 131<br>132                                 | מגורים | מגורים<br>ומסחר                     |
| 3                | 3          | 2      | 1   | 23                      |              |                         | 60                             | 60                       |       |                      | 10    | 50                    | 500                  | 4628    | - 131<br>132                                 | מסחר   | מגורים<br>ומסחר                     |
| 3                | 3          | 1      | (9) 1   | 15                      |              |                         | 33                             | 52                       |       | 10                   | 8     | 34                    | 400                  | 2990    | 133  | מסחר   | מגורים<br>ומסחר                     |
| 3                | 3          | 1      | (9) 4   | 15                      | 18           | 54                      | 33                             | 168                      |       |                      | 32    | 136                   | 400                  | 2990    | 133  | מגורים | מגורים<br>ומסחר                     |
| 3                | 3          |        | 3   | 17                      | 10           | 190                     | 33                             | 173                      |       |                      | 38    | 135                   | (2) 400              | 18997   | - 134<br>135                                 | מגורים | מגורים<br>ומסחר                     |
| 3                | 3          |        | 1   | 17                      |              |                         | 33                             | 27                       |       |                      | 12    | 15                    | (2) 400              | 18997   | - 134<br>135                                 | מסחר   | מגורים<br>ומסחר                     |
| 5                | 5          | (18) 1 | 2   | 12                      |              |                         | 50                             | 90                       | 25    |                      | 15    | 50                    | 1000                 | 3624    | 600  | תעסוקה | מסחר<br>ותעסוקה                     |
| 5                | 5          | (18) 1 | 2   | 12                      |              |                         | 50                             | 60                       | 25    |                      | 5     | 30                    | 1000                 | 3624    | 600  | מסחר   | מסחר<br>ותעסוקה                     |
| 3                | 3          |        | 3   | 13                      |              |                         | 50                             | 180                      |       |                      | 30    | 150                   | 500                  | 7804    | - 100<br>102                                 |        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |



תכנון זמין  
הודעה 27



תכנון זמין  
הודעה 27

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                      |       | גודל מגרש<br>(מ"ר)    |                      | תאי שטח      | שימוש | יעוד                                |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|----------------------|--------------|-------|-------------------------------------|
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>מזערי | גודל<br>מגרש<br>כללי |              |       |                                     |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |                      |              |       |                                     |
| 3                | 3          | 1 | 3   | 13                      |              | 50                      | 190                            |                          | 30    | 10                   | 150   | 500                   | 19104                | - 103<br>104 |       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |
| 3                | 3          |   | 3   | 13                      |              | 50                      | 175                            |                          |       | 25                   | 150   | 500                   | 1979                 | 105          |       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |
| 3                | 3          |   | 2   | 8                       |              | 50                      | 180                            |                          |       | 30                   | 150   | 500                   | 3207                 | 106          |       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |
| 3                | 3          |   | 3   | 13                      |              | 50                      | 175                            |                          |       | 25                   | 150   | 500                   | 6444                 | - 107<br>108 |       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |
| 3                | 3          |   | 3   | 13                      |              | 50                      | 175                            |                          |       | 25                   | 150   | 500                   | 8566                 | - 109<br>110 |       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |
| 4                | 4          | 1 | 3   | 15                      |              | 50                      | 154                            |                          |       | 24                   | 130   | 500                   | 19110                | 340          |       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לדת    |
| (1) 3            | (1) 3      |   | 3   | 9                       | 8            | 9                       | 36                             | (3) 150                  |       | 20                   | 130   | (2) 670               | 10937                | 14           |       | מגורים                              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



