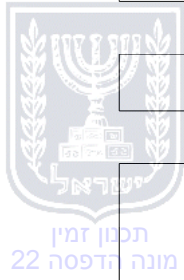


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1101

טמרה-רובע דרומי



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים, שפלת הגליל
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר טמרה. שטח התכנית הינו כ-1,900 דונם באזור המיועד ברובו לפיתוח עירוני על פי תכנית המתאר המאושרת ליישוב. תחום התכנית חלף על קרקעות פרטיות והן על קרקעות מדינה. התכנית מציעה שכונת מגורים עם כ-5,270 יח"ד בצמידות דופן לרקמה הקיימת בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם נטו, ברמת פיתוח ושירותים גבוהה אשר תיתן מענה לצרכי הגידול הטיבעי של העיר. התכנית כוללת בשטחה תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים הנדרשים לצרכי אוכלוסיית השכונה וכן כהשלמה לחוסרים הקיימים בעיר. עוד מתוכננים פיתוח צירים עירוניים הכוללים עירוב שימושים לצד מערך שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים המעודדים הליכות (walkability). תמהיל הבינוי הינו מגוון וכולל צמודי קרקע, בניה מרקמית, ובנייה רוויה שעיקרה בקרקעות מדינה. התכנון משלב עקרונות לבניה בקרקעות פרטיות שמהוות כמחצית משטח התכנון. לאור המורכבות הרבה של תכנון על קרקעות פרטיות עם ריבוי בעלויות, בחלקן ללא רישום מקרקעין נעשה מאמץ להצמד בתכנון של מגרשי הבניה לחלקות המקור. התכנית מחייבת הגשת תכנית בינוי על פי חלקות המקור כתנאי להוצאת היתר. הושם דגש מיוחד על פיתוח הצירים העירוניים, הכוללים עירוב שימושים של מסחר מגורים ומשרדים לאורכו של רחוב עירוני. בנוסף, התכנית כוללת מערך מפותח של שטחי ציבור המרוכז על שלושת הגבעות שבתחום הקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



טמרה-רובע דרומי

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 1101

מספר התכנית

1,900.730 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים, שפלת הגליל
	קואורדינאטה X	217730
	קואורדינאטה Y	749726

1.5.2 תיאור מקום השכונה גובלת בגבולה הדרומי של העיר טמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין
טמרה - חלק מתחום הרשות: טמרה

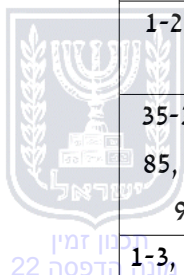
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12200	מוסדר	חלק		18-20, 74, 111-112
12202	מוסדר	חלק		1-2, 4, 56
12204	מוסדר	חלק		1, 21-22, 55
18556	מוסדר	חלק		3, 5, 15, 20-21
18557	מוסדר	חלק	99	28, 97, 106, 108, 111-112
18559	מוסדר	חלק		1-5, 31-32, 35-39, 42, 44, 48, 56
18560	מוסדר	חלק		1, 3, 6, 8-15
18577	מוסדר	חלק	17-18, 111-113	4-7, 16, 19-20, 107-110, 114, 117-118
18578	מוסדר	חלק		1-2, 5-15, 19-21, 80-82
18579	מוסדר	חלק	86, 93, 96-97, 99-103, 106	35-36, 45, 64, 71, 85, 91-92, 94-95, 98, 104-105
18580	מוסדר	חלק	4-6, 12-18, 20-24, 30, 36-37, 40-47, 63-64	1-3, 7-8, 11, 25-27, 29, 31-35, 38-39, 48-49, 58, 61, 65-69
18581	מוסדר	חלק	30-40, 44-48, 50-60, 63, 66	19, 22-25, 28-29, 41-43, 61, 64, 67-68



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18582	מוסדר	חלק	1-4, 6, 11, 30-31	5, 7-10, 12-14, 18, 25-26, 28-29, 37, 40, 56, 58, 62
18583	מוסדר	חלק	25, 94-96	92-93, 97, 118-121
18588	מוסדר	חלק		27, 31, 57-58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

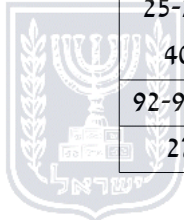
לא רלוונטי

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



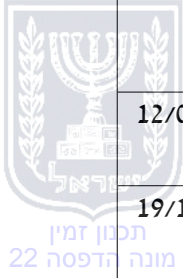
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	אישור ע"פ סעיף 6.1.1 וע"פ סעיף 4.2.4.3	8688	3740	12/02/2020
ג/ 15756	שינוי	התכנית מציעה גריעה מיער נטע אדם קיים ויער נטע אדם מוצע.	6698	1545	19/11/2013

הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6 ולמעט התכניות החלות ביעוד קרקע "ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6		מרדכי אבירם			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה - מצב מאושר	07: 57 04/11/2019	אלדב נטוביץ	23/10/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה - מצב מוצע	17: 07 20/12/2020	מרדכי אבירם	14/12/2020	1	1: 2500	מנחה	קומפילציה
לא	נספח בינוי - חלק א' 1: 2500	16: 53 20/12/2020	מרדכי אבירם	20/12/2020	2	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חלק ב' 1: 1250	16: 54 20/12/2020	מרדכי אבירם	20/12/2020	5	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח נופי	11: 18 22/12/2020	תמי וינר סרגוסי	20/12/2020	2	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - מלל	10: 28 12/11/2019	תמי וינר סרגוסי	03/11/2019	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה ותחבורה ציבורית	15: 16 23/12/2020	יגאל פצירסקי	16/12/2020	3	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים וחתכים	12: 34 20/12/2020	יגאל פצירסקי	16/12/2020	4	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	הוראות מים וביוב	17: 14 20/12/2020	דוד ילוז	01/03/2020	9		מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות ביוב	17: 18 20/12/2020	דוד ילוז	14/12/2020	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	09: 25 21/12/2020	דוד ילוז	21/12/2020	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	הוראות לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	09: 57 24/12/2020	נמרוד חלמיש	24/12/2020	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	12: 15 20/12/2020	נמרוד חלמיש	17/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	סקר גיאולוגי ראשוני	13: 11 06/11/2019	אמנון רבינא	04/04/2016	21		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	נספח נופי סביבתי	16: 21 26/11/2019	רון לשם	29/08/2017	140		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח נופי סביבתי משלים עמודים: 8,13,19,32	10: 07 09/12/2019	רון לשם	08/12/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	08: 11 04/11/2019	מרדכי אבירם	18/04/2016	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חלוקה אנליטית בתחום איחוד ו-טמרה רובע דרומי	16: 10 20/12/2020	אלדב נטוביץ	17/12/2020	1	1: 5000	מחייב	חלוקה ורישום

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים-מלל	09: 11 27/11/2019	יורם וגשל	26/11/2019	36		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים-תשריט	17: 40 20/12/2020	תמי וינר סרגוסי	20/12/2020	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מאזן עבודות עפר	12: 54 24/11/2019	יגאל פצ'רסקי	14/11/2019	1		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	טבלאות איזון והקצאה - מסמך א'	16: 27 23/12/2020	פנינה אבן חן	23/12/2020	27		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מסמך ב'-ה'	09: 54 24/12/2020	פנינה אבן חן	23/12/2020	29		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות- חיבור מכביש 781 לטמרה	11: 15 09/12/2019	ירון עברון	01/03/2017	36		רקע	תנועה

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8630728	

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8630728	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינה ופרטיים - כמפורט בטבלאות איחוד וחלוקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@A VIRAM- ARC.COM
מודד	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	סירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדידות	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	תירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף, טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tammy@ts- landscape.co. il
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	יגאל פצ'רסקי	57390	טליסמן הנדסה בע"מ	נוף הגליל	אגמון	17	077-3451006	04-6451006	igal.st.eng@g mail.com
ד"ר, מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והדרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	nimrod@afik -eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה נשר	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy .co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	דוד ברהום	38047	דוד ברהום מהנדסים יועצים בע"מ	תירת כרמל	יזומה	3	073-2541234	04-8581233	d_barhom@b arhom.co.il
איכות הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366038	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.co m
גיאולוג הנדסי, M. Sc	גיאולוג	אמנון רבינא		גיאוכום בע"מ	תירת כרמל	(2)	2	04-8581999	04-8574448	amnon@geok om.co.il
שמאית	שמאי	פנינה אבן חן	199	אבן חן שמאות מקרקעין	הוד השרון	לוטם	22	09-7676516	09-7676517	ecvalue@ecv alue.co.il
אדריכל	יועץ	יצחק מולדובסקי		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8630728	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבישים	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה ביי"מ	רחובות	(3)	3	08-9318184	08-9318338	yarone@ye-eng.co.il

(1) כתובת: משק 49, ד.ג. חפר, מיקוד 3888500.

(2) כתובת: ת.ד 500.

(3) כתובת: מורן 3, רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
זכות מעבר משותפת	דרך גישה למגרשים פנימיים בבעלות פרטית - תוגדר במסגרת היתר בניה למגרש.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל מ"מ"ד
מגרש בניה	במגרשים בבעלות פרטית - חלקה ו/או חלק מחלקה שאושר רישומו אצל רשם המקרקעין בהפחתת השטחים המוקצים לצרכי ציבור.