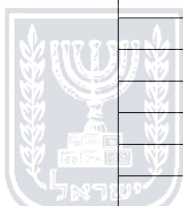
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח                         | שימוש  | יעוד         | קו בנין (מטר) |        |
|------------------|---------------------------------|--------|--------------|---------------|--------|
|                  |                                 |        |              | קדמי          | אחורי  |
| 3                | 8 - 1                           |        | מגורים       | 3             | 3 (1)  |
| 4                | 10 - 9                          |        | מגורים       | 4             | 3      |
| 4                | 19 - 15, 13 - 11                |        | מגורים       | 4             | 3      |
| 3                | 30 - 20                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 4                | 31                              |        | מגורים       | 4             | 3      |
| 4                | 35 - 32                         |        | מגורים       | 4             | 3      |
| 3                | 37 - 36                         |        | מגורים       | 3             | 4      |
| 4                | 39 - 38                         |        | מגורים       | 4             | 3      |
| 3                | 47 - 40                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 50 - 48                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 53 - 51                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 54                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 61, 57 - 55                     |        | מגורים       | 3             | 4      |
| 3                | 60 - 58                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 66 - 62                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 67                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 69 - 68                         |        | מגורים       | 3             | 3 (1)  |
| 3                | 73 - 70                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 77 - 74                         |        | מגורים       | 3             | 3      |
| (14)             | 81                              |        | מגורים       | (14)          | 3 (13) |
| 3                | 82                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 83                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 84                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 85                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 4                | 86                              |        | מגורים       | 4             | 2.9    |
| 3                | 90                              |        | מגורים       | 3             | 3      |
| 3                | 122 - 120                       | מסחר   | מגורים ומסחר | 3             | 3      |
| 3                | 122 - 120                       | מגורים | מגורים ומסחר | 3             | 3      |
| 5                | 130 - 129, 128 - 126, 125 - 123 | מגורים | מגורים ומסחר | 5             | 3      |
| 5                | 130 - 129, 128 - 126, 125 - 123 | מסחר   | מגורים ומסחר | 5             | 3      |
| 3                | 132 - 131                       | מגורים | מגורים ומסחר | 3             | 3      |
| 3                | 132 - 131                       | מסחר   | מגורים ומסחר | 3             | 3      |
| 5                | 133                             | מסחר   | מגורים ומסחר | 5             | 3      |
| 5                | 133                             | מגורים | מגורים ומסחר | 5             | 3      |
| 3                | 135 - 134                       | מגורים | מגורים ומסחר | 3             | 3      |
| 3                | 135 - 134                       | מסחר   | מגורים ומסחר | 3             | 3      |

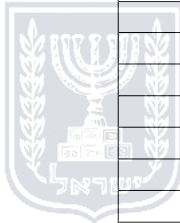


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| קו בנין<br>(מטר) |       | תאי שטח   | שימוש  | יעוד                       |
|------------------|-------|-----------|--------|----------------------------|
| קדמי             | אחורי |           |        |                            |
| 5                | 5     | 600       | תעסוקה | מסחר ותעסוקה               |
| 5                | 5     | 600       | מסחר   | מסחר ותעסוקה               |
| 3                | 3     | 102 - 100 |        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 4                | 3     | 104 - 103 |        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 3                | 3     | 105       |        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 3                | 3     | 106       |        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 3                | 3     | 108 - 107 |        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 3                | 3     | 110 - 109 |        | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 5                | 4     | 340       |        | מבנים ומוסדות ציבור לדת    |
| 0                | 0     | 14        |        | מגורים                     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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:**

\* עבור כל קבוצת תאי שטח בטבלה-מספר יחידות הדיור המפורט הוא סה"כ יחידות הדיור.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) או אפס בהסכמת השכן.
- (2) או כפי קיים.
- (3) 36% בקומה.
- (4) קומת מרתף.
- (5) או 2 קומות מעל קומת עמודים.
- (6) 42% בקומת הקרקע.
- (7) מעל קומת עמודים עד 2.20 מ'.
- (8) או לפי קו אדום מקווקו בתשריט..
- (9) מעל קומת עמודים.
- (10) כולל חדר מדרגות מעל 0.00 מ', 2.5 מ' מתחת 0.00.
- (11) מעל קומת מרתף.
- (12) קו בניין: 2.42-3.00 מ', בהתאם לקונטור מבנה קיים..
- (13) בהתאם לקונטור מבנה קיים..
- (14) קו בניין: 0 - 1.57 מ', בהתאם לקונטור מבנה קיים..
- (15) בנוסף לגג רעפים.
- (16) 13 מעל מפלס כניסה, או 16 מ' כולל גג המעלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

(17) עלייה לגג למתקנים טכניים ומדרגות.