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 חדשה כהמשך לעיר טמרה מדרום, הכוללת כ-5,270 יח"ד בתמהיל מגוון, תוך קביעת מערך דרכים ותשתיות, הקצאות לצרכי ציבור, פיתוחם של שטחים ציבורים פתוחים ופארקים עירוניים, שטחי מסחר ותעסוקה לרווחת תושבי השכונה ותושבי העיר כולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מייעוד שטח קרקע חקלאית ל: שטחי מגורים, שטחי ציבור, מסחר וזמין מונה הדפסה 22 ותעסוקה, שטחי ציבור ודרכים.
- קביעת מגרשים להקמת שכונת מגורים בהיקף 5,270 יח"ד, שטחי מסחר בהיקף 45 אלף מ"ר (עיקרי) ותעסוקה בהיקף של כ-75 אלף מ"ר (עיקרי) וכן שטחים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע
- קביעת זכויות בנייה בשטח התכנית
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בשטח התכנית
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

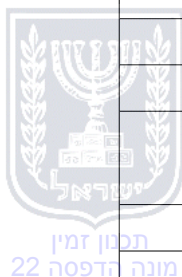
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16 - 20, 87 - 134, 136 - 143, 145 - 156, 159 - 167, 169 - 174, 252 - 255, 267 - 278
מגורים ב'	1 - 14, 21 - 41, 43 - 58, 62 - 86, 210 - 219, 226 - 227, 248 - 251, 256 - 264, 280 - 281, 283 - 286, 288
מגורים ג'	180 - 191, 193 - 200, 202 - 209, 220 - 225, 228 - 247
מתקנים הנדסיים	300 - 318, 320, 321
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405
שטחים פתוחים	451, 453, 454, 459
שטח ציבורי פתוח	450, 452, 455, 457, 458, 460 - 463, 466 - 468, 480
יער	456
דרך מאושרת	478, 490, 493, 494, 553, 567 - 571, 569
דרך מוצעת	472, 473, 479, 491, 492, 545, 546, 551, 552, 554, 555, 557, 560 - 566
דרך משולבת	519, 532 - 540, 542, 544, 549, 558, 559
דרך ו/או טיפול נופי	495, 496, 528, 529, 541, 550, 570, 572
שביל	500 - 514, 516 - 518, 520, 521, 522 - 523, 527, 530, 531, 543, 556, 583, 584
רצועת תשתיות	602, 603, 605 - 608
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600, 601
מגורים מסחר ותעסוקה	700 - 726
מסחר ותעסוקה	801, 803, 805 - 808, 812 - 817, 819 - 824
מסחר תעסוקה ותחבורה	802
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900 - 905, 907 - 909

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	דרך ו/או טיפול נופי	572
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404
בלוק תחנת השנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	708, 717
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	455, 458, 460
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900, 904, 908
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	572
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	553
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	551, 552, 555
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	479, 566
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	254, 255
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	38 - 41, 63, 281
זיקת הנאה למעבר ברכב	רצועת תשתיות	608
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	506

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	468 ,461 ,452
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים	451
חזית מסחרית	דרך מוצעת	566
חזית מסחרית	מגורים ב'	257 ,256 ,227 ,226
חזית מסחרית	מגורים ג'	246 - 242 ,237 - 228
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	726 - 700
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	808
חזית מסחרית	מתקנים הנדסיים	318 ,308
חזית מסחרית	רצועת תשתיות	606
חזית מסחרית	שביל	584 ,583 ,543 ,531 ,520 ,505
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	452
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	904
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	570
להריסה	דרך מאושרת	567 ,553 ,493
להריסה	דרך מוצעת	,552 ,551 ,546 ,545 ,491 ,479 ,472 566 ,564 ,563 ,561 ,555 ,554
להריסה	דרך משולבת	538 - 536 ,532
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601 ,600
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403
להריסה	מגורים א'	,123 ,118 ,106 ,104 ,102 ,18 ,17 153 ,150 ,149 ,136 ,128 ,125
להריסה	מגורים ב'	,80 ,79 ,77 ,76 ,64 ,58 ,6 - 4 ,2 ,1 264
להריסה	מגורים ג'	247 ,243 ,242 ,225
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	715 ,714
להריסה	מסחר ותעסוקה	819 ,816 ,812 ,806 ,805 ,801
להריסה	שביל	524 ,502
להריסה	שטח ציבורי פתוח	468 ,462
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	551
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	455
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	905
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך ו/או טיפול נופי	496 ,495
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	494
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	492 ,491



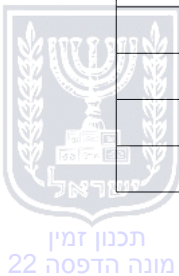
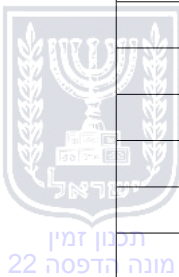
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.14	78,620.31	אזור לתעשיה ומלאכה
0.01	210.64	אזור תיירות מיוחד
4.34	82,530.62	דרך מאושרת
0.02	344.8	יער פארק מוצע
0.13	2,384.99	מגורים א
0.38	7,218.34	מסחר
89.44	1,699,940.09	קרקע חקלאית
0.57	10,848.82	ש.צ.פ. / רצועת שירותים
0.56	10,723.55	שטח למתקני ביוב
0.19	3,561.66	שטח ציבורי פתוח
0.23	4,344.82	תעשיה קלה ומלאכה
100	1,900,728.64	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.26	23,938.14	דרך ו/או טיפול נופי
3.93	74,693.3	דרך מאושרת
21.12	401,447.88	דרך מוצעת
1.29	24,473.6	דרך משולבת
7.55	143,503.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.13	2,471.35	יער
2.90	55,191.83	מבנים ומוסדות ציבור
21.69	412,277.2	מגורים א'
13.10	248,932.05	מגורים ב'
5.78	109,943.75	מגורים ג'
4.51	85,687.04	מגורים מסחר ותעסוקה
1.95	36,985.66	מסחר ותעסוקה
0.16	3,058.67	מסחר תעסוקה ותחבורה
0.22	4,274.05	מתקנים הנדסיים
0.66	12,478.88	רצועת תשתיות
0.78	14,735.7	שביל
5.67	107,725.92	שטח ציבורי פתוח
3.24	61,513.31	שטחים פתוחים
4.07	77,398.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,900,730.35	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור. ג. מעונות, גני ילדים ומשפחתונים.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה דרכי גישה פנימיות במגרש יוגדרו בתכנית הבינוי (זכות מעבר משותפת) ורוחבן לא יפחת מ-6 מ'.
ב	הוראות בינוי מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ-6 מ' תתאפשר הקצאה של עד 15% מזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 למגרש למעונות, גני ילדים ומשפחתונים ובהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר עיקרי.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות בחזית רחוב. ג. מעונות, גני ילדים ומשפחתונים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תתאפשר הקצאה של עד 15% מזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 למגרש למעונות, גני ילדים ומשפחתונים ובהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר עיקרי. יתר ההוראות כמפורט בסעיף 4.3.2
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים ב. דירות גן והחצרות הצמודות אליהן. ג. מבואות כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבינוי. ד. חזית מסחרית בתאי השטח המסומנים בתשריט. ה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות בחזית רחוב. ו. מעונות וגני ילדים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות למבנים מדורגים במגרשים בשיפועים העולים על 15%

4.3	מגורים ג'
	<p>1.1 המבנים יהיו מדורגים וילוו את הטופוגרפיה הקיימת. כיוון הדירוג ונסיגות הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי</p> <p>1.2 תותר בניה של עד 6 קומות עליונות ללא דרוג</p> <p>2. מרחק בין בניינים בני 5-8 קומות באותו מגרש, לא יפחת מ-10 מ'</p> <p>3. הוראות לחזית מסחרית- החזיתות הפונות לדרך מס' 1 יתוכננו עם מאפייני עיצוב אחידים:</p> <p>3.1 בקומת הקרקע ותוכן חזית מסחרית. שטחי המסחר לא יעלו על 400 מ"ר למגרש.</p> <p>3.2 כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לחזית המסחרית</p> <p>4. יחידות דיור קטנות-</p> <p>4.1 לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>4.2 ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חזית מסחרית- במגרשים לאורך דרך מס' 1 המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית- החניות למסחר יהיו לאורך הרחוב, בתחום רצועת הדרך.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות דירוג מגרשים:</p> <p>1.1 גובה קירות בין מפלסים בתחום המגרש הפרטי - עד 4 מ'.</p> <p>1.2 גובה קיר בגב המבנה - כ- 6 מ'.</p> <p>במידה ונדרש לגשר על הפרשי גבהים יותר גדולים מ- 6 מ', יבוצעו קירות מדורגים עם רצועה ברוחב 1.5 מ' מינימום עבור גינון.</p> <p>2. לפחות 30% מהשטח הנותר במגרש ללא תכסית יהיה פנוי מחניות .</p>
4.4 מגורים מסחר ותעסוקה	
4.4.1	שימושים
	<p>1. קומת קרקע: מבואות כניסה, תותר בניית דירות גן אחוריות ובתנאי שיובטח שאין פגיעה בחזית המסחרית של המבנה.</p> <p>2. שימושים מחייבים בקומת הקרקע בחזית לדרך מס' 8: חזית מסחרית (מסחר ושירותים עיסקיים)</p> <p>3. שימושים מותרים בקומות 1-3 (מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת לבניין): מגורים, משרדים.</p> <p>4. קומות 4 ומעלה: מגורים</p> <p>5. שטחים משותפים לרווחת התושבים.</p> <p>6. תשתיות תת-קרקעיות</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. חניות בתחום המגרש- לא יותרו חניות בחזית המגרש לאורך החזית המסחרית/ דרך מס' 8.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה בין מקומות החניה של המסחר והתעסוקה למקומות החניה של המגורים.</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומת המסחר לאורך כביש מס' 8 לא יפחת מ-4 מ'. 2. כניסות- כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לחזית המסחרית ולמשרדים. 3. יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות. 4. חצר משק- תתוכנן במגרשים ותהיה סגורה. לא תופנה לדרך מס' 8 ותהיה בחשיפה מינימאלית לחזיתות ראשיות של המגרש. בפתחה יותקן שער. 5. חזית מסחרית: <ol style="list-style-type: none"> 5.1 לאורך דרך מס' 8 תתוכנן קולונדה (מעבר מקורה) ברוחב 4 מ' 5.2 4 קומות ראשונות יתוכננו בקו בנין 0 מעל לקולונדה, יתרת הקומות המותרות יהיו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ'. 5.3 גג קומה 4 יפותח כגג ירוק. תותר בו בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים, בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח בסמכות הועדה המקומית ובהתייעצות עם מהנדס הרשות המקומית. 5.4 חזית המבנים הפונים לדרך מס' 8 יהיו בעלי מאפייני עיצוב אחידים, כפי שיקבע בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח בסמכות הועדה המקומית ובהתייעצות עם מהנדס הרשות המקומית. 5.5 יותר קו בנין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תיכנונית ועיצובית בין המגרשים ובתנאי ששתי הבקשות תוגשנה יחד. 5.6 מגרשים פינתיים לאורך דרך מס' 8 יתוכננו בקו בנין 0 לאורך שתי דפנות הרחוב. 6. יחידות דיור קטנות- <ol style="list-style-type: none"> 6.1 לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות. 6.2 ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד ששך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 7. יתאפשר ניווד זכויות משימושי תעסוקה לשימושי מגורים, לפי מפתח של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד.
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים מותרים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת בבניין): מסחר ושירותים עיסקיים. 2. שימושים מותרים בקומות מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת לבניין: מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, כגון משרדי הרשות המקומית. 3. חניון תת קרקעי
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומת המסחר עד 5 מ' 2. הכניסה הקובעת למסחר תופנה לרחוב ראשי 3. חניות בתחום המגרש- לא יותרו חניות לאורך הכביש הראשי.
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>