(18) קומת חניה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>6.1</b>   | <b>איחוד וחלוקה</b>         |
| <p>כל בנייה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה בשטח המסומן בתשריט התכנית לאיחוד וחלוקה, מותניים באישור תכנית איחוד וחלוקה בשטח זה.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות לאיחוד וחלוקה במתחמים משטח התכנית דהיינו על חלק משטח התכנית ובלבד שכל מתחם יכול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצרכי ציבור בתחום התכנית, כלומר, תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצרכי ציבור בכל אחד ואחד מהמתחמים בשטח התכנית.</p> <p>שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה ואיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכול מחוברים אשר הוקמו כדין על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.</p>  |                             |
| <b>6.2</b>   | <b>תנאים למתן תעודת גמר</b> |
| <p>לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בשלמותו לשביעת רצונו של מהנדס המועצה, או בא כוחו המורשה לכך, בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצוינים על גבי היתר הבנייה.</p>  |                             |
| <b>6.3</b>   | <b>אדריכלות</b>             |
| <p>א. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתר בניה, ובכפוף להנחיות המרחביות התקפות בעיר.</p> <p>הבניה תעוצב בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו אסטרטגי של האתר במרקם הישוב.</p> <p>מותר להקים בנין אחד על מגרש בניה. הקמת יותר מבנין אחד תדרש אישור בתכנית ארכיטקטונית עם פירוט הבינוי, שלב הפיתוח במגרש כולו ובאישור הוועדה המקומית. אין להקים בנין על שטח המיועד לדרך או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך ואחזקתה. אין לעשות כל עבודות תיעול לתשתיות או הנחת קוים עליונים לתשתיות מעל דרך אלא באישור של מהנדס הוועדה המקומית או באישור של מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>* במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת ישור בגובה עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).</p> <p>ב. מבנה עזר:</p> <p>לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהבנין. יותר הקמת מבני עזר מחסנים כחלק מקומת החניה בתנאי שלא יגרע ממכסות החניה הדרושות עפ"י תקנות החניה לחוק התכנון והבניה. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר ליחידת דיור לכל מחסן, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5.</p> <p>ג. סוכה גפן ו/או פרגולה:</p> <p>יותר בתוך מסגרת קו בנין להקים סוכות גפן ו/או פרגולה מעץ, מתכת, בטון ו/או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי, מחוץ לקו בנין עד מרחק מינימלי של 1.5 מטר מהגבולות המגרש מותר סוכה גפן ו/או פרגולה מחומרים קלים בלבד כגון: עץ מתכת, פלסטיק וכו'.</p> <p>בתנאי ששטחם לא יעלה על 25 מ"ר, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5.</p> |                             |



| אדריכלות  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>ד. מסתורי כביסה :</p> <p>תיאסר התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב ועל הגגות הנצפים מהכביש, חובה להתקין מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.</p> <p>ה. עורך הבקשה יציין במסמכי ההגשה להיתר את גמר חזיתות המבנה, כולל פרט הגוון לקירות עפ"י מק"ט של היצרן.</p> <p>לא תהיינה מערכות חיצוניות כגון ביוב, מים, מרזבים, חשמל, תקשורת וכו', גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים.</p> <p>לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן מקרי ולא מתוכנן, אלא יזכו למיקום מוצנע</p> <p>ואחיד על החזית או על הגג.</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| סביבה ונוף   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>א. כתנאי למתן היתר בניה למגורים ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח לכל מגרש בקני"מ 1: 100 התוכנית יותאמו לתוכנית הבינוי לביצוע וכן תהיה התאמה לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות(שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, הגדרות, פרט הגדר וחומרי הגמר, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, עצים מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים ביוב וחומרי ריצוף, בהתאם לסט הפרטים המנחים.</p> <p>2. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברות עד המערכת העירונית.</p> <p>3. התוכנית תכלול את מיקום ארונות סעף ומיתקן לאצירת אשפה, ומידותיו.</p> <p>4. התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז.</p> <p>5. התכנון שיוגש, יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. פיתוח מגרשי מגורים - מחייב חניה :</p> <p>1. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש בכניסה ויציאה אחת. במגרשים בשטח של 600 מ"ר תותרנה שתי כניסות ויציאות, בכל עפ"י נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. מבנה החניה המקורה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. לא תותר חניה מקורה בנפרד מהמבנה.</p> <p>3. שערי החניות לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים המשותפים.</p> <p>4. עצים: יש לשתול לפחות 3 עצים בתוך שטח המגרש בן 400 מ"ר ו-5 עצים במגרש בן 600 מ"ר.</p> <p>ג. פיתוח מגרשים ציבוריים</p> <p>1. חניה: החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. כניסה: באיזור הכניסה תותר הרחבת המדרכה עד לחזית המבנה.</p> <p>בחזיתות הפונות כביש תבנה גדר בגבול המגרש על מנת ליצור חזית אחידה לאורכה.</p> <p>ד. גדרות קירות תומכים :</p> <p>1. הגדרות בחזית המגרשים יהיו בגובה עד 1.40 מ' גמר הגדרות יהיה באבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום.</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| סביבה ונוף   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>הגבהת הגדרות בחזית המגרשים תותר רק באישור המועצה והועדה המקומית.</p> <p>2. גובה קירות תומכים בין המגרשים לא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננים. גמר הקירות יהיה אבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום.</p> <p>3- קיר תומך שגובהו מעל 3.00 מ' יבנה באופן מדורג. השטח לגינון בין הקירות המדורגים יהיה ברוחב 1.00 מ' לפחות. דירוג הקיר יהיה במחצית של גובהו. הקיר יבנה כך שהטראסה התחתונה תשויך למגרש התחתון, על מנת שיתאפשר הטיפול בה.</p> <p>4- על קירות בגבולות אחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים, חלים הכללים שעל גדרות בגבולות צידיים לפי סעיף 2,3 לעיל.</p> <p>5- תותר הקמת גדר ומעקה סבכה ע"ג קירות האבן. לא תותר הקמת גדר פח או פלסטיק.</p> <p>ה. שטח ציבורי פתוח</p> <p>1- גן ציבורי מרכזי- הגן הציבורי המרכזי ישמש לצורך יעור, גינון, שבילים, תאורה, מתקני ספורט ומשחק, ומטרתו לשמש את תושבי השכונה הצמחיה תהיה צמחיה אינטינסיבית, כמות העצים לפחות 8 עצים לדונם יותר מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים, למים, ביוב, חשמל וטלפון כולל מבני שנאים.</p> <p>2- גן ציבורי הגן הציבורי ישמש לצורך יעור, פינות ישיבה יותר מעבר קווי תשתות כולל מבני שנאים. הצמחיה בו תהיה אקסטינסיבית שתבסס יל צמחים א"י חסכנים במים. כמות העצים 8 עצים לדונם.</p> <p>3- מעבר ציבורי-המעבר ישמש להתוויית שבילים ולמעבר קווי תשתיות, כולל מבנה שנאים. הצמחיה תהיה אקסטינסיבית שתבסס על צמחים א"י חסכנים במים כמות העצים תהיה 8 עצים לדונם.</p> <p>ו. פיתוח לאורך כבישים</p> <p>1- לאורך הכבישים ישתלו עצים כל 10 מ' במדרכות וברצועת הגינון משני צידי הכביש.</p> <p>2- חניות מקבילות לאורך הכביש- ינטע עץ כל 4 חניות.</p> <p>3- המדרכות והחניות המקבילות לאורך הכבישים ירוצפו.</p> <p>4- הריצוף המדרכות לאורך הכבישים השונים יהיה בדוגמא אחידה. מיסעת הרחוב המשולב תרוצף בדוגמא שונה</p> <p>ז. החדרת מי נגר</p> <p>בכל מגרש יוקצה לפחות 20% משטחו כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתו מרתף, לצורך החדרת מי גשם ומי נגר עילי.</p> <p>ח. חשמל ותאורה</p> <p>1- כל מתקני התאורה לכבישים ולשטחי הציבור הפתוח, ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה אן אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>2- מבני הטרנספורמציה ימוקמו קרוב ככל הניתן למדרכה, על מנת לשמור על שטחים פתוחים גדולים ככל הניתן.</p> <p>ט. עבודות עפר</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p> <p>י. התוכנית כוללת נספח נופי לפי תמ"א 35.</p> |     |
| עתיקות   | 6.5 |
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>  |     |