<p>4.5</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p> <p>1. יוקצו חדרים סגורים בבניין לאצירת הפסולת פתחי חדרי האצירה יופנו לכיוון חצרות המשק. 2. חצרות משק- במגרש יוקצה שטח לחצר משק אשר תהיה סגורה. החצר לא תופנה לדרכים ראשיות ותהיה בחשיפה מינימלית לעבר החזיתות הראשיות של המגרש. החצר תוצנע ובפתחה יותקן שער.</p>
<p>4.6</p>	<p>מסחר תעסוקה ותחבורה</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p> <p>ראה הוראות ושימושים בייעוד מסחר ותעסוקה. כמו כן, ישמש כמסוף קצה לתחבורה ציבורית.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>במסגרת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח תערך היוועצות עם אגף תח"צ במשרד התחבורה לעניין הפרוגרמה של מסוף התחבורה.</p>
<p>4.7</p>	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א</p>	<p>1. מגרש 905 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים. 4. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, אזורי התכנסות, ריהוט חוץ, הצללה, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 5. מתקני איסוף והפרדת אשפה.</p>
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. 30% משטח המגרש יוקצה לשטחים ציבוריים פתוחים והיתרה למבנים ומוסדות ציבור. תותר גמישות בחלוקה בסמכות ועדה מקומית. החלוקה בין הנ"ל תוצג במסגרת תכנית הבינוי כאמור בסעיף 1. 2. השטח הפתוח במגרשים שסומנו בנספח הנופי כמאפשרים "זמינות לציבור" (חצר המגרש או חלקים ממנה) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום, או בשעות אחה"צ, על פי אישור מפורש של מהנדס הרשות המקומית, בנוסף, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה. 3. תכנון ופיתוח של הגנים יהיה בהתאמה לנספח הנוף 4. מפלסי הפיתוח יותאמו בתכנון כולל לכל שטחי הבינוי והשטחים הפתוחים בתא שטח זה. התכנון יכלול פיתרונות לניקוז כלל השטח. יושם דגש על הנגשת השטחים בפיתוח אינטנסיבי לכלל האוכלוסייה, באופן המאפשר נגישות נוחה למשתמשים משטחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל ואופניים.</p>



4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 401, 403, ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. בתאי שטח 401, 402, 405, 404 יתאפשרו שימושים של משרדים עבור הדיור הממשלתי.</p> <p>4. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p>5. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>6. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, אזורי התכנסות, ריהוט חוץ, הצללה, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>7. מתקני איסוף והפרדת אשפה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:500 ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובהתייעצות עם מהנדס הרשות המקומית (התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע, כולל הצגת מיצוי מלא של זכויות בניה).</p> <p>2. השטח הפתוח במגרשים שסומנו בנספח הנופי כמאפשרים "זמינות לציבור" (חצר המגרש או חלקים ממנה) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום, או בשעות אחה"צ, על פי אישור מפורש של מהנדס הרשות המקומית, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה.</p>
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח טבעי לשימור ו/או טיפוח נופי.</p> <p>גינון, מדשאות ונטיעות עצים</p> <p>ב. מגרשי ספורט פתוחים, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, רחבות מרוצפות, אזורי התכנסות, מתקני ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ג. בשצ"פים הגדולים משלושה דונם (תאי השטח) תתאפשר חניה למשתמשי השצ"פ, בהיקף של עד שתי חניות לכל דונם שטח שצ"פ.</p> <p>ה. תשתיות תת-קרקעיות</p> <p>ובנוסף בתאי שטח 450, 452 יותרו:</p> <p>ו. מרכזים לחלוקת דואר</p> <p>ז. שירותים ציבוריים</p> <p>ח. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניה בשצ"פים:</p> <p>א. בתאי שטח 450, 452 תותר הקמת קיוסק/מסעדה בגובה של עד 5 מטר ובשטח של עד 200 מ"ר.</p> <p>ב. בתכנית פיתוח לשטח ציבורי פתוח העולה על 5 דונם תותר הקמת מחסן תפעולי בשטח של 15 מ"ר המשתלב עם פיתוח הנוף והסביבה. המבנה יהיה בן קומה אחת ובגובה של עד 3 מ'.</p> <p>ג. שירותים ציבוריים, קומה אחת ובגובה של עד 3 מ'</p>

4.9	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים - ישמשו כשטחים לטיפול נופי, להקמת גנים, פארקים ומעברים ירוקים להולכי רגל ואופניים. תכנון ופיתוח של הגנים יהיה בהתאמה לנספח הנוף.</p> <p>2. תוכנית הפיתוח לפארקים תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור העיריה והוועדה המקומית.</p> <p>3. התוכנית לפיתוח הפארק העירוני / רובעי, תבחן את חלוקת השטחים בפארק ויעודם. התוכנית תגדיר מתחמים לתכנון מפורט לביצוע ואת אופן פיתוח כל מתחם. התוכנית תגדיר את דרכי הגישה והחניה אל הפארק ובתוכו לרבות חיבורים לדרכים סובבות.</p> <p>4. בשצ"פים המרכזיים בשכונה יתוכננו דרכים מקשרות לצירי התנועה הסובבים כולל קישור לשטחי המסחר והציבור.</p> <p>5. תכנון הפארקים ישם דגש על שמירת צביונו הטבעי של הפארק בדגש על שימור וטיפול היער כאלמנט הנופי המרכזי של הפארק.</p> <p>6. תותר הסדרת חניות רכב בתחום הפארק לשימוש באי הפארק.</p> <p>7. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p>
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 300 : ישמש למתקני מים - מכון שאיבה ובריכות מים</p> <p>תאי שטח 301-321 : ישמשו לחדרי טרפו</p>
4.10.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתכנון המתקנים יושם דגש על שילוב המבנים בגינון ופיתוח. האלמנטים הבנויים יוטמעו בסביבתם.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	<p>שימושים</p>
4.11.2	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. שימושים קיימים בשטח אשר אושרו כדין יתאפשרו עד למימוש בפועל של הדרכים הכלולות בתכנית.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. דרכים ותנועה :</p> <p>1.1 בהתאם לעקרונות נספח התנועה ונספח נופי</p> <p>1.2 יינטעו עצים במרווח שלא יקטן מ 10 מ'.</p> <p>1.3 נגר עילי מהמדרכות יופנה לצמחית הרחוב או לשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>1.4 רוחב מדרכה לא יפחת מ-1.3 מ'</p> <p>1.5 תכנון הרחוב יכלול תכנון מעברים פנויים להולכי הרגל ופתרונות לתחבורה ציבורית.</p> <p>2. פיתוח נופי :</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.11	דרך מוצעת
<p>2.1. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים. העצים יתוכננו במרווח מירבי של 10 מ'.</p> <p>2.2. חומרי והגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בתאום מול הרשות המקומית.</p> <p>2.3. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> <p>3. חיבורים לדרך 781:</p> <p>3.1 בתכנון הדרך ישולבו מעברים אקולוגיים כמסומן בנספח הנופי ובנספח התנועה ובהתאם לסעיף 6.12 - איכות סביבה ולהנחיות הנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>3.2 יותרו מעברים חקלאיים בתחום הדרך עבור חלקות חקלאיות גובלות.</p> <p>3.3 דירוג קירות גבוהים: במקומות בהם נדרש קיר לתמיכת הפרש גובה, בין מפלס הכביש לבין הקרקע הטבעית, בגובה העולה על 5 מ', ידורג הקיר ויחולק לשניים.</p> <p>תתוכנן טרסת גינון ברוחב מינימלי של 1.5 מ' בין שני הקירות. גובה הקיר הנמוך (הצמוד לנתיב הנסיעה) יהיה כ-1.5 מעל מפלס ציר הכביש. בשטח הטרסה תתוכנן נטיעת עצים, וצמחים מטפסים.</p> <p>3.4 מופע הקירות: גמר הקירות יתוכנן באופן המשתלב בסביבה הטבעית של הכביש. תוך בחירה בחומרים, בגוונים ובטקסטורות מקומיים ואופייניים לנוף בגליל התחתון.</p>	
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה ונספח הנוף
4.13	דרך ו/או טיפול נופי
4.13.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. שיקום וטיפול נופי, טיילת נופית, מעבר לאופניים והולכי רגל, תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ונטיעות, קירות וטרסות.</p> <p>3. יותר המשך השימוש במבנה הקיים למתקן הנדסי של מקורות בתא שטח 572</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>טיילת נופית מהווה ציר לינארי מקשר בגבול פיתוח השטח הבנוי לאורך כבישים מס 20,6 משמשת למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הטיילת כוללת גינון, נטיעות, פינות ישיבה ותצפית תאורה, אלמנטים פיסוליים. שיקום נופי של שולי הדרכים במפגש עם השטחים הפתוחים הגובלים.</p>

4.13	דרך ו/או טיפול נופי
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ראה הוראות לדרך מוצעת סי' 4.11.2
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	דרך המיועדת להולכי רגל וקווי תשתית תת-קרקעיים. יותר מעבר לרכבי חירום
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות נספח הנוף
4.16	רצועת תשתיות
4.16.1	שימושים
	1. מעבר תשתיות 2. שטח המיועד למעבר הולכי רגל 3. מעבר רכב תפעולי / רכב שירות 4. גינון
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח יבוצע בהתאם לעקרונות נספח הנוף
4.17	שטחים פתוחים
4.17.1	שימושים
	1. טיפוח ושימור שטחי היער הקיים. תותר נטיעת מינים מקומיים וטיפוח מיני צומח טבעי 2. שבילים להולכי רגל 3. מתקנים לשהייה ופעילות כולל מקומות ישיבה, מצפורים והצללה
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח נופי ואקולוגי אקסטנסיבי תוך שימור השטחים הטבעיים הקיימים ומצאי הנוף הקיים. 2. מיקום הנטיעות בסמוך לשכונה יהיה בתיאום עם כיבוי אש.
4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.18.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת אזור תעשייה מאושר מתוקף תכניות: ג/2834, ג/5035, שג/מק/12/16, 268-0555318



4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.18.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה אישור הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדים ביחס לשימושים רגישים (מגורים).
4.19	יער
4.19.1	שימושים
	תא שטח 456 ישמש כשטח טבעי לשימור וטיפול נופי ואקולוגי. שטחי יער מתבססים על מצאי הנוף הקיים, בשילוב פיתוח נופי אקסטנסיבי הכולל: טיפול החורש הטבעי בשילוב הסדרת פעילות נופש אקסטנסיבית לטיול ושהיה בחיק הטבע בהתאם להוראות תמ"א 1.
4.19.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. יותר טיפוח ושימור שטחי היער הקיים. כולל הוספת נטיעות מינים מקומיים וטיפול מיני צומח טבעי. 2. תותר הסדרת שבילי תנועה רגליים ומצפורים כולל הצללה 3. תותר הסדרת מקומות ישיבה ופקניק. 4. מיקום הנטיעות בסמוך לשכונה יהיה בתיאום עם כיבוי אש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



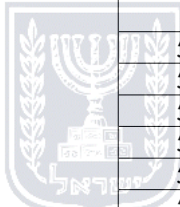
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

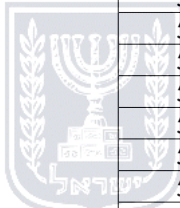
קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי				
5	4	3	3	3	10	40		621	1552	2352	16	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		325	812	1230	17	מגורים א'
5	4	3	3	3	7	40		456	1139	1726	18	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		277	693	1136	19	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		287	717	1175	20	מגורים א'
5	4	3	3	3	11	40		842	2106	3008	87	מגורים א'
5	4	3	3	3	6	40		425	1063	1519	88	מגורים א'
5	4	3	3	3	15	40		1079	2698	4150	89	מגורים א'
5	4	3	3	3	7	40		519	1299	1998	90	מגורים א'
5	4	3	3	3	28	40		2118	5295	7903	91	מגורים א'
5	4	3	3	3	8	40		575	1438	2179	92	מגורים א'
5	4	3	3	3	9	40		673	1682	2549	93	מגורים א'
5	4	3	3	3	18	40		1386	3466	4951	94	מגורים א'
5	4	3	3	3	9	40		584	1461	2117	95	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		299	748	1227	96	מגורים א'
5	4	3	3	3	15	40		1066	2666	4101	97	מגורים א'
5	4	3	3	3	12	40		881	2204	3390	98	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		311	777	1273	99	מגורים א'
5	4	3	3	3	12	40		804	2009	2912	100	מגורים א'
5	4	3	3	3	19	40		1433	3583	5269	101	מגורים א'
5	4	3	3	3	7	40		483	1207	1802	102	מגורים א'
5	4	3	3	3	12	40		869	2173	3244	103	מגורים א'
5	4	3	3	3	12	40		873	2181	3305	104	מגורים א'
5	4	3	3	3	17	40		1300	3250	4779	105	מגורים א'
5	4	3	3	3	27	40		2039	5097	7387	106	מגורים א'
5	4	3	3	3	31	40		2348	5871	8509	107	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		360	900	1285	108	מגורים א'
5	4	3	3	3	6	40		457	1143	1656	109	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		376	941	1238	110	מגורים א'
5	4	3	3	3	7	40		532	1329	1749	111	מגורים א'
5	4	3	3	3	8	40		633	1582	2081	112	מגורים א'
5	4	3	3	3	10	40		795	1988	2616	113	מגורים א'
5	4	3	3	3	6	40		459	1148	1551	114	מגורים א'
5	4	3	3	3	8	40		604	1509	2039	115	מגורים א'
5	4	3	3	3	5	40		413	1032	1394	116	מגורים א'

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
5	4	3	3	3	9	40			725	1813	2450	117	מגורים	א'
5	4	3	3	3	15	40			1130	2825	4281	118	מגורים	א'
5	4	3	3	3	26	40			1916	4789	7256	119	מגורים	א'
5	4	3	3	3	14	40			908	2270	3439	120	מגורים	א'
5	4	3	3	3	20	40			1451	3627	5257	121	מגורים	א'
5	4	3	3	3	10	40			765	1912	2732	122	מגורים	א'
5	4	3	3	3	17	40			1286	3215	4287	123	מגורים	א'
5	4	3	3	3	14	40			1051	2627	3807	124	מגורים	א'
5	4	3	3	3	5	40			364	909	1318	125	מגורים	א'
5	4	3	3	3	12	40			965	2413	3352	126	מגורים	א'
5	4	3	3	3	5	40			400	1000	1389	127	מגורים	א'
5	4	3	3	3	14	40			990	2474	3749	128	מגורים	א'
5	4	3	3	3	5	40			350	874	1324	129	מגורים	א'
5	4	3	3	3	14	40			966	2414	3658	130	מגורים	א'
5	4	3	3	3	5	40			322	804	1276	131	מגורים	א'
5	4	3	3	3	28	40			1904	4760	7212	132	מגורים	א'
5	4	3	3	3	8	40			534	1336	2055	133	מגורים	א'
5	4	3	3	3	22	40			1346	3364	5097	134	מגורים	א'
5	4	3	3	3	21	40			1544	3860	5939	136	מגורים	א'
5	4	3	3	3	10	40			700	1750	2734	137	מגורים	א'
5	4	3	3	3	11	40			766	1916	2947	138	מגורים	א'
5	4	3	3	3	30	40			2148	5371	8263	139	מגורים	א'
5	4	3	3	3	8	40			559	1398	2151	140	מגורים	א'
5	4	3	3	3	17	40			1127	2817	4402	141	מגורים	א'
5	4	3	3	3	20	40			1442	3605	5546	142	מגורים	א'
5	4	3	3	3	87	40			5968	14919	22953	143	מגורים	א'
5	4	3	3	3	22	40			1496	3739	5581	145	מגורים	א'
5	4	3	3	3	21	40			1415	3536	5358	146	מגורים	א'
5	4	3	3	3	21	40			1575	3937	5965	147	מגורים	א'
5	4	3	3	3	38	40			2534	6335	9599	148	מגורים	א'
5	4	3	3	3	36	40			2736	6839	10208	149	מגורים	א'
5	4	3	3	3	17	40			1125	2812	4535	150	מגורים	א'
5	4	3	3	3	10	40			746	1865	2825	151	מגורים	א'
5	4	3	3	3	13	40			908	2269	3491	152	מגורים	א'
5	4	3	3	3	38	40			2585	6462	10770	153	מגורים	א'
5	4	3	3	3	20	40			1390	3476	5606	154	מגורים	א'
5	4	3	3	3	45	40			3301	8252	12503	155	מגורים	א'
5	4	3	3	3	59	40			4520	11300	16434	156	מגורים	א'
5	4	3	3	3	14	40			1008	2521	3878	159	מגורים	א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



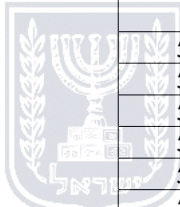
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