| 6.5 | עתיקות   |
|-----|--|
|     | <p>חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>   |
| 6.6 | חניה   |
|     | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>   |
| 6.7 | חשמל   |
|     | <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתו, ופרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים, ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים</p> <p>שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה,</p> <p>תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ', כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ', כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ', כבלי חשמל מתח עליו בתיאום עם חברת חשמל, ארון רשת 1 מ', שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל, במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל,</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל, לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ,</p> <p>לא יינתן היתר בנייה, אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר, בתיאום עם חברת</p> |



| חשמל  | 6.7 |
|---|-----|
| <p>החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל, במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך, ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה, על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח, על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> |     |



| ביוב, ניקוז, מים, תברואה   | 6.8 |
|--|-----|
| <p>* ביוב:</p> <p>1- תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום הליכי הפקעה וקבלת היתר בניה למט"ש רנ"י הסוללים.</p> <p>2- מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מורכב ממרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה ראשית לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכנית האמורות דלעיל.</p> <p>3- לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית שהושלם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות: מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>* ניקוז:</p> <p>1- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>* מים:</p> <p>1- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>2- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>3- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>4- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>5- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה אזורית.</p> |     |



6.9

**הוראות פיתוח**

א. מכלים לדלק נוזלי ובלוני גז יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות עפ"י תקן ישראלי, יהיו מוסתרים באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני, לשביעות רצון הוועדה המקומית ויסומנו בבקשה להיתר בניה.

ב. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י מסומן בנספח פיתוח, בשטח המגרש ויסומן על גבי תכנית בקשה להיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. כל הפסולת מתחום התכנית תפונה אל פתרון קצה לטיפול בפסולת, המאושר כחוק.



6.10

**ניהול מי נגר**

א. שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.

ב. עודף הנגר העילי מתחומי המגרשים יועברו ככל הניתן לשטחים ציבוריים פתוחים מוצעים בתחום התכנית, לרבות תאי שטח 314, 315 ו-317 שנמצאים בתוואי האפיק לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ג. השטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו בין השאר, לקליטה, להשהיה ולהחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

ד. 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.

ה. בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה, שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.11

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.

6.12

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי ומסחרי, הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.

6.13

**פסולת בניין**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר,





|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>  | <p align="center"><b>6.13</b></p> |
| <p>בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון ויועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>4. העבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, העבודות בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>5. נספח פסולת יושלם לעת הוצאת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. הפסולת הביתית תפונה לאתר מורשה .</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>  | <p align="center"><b>6.14</b></p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p align="center"><b>6.15</b></p> |
| <p>1. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לשכונה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו יחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק תכנון ובניה 1965 על תיקוניו, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.</p> <p>3. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין חדש אלא אם כן עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה או שטח מקסימלי לבניין, גובה מקסימלי של הבניין ומרווחים מינימליים מחלקות שכנות ודרך.</p> <p>4. תנאי להיתרי בניה של מעל ל- 50% מהיחידות המאושרות בתכנית - הקמת מפעל הניקוז המוצע במתחם 15, מחוץ לשטחה של התכנית בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח - קבלת אישור רשות ניקוז ונחלים קישון לתכניות ביצוע לניקוז.</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בניה ועבודות פיתוח מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מתקני שיכון אנרגיה במוצאי הניקוז וויסות, השהייה והחדרת נגר בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית, יש להעביר לאישור רשות הניקוז תכניות מפורטות לביצוע של השטחים הציבוריים הפתוחים, המיועדת אותם בין השאר כשטחים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>7. התחלת ביצוע שדרוג מאסף ראשי לאורך כביש 79 לתחנת שאיבה ציפורי.</p> <p>8. התחלת שדרוג והרחבת מט"ש רנ"י הסוללים.</p> <p>9. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הכנת תכניות איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 6.1 בתכנית זו.</p> <p>10. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלא זכויות הבנייה ובלבד ולא תיפגע האפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית זו.</p> |                                   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