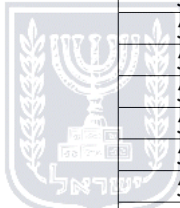
קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	3	3	3	11	40			740	1851	2847	160	מגורים	א'
5	4	3	3	3	6	40			412	1029	1608	161	מגורים	א'
5	4	3	3	3	4	40			265	662	1035	162	מגורים	א'
5	4	3	3	3	13	40			900	2251	3517	163	מגורים	א'
5	4	3	3	3	10	40			729	1823	2762	164	מגורים	א'
5	4	3	3	3	11	40			739	1847	2931	165	מגורים	א'
5	4	3	3	3	7	40			504	1259	1908	166	מגורים	א'
5	4	3	3	3	9	40			572	1429	2199	167	מגורים	א'
5	4	3	3	3	8	40			548	1369	2106	169	מגורים	א'
5	4	3	3	3	8	40			589	1472	2264	170	מגורים	א'
5	4	3	3	3	12	40			782	1955	2918	171	מגורים	א'
5	4	3	3	3	34	40			2578	6444	8828	172	מגורים	א'
5	4	3	3	3	33	40			2079	5197	7756	173	מגורים	א'
5	4	3	3	3	32	40			2332	5831	8970	174	מגורים	א'
5	4	3	3	3	22	40			1432	3580	5594	252	מגורים	א'
5	4	3	3	3	8	40			589	1473	2198	253	מגורים	א'
5	4	3	3	3	21	40			1268	3169	4876	254	מגורים	א'
5	4	3	3	3	9	40			512	1280	2099	255	מגורים	א'
5	4	3	3	3	12	40			892	2231	3281	267	מגורים	א'
5	4	3	3	3	10	40			601	1502	2311	268	מגורים	א'
5	4	3	3	3	18	40			1062	2560	4000	269	מגורים	א'
5	4	3	3	3	13	40			759	1988	3259	270	מגורים	א'
5	4	3	3	3	11	40			750	1875	2885	271	מגורים	א'
5	4	3	3	3	11	40			769	1922	2868	272	מגורים	א'
5	4	3	3	3	6	40			404	1010	1507	273	מגורים	א'
5	4	3	3	3	7	40			509	1272	1899	274	מגורים	א'
5	4	3	3	3	7	40			457	1143	1758	275	מגורים	א'
5	4	3	3	3	7	40			455	1138	1751	276	מגורים	א'
5	4	3	3	3	11	40			686	1714	2637	277	מגורים	א'
5	4	3	3	3	7	40			407	1017	1564	278	מגורים	א'
5	4	4	4	5	6	40	407		325	814	1017	1	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	7	40	476		371	928	1190	2	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	7	40	461		369	922	1153	3	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	8	40	523		418	1046	1307	4	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	8	40	526		437	1092	1316	5	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	10	40	638		529	1323	1594	6	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	7	40	434		360	901	1085	7	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	6	40	432		359	897	1081	8	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	6	40	432		355	886	1081	9	מגורים	ב'

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כולו		
5	4	4	4	5	6	40	432		355	886	1081	10	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	6	40	432		355	886	1081	11	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	7	40	481		394	986	1202	12	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	7	40	470		385	964	1175	13	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	7	40	453		371	928	1132	14	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	816		653	1632	1632	21	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	10	40	603		482	1206	1206	22	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	664		531	1327	1327	23	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	9	40	587		470	1174	1174	24	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	830		664	1659	1659	25	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	885		708	1770	1770	26	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	10	40	715		572	1429	1429	27	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	741		592	1481	1481	28	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	724		579	1447	1447	29	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	679		543	1358	1358	30	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	839		671	1678	1678	31	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	16	40	1013		810	2025	2025	32	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	18	40	1115		892	2229	2229	33	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	23	40	1426		1140	2851	2851	34	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	24	40	1506		1204	3011	3011	35	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	21	40	1400		1078	2694	3499	36	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	14	40	933		719	1796	2333	37	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	14	40	926		722	1806	2315	38	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	22	40	1497		1153	2881	3742	39	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	15	40	1008		776	1940	2519	40	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	36	40	2181		1527	3817	5453	41	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	821		532	1329	1641	43	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	756		490	1225	1512	44	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	21	40	1312		839	2098	2623	45	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	735		470	1175	1469	46	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	10	40	641		400	999	1281	47	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	672		430	1075	1344	48	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	714		457	1142	1427	49	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	717		459	1147	1434	50	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	675		432	1079	1349	51	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	10	40	655		419	1048	1310	52	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	12	40	805		644	1610	2013	53	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	19	40	1210		755	1888	2420	54	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	728		466	1165	1456	55	מגורים	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

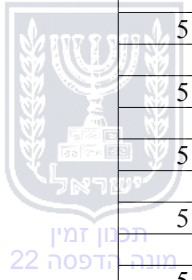
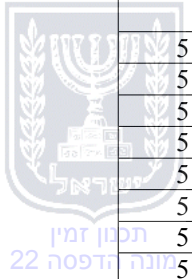
קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	4	4	7	13	40	795		508	1271	1589	56	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	50	40	3356		2685	6713	8391	57	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	19	40	990		891	2228	2476	58	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	72	40	4602		3544	8859	11505	62	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	45	40	2970		2138	5346	7425	63	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	48	40	3178		2479	6197	7945	64	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	19	40	1179		943	2357	2357	65	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	17	40	1081		865	2162	2162	66	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	18	40	1137		909	2273	2273	67	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	15	40	916		733	1832	1832	68	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	17	40	1039		831	2078	2078	69	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	18	40	884		884	2211	2211	70	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	18	40	1137		910	2274	2274	71	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	789		631	1577	1577	72	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	795		636	1590	1590	73	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	882		705	1763	1763	74	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	15	40	911		561	1403	1822	75	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	20	40	1263		808	2020	2525	76	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	12	40	787		551	1378	1968	77	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	826		634	1586	1652	78	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	25	40	1710		1368	3419	4274	79	מגורים	ב'
5	4	4	4	5	29	40	1970		1379	3448	4925	80	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	16	40	989		633	1582	1978	81	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	15	40	910		597	1492	1820	82	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	771		475	1187	1542	83	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	20	40	1229		757	1892	2457	84	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	17	40	1065		699	1747	2130	85	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	16	40	978		642	1604	1956	86	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	879		555	1388	1757	210	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	893		571	1428	1785	211	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	902		577	1443	1804	212	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	14	40	867		694	1734	1734	213	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	831		665	1662	1662	214	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	786		629	1572	1572	215	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	731		585	1462	1462	216	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	11	40	683		546	1366	1366	217	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	12	40	765		612	1529	1529	218	מגורים	ב'
5	4	4	4	7	13	40	834		667	1668	1668	219	מגורים	ב'
5	5	4	4	10	16	45	1231		821	2052	2052	226	מגורים	ב'

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4	4	10	16	45	1205		205	513	2008	226	מסחר	ב' מגורים
5	5	4	4	10	16	45	1205		723	1807	2008	227	מסחר	ב' מגורים
5	5	4	4	10	16	45	1205		201	502	2008	227	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	25	40	1310		849	2121	2619	248	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	18	40	924		599	1497	1848	249	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	18	40	929		594	1486	1857	250	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	24	40	1241		794	1986	2482	251	מסחר	ב' מגורים
5	5	4	4	10	16	45	1223		815	2038	2038	256	מסחר	ב' מגורים
5	5	4	4	10	16	45	1224		204	510	2040	256	מסחר	ב' מגורים
5	5	4	4	10	16	45	1224		816	2040	2040	257	מסחר	ב' מגורים
5	5	4	4	10	16	45	1224		204	510	2040	257	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	13	40	823		658	1646	1646	258	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	14	40	875		700	1750	1750	259	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	14	40	897		717	1793	1793	260	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	5	40	336		235	589	841	261	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	19	40	1197		958	2394	2394	262	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	19	40	1193		954	2386	2386	263	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	7	21	40	1311		839	2097	2621	264	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	25	40	1578		1309	3274	3944	280	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	28	40	1914		1340	3350	4785	281	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	9	40	564		423	1058	1410	283	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	18	40	1256		1004	2511	3139	286	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	25	40	1756		1422	3555	4389	287	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	5	60	40	4928		4041	10102	12320	288	מסחר	ב' מגורים
5	4	4	4	10	22	40	1346		987	2468	2244	180	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	23	40	1373		1007	2518	2289	181	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	21	40	1235		906	2264	2058	182	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	22	40	1345		986	2465	2241	183	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	19	40	1130		829	2071	1883	184	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	19	40	1142		837	2093	1903	185	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	19	40	1119		821	2052	1865	186	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	22	40	1301		954	2385	2168	187	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	18	40	1086		796	1991	1810	188	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	19	40	1113		816	2041	1855	189	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	22	40	1293		948	2371	2155	190	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	21	40	1266		928	2321	2110	191	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	22	40	1290		952	2381	1984	193	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	20	40	1160		856	2141	1784	194	מסחר	ג' מגורים
5	4	4	4	10	21	40	1223		903	2258	1882	195	מסחר	ג' מגורים

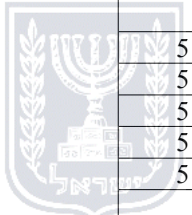
תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	4	4	10	21	40	1258	929	2323	1936	196	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	21	40	1258	929	2323	1936	197	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	21	40	1222	902	2256	1880	198	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	20	40	1156	853	2134	1778	199	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	20	40	1207	891	2228	1857	200	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	20	40	1171	858	2146	1951	202	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	17	40	1010	741	1851	1683	203	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	15	40	898	659	1647	1497	204	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	16	40	954	700	1749	1590	205	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	23	40	1358	996	2490	2264	206	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	19	40	1131	829	2074	1885	207	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	16	40	935	686	1714	1558	208	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	15	40	907	665	1662	1511	209	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	24	40	1441	1056	2641	2401	220	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	19	40	1115	818	2044	1858	221	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	18	40	1075	788	1970	1791	222	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	19	40	1111	814	2036	1851	223	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	18	40	1103	809	2022	1838	224	מגורים	ג'	
5	4	4	4	10	18	40	1093	802	2004	1822	225	מגורים	ג'	
5	5	4	4	10	24	45	1643	945	2362	2054	228	מגורים	ג'	
								82	205		228	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	23	45	1629	937	2341	2036	229	מגורים	ג'	
								81	204		229	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	24	45	1676	964	2409	2095	230	מגורים	ג'	
								84	210		230	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	24	45	1639	943	2356	2049	231	מגורים	ג'	
								82	205		231	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	24	45	1677	964	2410	2096	232	מגורים	ג'	
								84	210		232	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	25	45	1705	980	2451	2131	233	מגורים	ג'	
								85	213		233	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	25	45	1745	1003	2508	2181	234	מגורים	ג'	
								87	218		234	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	26	45	1798	1034	2585	2248	235	מגורים	ג'	
								90	225		235	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	36	45	2496	1435	3588	3120	236	מגורים	ג'	
								125	312		236	מסחר	ג'	
5	5	4	4	10	32	45	2229	1282	3204	2786	237	מגורים	ג'	
								111	279		237	מסחר	ג'	



תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	4	4	10	25	40	1593	1001	2503	2275	238	מגורים	ג' מגורים	
5	4	4	4	10	25	40	1577	991	2478	2253	239	מגורים	ג' מגורים	
5	4	4	4	10	25	40	1577	991	2478	2253	240	מגורים	ג' מגורים	
5	4	4	4	10	28	40	1803	1133	2833	2575	241	מגורים	ג' מגורים	
5	5	4	4	10	28	45	1895	1232	3080	2369	242	מגורים	ג' מגורים	
								95	237		242	מסחר	ג' מגורים	
5	5	4	4	10	27	45	1833	1191	2978	2291	243	מגורים	ג' מגורים	
								92	229		243	מסחר	ג' מגורים	
5	5	4	4	10	21	45	1409	916	2289	1761	244	מגורים	ג' מגורים	
								70	176		244	מסחר	ג' מגורים	
5	5	4	4	10	22	45	1434	932	2331	1793	245	מגורים	ג' מגורים	
								72	179		245	מסחר	ג' מגורים	
5	5	4	4	10	24	45	1589	1033	2582	1986	246	מגורים	ג' מגורים	
								79	199		246	מסחר	ג' מגורים	
5	5	4	4	10	31	45	2039	1325	3314	2549	247	מגורים	ג' מגורים	
5	5	4	4	4		50	4102	9845	24613	20511	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	4	4	4		50	1518	3644	9109	7591	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	4	4	4		50	3487	8370	20924	17437	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	4	4	4		50	1735	4163	10408	8673	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	4	4	4		50	204	489	1222	1018	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	10	27	50	4824	1205	3013	3015	700	מגורים	מסחר ותעסוקה	
								335	837		700	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
								670	1674		700	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	5	5	10	25	50	4774	1127	2818	2984	701	מגורים	מסחר ותעסוקה	
								313	783		701	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	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						גודל מגרש כולל	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
										626	1566		701	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	5	5	10	50	50	8104		2040	5099	5065	702	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										567	1417		702	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										1133	2833		702	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	32	50	6304		1430	3574	3940	703	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										397	993		703	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										794	1986		703	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	20	50	3493		816	2040	2183	704	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										227	567		704	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										453	1134		704	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	21	50	4160		965	2413	2600	705	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										268	670		705	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										536	1341		705	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	41	50	7107		1734	4335	4442	706	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										482	1204		706	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										886	2216		706	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	29	50	5648		1421	3552	3530	707	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										395	987		707	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										789	1974		707	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	26	50	4238		954	2384	2649	708	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



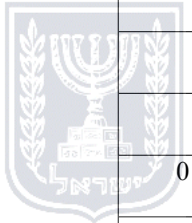
תכנון זמין מונה הדפסה 22



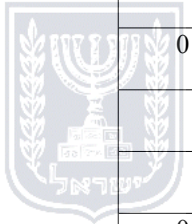
תכנון זמין מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי							
										265	662		708	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										530	1325		708	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	34	50	5222		1270	3176	3264	709	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										353	882		709	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										706	1765		709	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	30	50	4922		1305	3263	3076	710	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										363	907		710	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										725	1813		710	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	27	50	4965		1117	2794	3103	711	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										310	776		711	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										621	1552		711	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	20	50	3797		918	2295	2373	712	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										255	638		712	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										510	1275		712	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	23	50	3987		975	2438	2492	713	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										271	677		713	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										542	1355		713	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	21	50	4218		949	2372	2636	714	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										264	659		714	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										527	1318		714	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



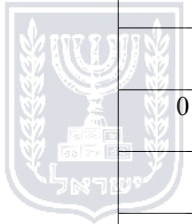
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: תמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
0	5	5	5	10	17	50	3283		543	1358	2052	715	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									247	617		715	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									300	750		715	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	29	50	5917		1322	3304	3698	716	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									367	918		716	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									734	1836		716	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	40	50	7850		1766	4415	4906	717	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									491	1227		717	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									981	2453		717	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	19	50	3931		886	2216	2457	718	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									246	616		718	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									492	1231		718	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	28	50	4555		1027	2569	2847	719	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									285	714		719	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									571	1427		719	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	35	50	6096		1560	3900	3810	720	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									433	1083		720	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									867	2167		720	תעסוקה	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	16	50	3251		732	1829	2032	721	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									203	508		721	מסחר	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כולל
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי							
										406	1016		721	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	23	50	4638		1160	2901	2899	722	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										290	725		722	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										580	1451		722	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	21	50	4141		964	2409	2588	723	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										268	669		723	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										535	1339		723	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	25	50	4549		1131	2828	2843	724	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										314	786		724	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										628	1571		724	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	47	50	8749		2108	5270	5468	725	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										586	1464		725	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										1171	2928		725	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	5	5	10	23	50	4472		1016	2539	2795	726	מגורים	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										282	705		726	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										564	1411		726	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	4604		384	959	3837	801	מסחר	מסחר	מסחר ותעסוקה
										1105	2762		801	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	3444		287	718	2870	803	מסחר	מסחר	מסחר ותעסוקה
										952	2380		803	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



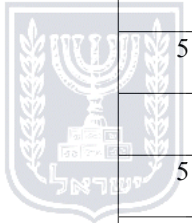
תכנון זמין מונה הדפסה 22



תכנון זמין מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4	4	10		45	2628		219	548	2190	805	מסחר	מסחר ותעסוקה
									657	1643		805	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2723		227	567	2269	806	מסחר	מסחר ותעסוקה
									727	1818		806	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2621		218	546	2184	807	מסחר	מסחר ותעסוקה
									698	1745		807	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	3434		286	716	2862	808	מסחר	מסחר ותעסוקה
									1080	2700		808	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	1445		120	301	1204	812	מסחר	מסחר ותעסוקה
									405	1011		812	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	1301		108	271	1084	813	מסחר	מסחר ותעסוקה
									416	1040		813	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2564		214	534	2137	814	מסחר	מסחר ותעסוקה
									627	1569		814	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	3413		284	711	2844	815	מסחר	מסחר ותעסוקה
									827	2068		815	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2044		170	426	1703	816	מסחר	מסחר ותעסוקה
									545	1362		816	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2237		186	466	1864	817	מסחר	מסחר ותעסוקה
									600	1499		817	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



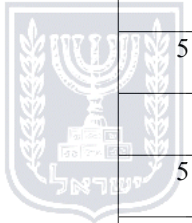
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



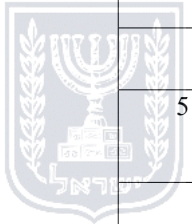
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
5	5	4	4	10		45	3266		272	681	2722	819	מסחר	מסחר ותעסוקה
									957	2394		819	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	1369		114	285	1141	820	מסחר	מסחר ותעסוקה
									402	1006		820	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	1424		119	297	1187	821	מסחר	מסחר ותעסוקה
									402	1006		821	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	1674		140	349	1395	822	מסחר	מסחר ותעסוקה
									495	1237		822	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2027		169	422	1689	823	מסחר	מסחר ותעסוקה
									439	1098		823	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	2197		183	458	1831	824	מסחר	מסחר ותעסוקה
									476	1189		824	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	4	10		45	3673		306	765	3061	802	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
									979	2448		802	תעסוקה ותחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
									571	1427	2854	300	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
										(1)		301 - 318, 320 - 321	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
										(2)		450, 452	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/ 1101 - שם התכנית: טמרה-רובע דרומי

קו בנין (מטר)				מספר קומות	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4	4	4		40	2268		5444	13610	11342	900	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	2244		5387	13466	11222	901	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	465		1116	2791	2326	902	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	2264		5435	13586	11322	903	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	2010		4824	12059	10049	904	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	4866		11679	29198	24332	905	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	467		1122	2804	2337	907	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	4		40	396		950	2375	1979	908	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	4	4	4		40	508		1220	3050	2542	909	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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:

א. בניה בטופוגרפיה משופעת:

א. 1. יתאפשר ניווד זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לשימושי מגורים ושימושים נלווים הנובעים מניצול יעיל של הקרקע בקרקע משופעת.

א. 2. תתאפשר גמישות בקביעת מס' הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד 3 קומות ובאופן שילווה את הטופוגרפיה.

ב. זכויות הבניה בתת-הקרקע המופיעות בטבלה 5 ישמשו לחניות תת-קרקעיות וכן שטחי אחסנה בהיקף שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.

ג. בייעוד מגורים א' תותר תוספת שטחי שירות בתת-הקרקע עבור חניונים תת-קרקעיים בשיעור של 35 מ"ר לחניה ליח"ד בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה וכן שטחי אחסנה בהיקף שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.

ד. תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

ה. מספר הקומות המצוין בטבלה מעל כניסה קובעת וכולל את דירת הגג (פנטהאוז). הגובה אינו כולל מתקנים טכניים, מעקות, חדר מדרגות ויציאה לגג.

ו. במגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה - יתאפשר ניווד זכויות משימושי תעסוקה לשימושי מגורים, לפי מפתח של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד.

ז. במגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ובייעוד מגורים ג'- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים תת-קרקעיים. יותר קו בנין 0 עבור חניון תת-קרקעי בתכנית מקסימאלית של עד 80%.

ח. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ט. תותר תוספת שטחי שירות עבור חנייה בקומת עמודים מפולשת שישרתו את השטחים העיקריים בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

י. במבנים קיימים והחורגים מקו הבניין, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.