| 6.16 | תשתיות   |
|------|--|
|      | <p><b>*דרכים</b></p> <p>א) כל בקשה להיתר סלילת דרך תלווה בתוכנית פיתוח שתערך בקנה מידה (1: 100 או 1: 250) ותכלול גם את : כל גבהי הקרקע הסופיים , פריסת קירות, גובה עליון של קירות , תוואי מעקות וגדרות וגבהן, סימון גובה כניסות של מערכות שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות החניה, פתרונות ניקוז תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשומת המקומית.</p> <p>ב) פיתוח דרך יותנה בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים, לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה .</p> <p>ג) תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושתילת צמחים.</p> <p>ד) בסמכותה של הוועדה המקומית לתו"ב לסלול דרך או לאשר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המזומן בתשריט.</p> <p>ה) לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה.</p> <p>ו) למרות האמור בסעיף קטן ה' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית תאי טלפון ציבוריים , לוחות מודעות וכד'.</p> <p><b>* תאורה</b></p> <p>א. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דיקורטיביים יחודיים ליישוב.</p> <p>ב. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p> <p>* מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> |
| 6.17 | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>   |
| 6.18 | <p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר תוגש בקשה להיתר תוך 12 חודשים מיום אישורה של תכנית לאיחוד וחלקה מכוחה של תכנית זו.</p>   |
| 6.19 | <p><b>מקלטים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

|   |             |
|---|-------------|
| <b>גגות</b>   | <b>6.20</b> |
| <p>א. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים.</p> <p>ב. יותר שילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים.</p> <p>ג. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום ואנטנות בתנאי שלא יעלו על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה ובתנאי שתבטיח את שילוב אדריכלי בחזיתות הבניינים.</p> <p>ד. דודי חימום, קולטי שמש ומכלי מים ישולבו במבנה, ויהיו מוצנעים ע"י מסתור בנוי, או משולבים בגג רעפים.</p> |             |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>מבנים חריגים</b>  | <b>6.21</b> |
| <p>א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה ואשר נבנו עד יום הפקדת התכנית, אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת שטחי בניה ומספר קומות, ו/או חורג מבחינת מספר המבנים במגרש רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.</p> <p>1. בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים במרווחים הצדדיים ואחורי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .</p> <p>2. בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.</p> <p>ב. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.</p> |             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

|   |             |
|---|-------------|
| <b>היטל השבחה</b>   | <b>6.22</b> |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |             |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>סקר סייסמי</b>  | <b>6.23</b> |
| <p>במסגרת הכנת תכניות איחוד וחלוקה וכתנאי למתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו באיזורים המיועדים לאיחוד וחלוקה, יהיה ביצוע סקר סיכון לגלישת מדרונות על ידי מהנדס קרקע מוסמך, אשר יקבע פתרונות לייצוב המדרונות על בסיס נתונים גיאולוגיים וגיאוטכניים בשטח התכנית.</p> |             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 7. ביצוע התכנית

|                       |
|-----------------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |
|-----------------------|

|                         |
|-------------------------|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |
|-------------------------|

זמן משוער לביצוע התוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה





## מلاحظات تفسيرية للخارطة

حي البشارة هو حي من احياء الناصرة الموجودة في القسم الشمال-غرب من المدينة.

منطقة البناء هذه هي قسم من منطقة 12-13.

الحي يتميز ببناء البيوت السكنية وبصورة عفوية في اراض خاصه. في هذه المنطقة(المجمع) مخططات مصادقة-مخطط للشوارع رقم ج/10701- ج/2634.

ممول هذه الخارطة هي بلدية الناصرة.

في منطقة البناء هذه(المجمع) يوجد العديد من الخرائط التفصيلية المفصلة بما في ذلك منطقة البناء هذه(المجمع) المعرف ضمن الخارطة الهيكلية رقم ج/11810 المصادق عليها.