יא. יותר קו בנין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תיכנונית ועיצובית בין המגרשים בתנאי שיוגשו יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרי טרפו יוקמו בשטח ותצורה ע"פ הנחיות חברת החשמל..

(2) בתחום הפארקים העירוניים (תאי שטח 450, 452) תתאפשר הקמת קיוסק/מסעדה/בית קפה בשטח כולל של עד 200 מ"ר וכן תותר הקמת מחסן תפעולי ושירותים ציבוריים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה הכוללת "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. תכנית הבינוי והפיתוח תתייחס לנושאים הבאים:
 - 1.1 מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
 - 1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - 1.3 קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - 1.4 חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני מחזור ופסולת במרחב הציבורי.
 - 1.5 פיתוח השטחים הציבוריים ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים ופריסת מוקדי הפעילות בהם, החזיתות הפונות אליה, שמירה והגנה על עצים קיימים ככל הניתן, נטיעות עצים וגינון, מתקנים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - 1.6 אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - 1.7 פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 - 1.8 תכנון רצועות הדרכים, חתכיהן ומפלסיהן.
 - 1.9 פירוט מערכות התשתית, פתרונות ניקוז ופתרונות למיגון אקוסטי במידה ונדרש
 2. תדריך הבינוי והפיתוח המילולי יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - 2.1 קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - 2.1.1 הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה, חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - 2.1.2 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. ועבור חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - 2.2.3 הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - 2.2.4 הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - 2.2.5 הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 - 2.2.6 היקף נטיעות מינימלי בחזית
- תנאים נוספים להיתר בניה:
3. הצגת האפשרות למימוש מלוא זכויות הבניה ויח"ד במגרש ע"פ הזכויות בטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.
 4. ביצוע בדיקות גאולוגיות הנדסיות- בהתאם לסקר גאולוגי.
 5. הגשת תכנית לשטחי התארגנות ומחנות קבלן.
 6. אישור פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר.
 7. פינוי סככות ומבנים חקלאיים מתחום המגרש.
 8. מבנה / גדר המסומנים בסימון הריסה הינם מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.
 9. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>10. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>11. היתר בניה או עבודות פיתוח בתחום רדיוס מגן מקידוח "דמון 3" (215936/750434) כמסומן בתשריט, ייעשו בכפוף להגבלות הבניה החלות בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה), התשנ"ה 1995, ובתיאום ואישור משרד הבריאות וחברת מקורות.</p> <p>12. תיאום עם חברת מקורות לבקשה ו/ או העתקה של קווי מים ראשיים ע"י היזם לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל.</p> <p>13. בתאי שטח 149 ו- 150 מבנים חקלאיים קיימים בהיתר. יתאפשר עבורם שימוש חורג למשך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו ובלבד שלא תפגע האפשרות לביצוע הדרכים ולמימוש הבניה בתאי שטח 805, 806 ו- 816.</p> <p>14. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים המצויים בתחום ההשפעה של המבנים החקלאיים שבתאי שטח 149 ו- 150 הינו הריסה ופינוי של המבנים החקלאיים. תחום המגבלות של המבנה החקלאי יקבע בהתאם למסמך ה"מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות המתעדכן מעת לעת.</p> <p>15. חקלאות:</p> <p>15.1 יותר המשך העיבוד החקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית.</p> <p>15.2 העיבוד החקלאי יופסק לאלתר עם אישורם של היתרי בניה לעבודות פיתוח בתחום התכנית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המשך מסעיף קודם:</p> <p>17. בקשה להיתר בניה:</p> <p>17.1 לבקשת היתר בניה למגרש תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 של המגרש במלואו ותכלול: גבהים סופיים, הסדרת דרכי גישה וחניית לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, התוויית שבילים או גשרי כניסה, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב התחברות למערכת היישובית.</p> <p>17.2 בקשה להיתר בניה תפרט בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>עיצוב הבניין, חזיתות הבניין, חמרי גמר, הסתרת מתקנים טכניים, לרבות עיצוב הגג והמערכות.</p> <p>17.3 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת. הפתרון יכלול אפשרות להפרדת פסולת במקור בכל השימושים, נפח אצירה וגישה לרכב איסוף.</p> <p>17.4 חזית מסחרית-אישור תכנית בינוי למגרשי בניה המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית באופן בו תשמר רציפות הבינוי והעיצוב לאורך דרך מס' 8 ולאורך דרך מס' 1, באישור מה"ע.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. יתאפשר איחוד חניות וחניונים תת"ק במגרשים סמוכים.</p> <p>3. תתאפשר כניסה ויציאה אחת בלבד למגרש מדרך גובלת, אלא אם התנאים אינם מאפשרים זאת ואז תוגש בקשה מנומקת לאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתייעצות עם מהנדס הרשות</p>	

<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>המקומית. 4. לא תתאפשר גישה למגרשי מגורים מדרך מס' 1. למעט מגרשים 240-238, 245-242. כניסה מדרך מס' 1 באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתייעצות עם מהנדס הרשות המקומית. 5. הכניסות למגרשים הגובלים בדרך 8 יבוצעו בעדיפות מצירים משניים ולא ישירות מדרך 8. כניסה מדרך 8 תתאפשר רק באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתייעצות עם מהנדס הרשות המקומית. 6. ביצוע המחלף בכביש 70 בתיאום משרד הבטחון.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>1. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי ו/או למעבר ברכב. 2. צורה סופית של זיקות הנאה תקבע במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח מתחמית שתאושר, אך רוחבן לא יפחת מ 6.0 מ' 3. במגרשים 254, 255 יותר מעבר של רכב חקלאי בשולי המגרש ובהתאם לקווי הבניין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 3. תכנון התשתיות בתוואי עצים קיימים יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>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. חשמל ותקשורת: 1. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור. 2. מערכת התשתיות: חשמל, טלפון, כבלי טלוויזיה ומחשב/"עיר חכמה", תהיה תת קרקעית. 3. כל מתקני החשמל לתשתיות הנ"ל ימוקמו בתחום הציבורי, באזורים המיועדים למתקנים הנדסיים, בגבולות מגרשי הבניה - בנישות בקיר חזית הרחוב. 4. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p>	<p>6.7</p>



5. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ
 - ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד): מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2 מ
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 5 מ
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 2 מ
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו- 20 מ
 - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו- 35 מ
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 0.5 מ
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 3 מ
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל
 - י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן- 1 מ
6. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו-או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.
7. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
8. קווי החשמל הקיימים בשטח התכנית יוטמנו לעת פיתוח המגרשים וישולבו במערך הדרכים.
9. תחנות השנאה:

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן:

9.1 במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.

9.2 מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל. 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.

9.3 תותר הקמת שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים במגרשים המסווגים בתשריט.

10. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.

11. 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.

ביוב ומים:

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם מקורות. קו ביוב יחצה קו מים ראשי רק מתחתיו ולא מעליו, במרחקים מתאימים ובמיגון מתאים ובתיאום עם מקורות ועם משרד הבריאות.
- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מטר מדופן קו המים.

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.



<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין מונה הדפסה 22 תכנון זמין</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. חציבה ומילוי 1.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 1.2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 2. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והגורם הסביבתי המוסמך.</p>	
<p>סקר גיאולוגי</p>	<p>6.9</p>
<p>1. באזורים בהם מזוהות יחידות חוואריות (בהתאם לסקר גיאולוגי), נדרש תכנון הגנה ממי הנגר ויישום תימוך למדרונות 2. נדרש להשלים סקר גיאולוגי מפורט לפי תכנית קידוחים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
<p>גובה מרבי של התוכנית במטרים מעפ"ש - 35 מ' גובה מרבי של התוכנית במטרים מעפ"י - 153 מ' 1. גובה מבנים המרבי לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל 2. חריגה מהגובה, במידה ותידרש, מחויבת באישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במרחב. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת מעהב"ט.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש. 2. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו אחידים בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית</p>	

6.11 בינוי ו/או פיתוח	6.11
<p>- חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש, בכניסה למתחם כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים.</p> <p>- מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכניות הבינוי של המתחמים.</p> <p>- מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה תינתן עדיפות להטמנה בקרקע או הצבתם כחלק מקיר תומך או חצוב אך שלא יעמדו כמבנים בודדים בשטח. סביבת המתקנים וגידורם ישולבו בנוף בעזרת עבודות עפר וצמחיה בהתאם לתכנון נוף.</p> <p>3. בינוי בגבולות התכנית</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו', בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגיטון והנטיעות, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי.</p> <p>- תכנון הממשק בגבול התכנית הדרומי יבוצע על פי החתכים העקרוניים בנספח הנופי. בנוסף, הנחיות לטיפול בממשק עם השטחים הפתוחים :</p> <p>גבול התכנית עם השטחים הפתוחים, בצמוד לבינוי, יוקם קיר בגובה של עד 1 מ' אשר יתחום את גבולות השטח המפותח עם השטח הפתוח. במידה וקיימת דרך או קיר תמך, אין צורך בקיר מעבר לקיר זה לא יבוצע כל פיתוח.</p> <p>האזור בין השטח הפתוח לבנוי יהיה מגונן בצמחיה מקומית, בהתאם לשטח הפתוח הסמוך.</p> <p>4. גובה קירות מקסימאלי בחזית הרחוב - 1.5 מ'.</p>	
6.12 איכות הסביבה	6.12
<p>1. בייעודים מעורבים "מגורים, מסחר ותעסוקה", מגורים ומסחר :</p> <p>1.1 פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>1.2 תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>2. מגבלות בייעודים הכוללים תעסוקה :</p> <p>2.1 בכל ייעוד בו מותרים שימושי תעסוקה על פי פרק 4, פרט לשטח בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, יותרו רק שימושים שאינם יוצרים מטרדים מחוץ לגבולות המגרש, בכפוף למגבלות שלהלן :</p> <p>2.2 יצירה ואצירה של פסולת רעילה : אסורה.</p> <p>2.3 שימוש ואיכסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים : מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.</p> <p>2.4 שפכים : שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.</p> <p>2.5 רעש ורעידות : איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.</p> <p>2.6 ריחות : אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.</p> <p>2.7 זיהום אוויר : אסורה פליטת מזהמים כך שריכוזם יעלה על על ריכוזי הרקע בגבולות העסק. לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלו אלא בתנאים הבאים :</p> <p>2.7.1 הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי היחידה הסביבתית.</p>	



6.12

איכות הסביבה

2.7.2. התקבלה חוות דעת של הגורם הסביבתי המוסמך לעניין החרیגה ובאשר לאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.

3. מניעת זיהום נחלים

במוצאי הנקזים אל הנחלים יותקנו תחנות לשאיבת מי קיץ לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.

4. הליכות

4.1. עצי צל יינטעו לאורך כל הדרכים במקצב קבוע ובמידת האפשר בסירוג, לקבלת הצללה רציפה.

4.2. עצי הרחוב יישתלו בתשתית קרקע גננית, אשר תספק בית גידול שיאפשר התפתחות מיטבית של נוף העץ, תוך יצירת תעלות שורשים רציפות, תוך הפניית הנגר העילי מהדרכים ומהמדרכות אליהן.

4.3. תשתיות קוויות יעברו, ככל הניתן, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.

5. בשטחים הפתוחים והמשולבים בשולי התכנית התאורה תופנה כלפי השטח המבונה ולא כלפי השטחים הפתוחים.

6. בנייה מקיימת

כל המבנים בתחום התכנית, פרט למבנים בייעוד מגורים א', יידרשו לעמידה בתקן הישראלי 5281 המעודכן ליום הוצאת ההיתר, בדרגה של כוכב אחד לפחות.

6.13

איכות הסביבה

הנחיות לתכנון לביצוע הדרכים המקשרות לדרך 781

א. התכנון יהיה על בסיס תוואי הדרכים הקיימות, בהתבסס על פני שטח קיימים ותוך צמצום חפירה ומילוי.

ב. תינתן עדיפות לביצוע עבודות מילוי במדרון קרקע משוקם, על פני תימוך בקירות וגדרות. על פי הפרטים וההתכנים המוצגים בנספח הנופי.

ג. עצים או מקבצי עצים לשימור או להעתקה יסומנו ויגודרו לעת העבודות.

ד. בעונת החורף הקודמת למועד ביצוע העבודות בתוואי הדרכים יבוצע סקר גיאופיזים לאורך התוואים ויסומנו ריכוזי צמחים להעתקה. הצמחים המועתקים ישמשו לשיקום שולי תוואי הדרכים, בסמיכות לאזור ממנו הועתקו. תוואי הדרכים ימוסך מהשטחים הפתוחים שלצדיהם באמצעות צמחייה שיחית מקומית גבוהה.

ה. שיקום נופי יעשה על בסיס מיני הצומח הטבעי הסובב בלבד.

ו. תכנון והפעלת התאורה יהיו לפי הנחיות רט"ג. בתכנון התאורה לדרכים המחברות לדרך 781 יש להימנע מזיהום אור באמצעות שימוש תקן העדכני ביותר.. פיזור אור יוגבל למיסעות ולמשטח ההארה בלבד. תימנע זליגת אור לשמיים ולשטחים פתוחים.

ז. מוצאי הניקוז לשטח פתוח מתעלות הניקוז לאורך הדרכים, יכללו מתקנים לשבירת אנרגיה, למניעת נזק לקרקע במורד.

הנחיות פרטניות לתכנון לביצוע הדרך המזרחית (חיבור לדרך 781):

א. תכנון לביצוע של הדרך ושל המעברים האקולוגיים ילווה על ידי אקולוג ויאושר על ידי רט"ג.

ב. במקטע הצפוני של תוואי הדרך יתוכנן מעבר אקולוגי עבור יונקים גדולים.

ג. הדרך המוצעת תעבור מעל נחל שכניה בגשר בעל מפתח רחב. המעבר יתוכנן כמעבר אקולוגי

איכות הסביבה	6.13
<p>תחתי, תוך מתן דגש על רציפות קרקע ותכסית טבעית</p> <p>ד. באזורי חציה של בעלי חיים הדרך תכלול אמצעים למיתון תנועה.</p> <p>ה. בעת אישור תכנית פיתוח לביצוע יבחנו תשתיות הניקוז של נחל שכניה בהתאמה לנספח הנוף.</p> <p>הנחיות פרטניות לתכנון לביצוע הדרך המרכזית (חיבור לדרך 781)</p> <p>א. יש לבצע סקר היסטורי בתחום התכנית בסמוך לשימושים שאינם חקלאיים, וככל שיימצא צורך לטפל בקרקע מזוהמת.</p> <p>ב. יש לבצע תאום עם רשות העתיקות, לעניין אתרי העתיקות המוכרזים נחל אבלים 26039/0 ונחל אבלים 28633/0.</p> <p>ג. במהלך עבודות הסלילה יפונו מפגעים מתחום הדרך ומסביבתה, ובכללם ערימות פסולת בניין ופסולת ביתית, אשר יפונו לאתרים מאושרים.</p> <p>ד. בתכנון הדרך ישולבו מעברים אקולוגיים תחתיים עבור יונקים קטנים וחולייתנים אחרים. מעבר אחד לפחות יותאם ליונקים בינוניים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ניהול מי נגר	6.14
<ol style="list-style-type: none"> תכנית הפיתוח תביא בחשבון את הצורך לניקוז גרויטציוני של נגר עילי מכלל המגרשים אל המובלים הראשיים המוצעים בתכנית. תכנון הניקוז בתחום התכנית ייערך בהתאם להמלצות שבנספח הניקוז. התקנה של מתקנים לניהול ושימור נגר מחוייבת בהוצאת היתר בניה ע"פ חוק התכנון והבניה. מתקני שימור נגר בשטח התכנית יתוכננו וימוקמו בהתאם לחו"ד של יועץ גאולוגיה/ביסוס ותוך התחשבות בתנאי התשתית הקיימת. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה משמרת נגר לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים ואמצעים לחידור במגבלות ממצאי הסקר הגאולוגי. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. מפלסי בינוי ופיתוח בסמוך לנחל יהיו בהתאם לנספח הניקוז. רום בסיס המגרשים שלבניה ("0.0") יהיה גבוה בלפחות 1.0 מ' מעל רום פני הקרקע ברצועת התשתיות בנקודה הסמוכה ביותר. בפיתוח נופי של מדרונות בשטחים פתוחים יש ליישם שיטות לשימור נגר. תנאי למתן היתר בניה- בתוואי טרסות חקלאיות קיימות תתאשר רק בהתאם ולאחר קבלת הנחיות יועץ גאוטכני/ביסוס. ניקוז מגרשים יתוכנן לכביש או לרצועות ירוקות הסמוכות לו. לא יהיה מעבר מי נגר ממגרש פרטי למגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים. באזורים המיועדים לשמש כשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, ושטחי השהיה, מעברי מים בסוגים שונים וכו'. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים, שטחי מסחר ודרכים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקיתם. לא יתאפשר ניקוז של הנגר שמקורו באזור תעסוקה דרך שכונות מגורים. נגר עילי ממקומות העלולים להיות מזוהמים (נגר מאזור תעסוקה) יופנה למערכת ניקוז נפרדת. בשום אופן לא תתאפשר הזרמה של נגר הנחשב כבעל פוטנציאל לזיהום למערכת הניקוז הרגילה של השכונה ולמובלים. בעת אישור תכנית הבינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 6.1 סעיף 1.1) יש לבחון את הצורך בביצוע הסדרות והתאמות של תשתיות ניקוז קיימות ביוכל נחל טמרה ובנחל קנקן בקטע שבמורד 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.14</p> <p>התכנית ועד כביש 70, כולל מתן התייחסות למעבירי המים הקיימים בכביש 70. 16. בהכנת תכנית הבינוי והפיתוח (כמפורט בסעיף 6.1 סעיף 1.1) יערך תיאום ביחס לבינוי המוצע בתמל/ 1033 בנושא ניהול הנגר והניקוז.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.15</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. סעיף זה אינו חל בתחום מתחמי איחוד וחלוקה. השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.16</p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר תכנית חלוקה פנימית בין הבעלים בתנאי הצגת מיצוי זכויות בניה בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 3 ובתנאי שגודל המגרש המינימלי יהיה: 250 מ"ר עבור מגרשים ביעוד מגורים א' ומגורים ב'. 500 מ"ר עבור מגרשים ביעוד מגורים ג'. 1000 מ"ר עבור מגרשים ביעוד משולב "מגורים, מסחר ותעסוקה" וביעוד משולב "מסחר ותעסוקה".</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.17</p> <p>1. 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 הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שטחים פתוחים ויער. 6. בעת בינוי בקירבה לשטחים הפתוחים יבוצע גידור של שטחים אלה על מנת למנוע פגיעה בהם. ככל שאירעה פגיעה, יש להשיבם למצבם טרם הפגיעה או למצב התואם את התכנון הנופי המיועד להם.</p>	



6.18

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.
2. תנאי למתן היתר בניה במגרש התמורה יהיה הריסה ופינוי של המבנה בחלקת המקור.
3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. פיתוח תשתיות עירוניות, מבני הציבור והשטחים הציבוריים יהיה בהתאם לנספח פרוגרמה לצרכי ציבור.	
2	תנאי למתן היתר בניה מעבר ל-3,000 יח"ד בתכנית זו.	הקמת מחלף על כביש 70 או השלמת חיבור לכביש 781

7.2 מימוש התכנית