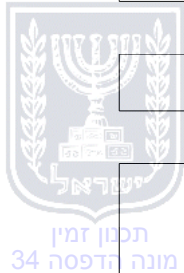


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1125

בית שאן מערב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור(הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 25/12/2024

לאשר את התכנית

06/01/2025

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005327942/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בית שאן מערב, היא תוכנית לשכונת מגורים חדשה בשטח המוניציפלי החדש במערב העיר. מטרת התוכנית הינה יצירת סביבת מגורים חדשה, בהתאם לרוח תוכנית המתאר העירונית, ולמגמות התכנון העכשוויות בהיבטים חברתיים, סביבתיים ונופיים והכל בהתאמה לערכי המקום.

השכונה מתוכננת במערב העיר הקיימת בגבול עם מועצה אזורית עמק המעינות. בשטח השכונה כיום מטעי דקלים ובחלקה הצפוני תעלה גלויה, תעלת שפרינצק.

בבסיס התכנית עומדים שני ערכים מחוללי תכנון: ראשית, שילוב ערכי הטבע המקומיים בשלד השכונתי ובפרט שילוב נחל הקיבוצים בתפר בין העיר הוותיקה לשכונה החדשה. שנית, הטמעת אסטרטגיה לשיפור הנוחות האקלימית בשכונה העתידית, בשל המאפיינים האקלימיים הקיצוניים של מרחב בית שאן. התוכנית מקדמת יצירת רצף עירוני בין השכונה החדשה לבין שכונות נווה נחל, נוף שאן ונוף הגלבוע, באמצעות חיבורים רגליים ומוטוריים החוצים את הנחל.

רחוב הכניסה המערבית לעיר המהווה המשך לדרך איזורית 6667, חוצה את השכונה ועתיד לחבר בין העיר הותיקה בבית שאן לשכונה החדשה ואל הקיבוצים והמושבים השוכנים ממערב לה. תכנון השכונה, שואף להפוך ציר זה לרחוב עירוני עם עירוב שימושים בזיקה להמשך לרחוב יצחק שמש המוביל למרכז העיר.

התכנית מוסיפה כ- 2,870 יח"ד לעיר בית שאן ובנוסף כ-430 דיוריות. התכנית מציעה כ- 53 ד' של שטחי ציבור לבית ספר על יסודי, בתי ספר יסודיים, גנים ומעונות יום כמו גם מבני קהילה שלובים בבניה הציבורית. לאורך שני הרחובות הראשיים בשכונה מוצעים כ- 10,000 מ"ר של שטחי מסחר וברחוב הכניסה לשכונה כ- 7,000 מ"ר של שטחים לתעסוקה.

תמהיל המגורים המוצע בשכונה שואף ליצור איכויות מקומיות בשכונה החדשה ולתת מענה גם לצרכים המשתנים של האוכלוסיה הקיימת והעתידית בעיר ולמתן פתרונות דיור רב דוריים על ידי שילוב יחידות דיור בתמהיל גדלים משתנה ועל ידי התרת בניה של דיוריות כחלק מיחידות דיור גדולות בשכונה.

נחל הקיבוצים המהווה את גבולה המזרחי של השכונה, יחד עם נחל חרוד - גן לאומי התוחם את השכונה מצפון ונוף הגלבוע ממערב מקנים לאזור ערכים נופיים גבוהים. התכנון המוצע מייצר שכונת מגורים השלובה במערכת ירוקה ופיתוח נחל הקיבוצים כמחולל המרקם העירוני המתוכנן. כל זאת תוך התווית כלים תכנוניים שיבטיחו את צמצום הפגיעה בשטחים הערכיים.

צפיפות ברוטו: כ- 15,147 נפש לקמ"ר.

צפיפות נטו: 10.4 יח"ד לדונם נטו.

פריסה מרחבית: כ- 48.5% משטח התוכנית מיועד למגורים.

צפיפות צמתים (כולל מפגשי שביל): 150 צמתים לקמ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית שאן מערב
מספר התכנית	תמל/ 1125	
שטח התכנית	755.300 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית



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

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 בית שאן
 קואורדינאטה X 246069
 קואורדינאטה Y 711840

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לבית שאן בין נחל חרוד מצפון ושכונת האקליפטוס מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20959	מוסדר	חלק	9-12	5-8
20960	מוסדר	חלק	21-23	12, 24
20966	מוסדר	חלק		17
22864	מוסדר	חלק		14-15
22890	מוסדר	חלק	180, 182, 190, 224, 227, 229, 232-233, 250	222, 251, 255, 258
22912	מוסדר	חלק	16, 140, 229	97, 141, 173
22913	מוסדר	חלק		97, 105, 155
22916	מוסדר	חלק		48-49
22919	מוסדר	חלק		2, 79
22926	מוסדר	חלק	29, 62, 68, 158	217, 219
23009	מוסדר	חלק		58
23010	מוסדר	חלק	46-47	67, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

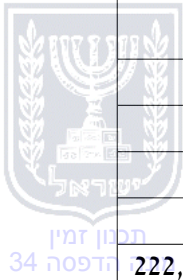
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית





תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 9 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 9 /2

הערה לטבלה:

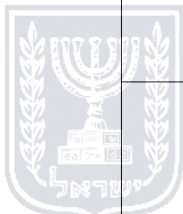
1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתיילים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



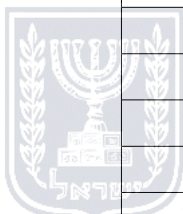
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לילך הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		לילך הראל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- תכנית גגות. הנספח מחייב חלקית, לנושא מספר המבנים המינימלי במגרש הכולל שימוש מגורים ולנושא מספר הקומות במבנים.	13: 33 30/12/2024	לילך הראל	30/12/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תלת מימד	21: 54 29/12/2024	לילך הראל	12/09/2024	1	1: 1250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	חוברת טיפוסי בינוי	20: 49 05/09/2024	לילך הראל	02/09/2024	9	1: 500	רקע	בינוי
לא	בינוי - חתכים הגדלות ומבטים	21: 45 29/12/2024	לילך הראל	29/12/2024	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	17: 05 15/09/2024	לילך הראל	10/09/2024	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	תשריט אנליטי- מצב יוצא ומצב נכנס למתחם איחוד וחלוקה	15: 48 16/09/2024	מרוואן זיבק	09/09/2024	2	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון בהגדלה בית שאן	13: 45 18/09/2024	מוטי זייד	18/09/2024	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	13: 45 18/09/2024	מוטי זייד	18/09/2024	35		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	19: 40 26/12/2024	לימור ליאור	15/09/2024	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים - אלבום תמונות	19: 10 25/08/2024	לימור ליאור	25/08/2024	119		רקע	סקר עצים
לא	סקר עצים	19: 41 26/12/2024	לימור ליאור	10/10/2024	35		מחייב	סקר עצים

לא	נספח פרוגרמה כלכלית לשטחי מסחר ותעסוקה	18: 40 26/09/2024	צביקה מינץ	26/09/2024	6		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	19: 43 26/12/2024	טובי אלפנדרי	25/12/2024	16		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בהת- תחזיות תנועה לשנת היעד	19: 11 25/08/2024	יוליה רובינשטיין	04/08/2024	117		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה. מחייב חלקית לעיניין רוחב מינימלי של המדרכות ורצועות ההליכה ולעיניין היקף מעברי החציה ושבילי האופניים.	20: 29 26/12/2024	ירדן שפירא	26/12/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנון פיסי כבישים-גיליון 1	19: 44 26/12/2024	יגאל פצירסקי	24/12/2024	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנון פיסי כבישים - גיליון 2	19: 44 26/12/2024	יגאל פצירסקי	24/12/2024	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנון פיסי כבישים- גיליון 3	12: 08 01/09/2024	יגאל פצירסקי	30/08/2024	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנון פיסי כבישים- גיליון 4	12: 08 01/09/2024	יגאל פצירסקי	30/08/2024	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנון פיסי כבישים- גיליון 5	12: 09 01/09/2024	יגאל פצירסקי	30/08/2024	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח דרכים- חתכים טיפוסיים לתיאום תשתיות	12: 09 01/09/2024	יגאל פצירסקי	30/08/2024	1	1: 100	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		19: 45 26/12/2024	ליובוב מרגולין	23/12/2024	1	1: 1000	רקע	חשמל
לא	נספח נופי מקטע צפוני	19: 46 26/12/2024	חוי ליבנה	25/12/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מקטע דרומי	19: 46 26/12/2024	חוי ליבנה	25/12/2024		1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכים - חציות הנחל	19: 47 26/12/2024	חוי ליבנה	25/12/2024	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	הגדלות- חיבור לנחל חרוד	12: 39 28/08/2024	חוי ליבנה	28/08/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכים - רחובות	19: 48 26/12/2024	חוי ליבנה	25/12/2024	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מבני דרך	19: 48 26/12/2024	חוי ליבנה	25/12/2024	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	19: 00 25/08/2024	סרגיי שטיין	11/08/2024	39		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	19: 49 26/12/2024	סרגיי שטיין	05/12/2024		1: 1250	רקע	מים
לא	נספח ביוב	19: 50 26/12/2024	סרגיי שטיין	05/12/2024	3	1: 1250	רקע	ביוב
לא	מסמך ניהול נגר- פרשה טכנית	12: 11 11/09/2024	ריאן עז אל דן	05/09/2024	53		רקע	ניהול מי נגר



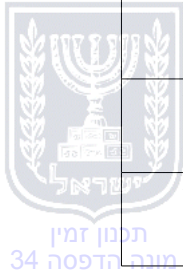
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

לא	מסמך ניהול נגר. מחייב חלקית לעניין היקף נגר לניהול	19: 51 26/12/2024	ריאן עז אל דן	23/12/2024	1	1: 2500	מחייב חלקית	ניהול מי נגר
לא	נספח סביבה	19: 52 26/12/2024	עזר פישלר	25/12/2024	221		רקע	דוח סביבה
לא	סקר גיאולוגי/סייסמי/גיאוטכני	19: 09 25/08/2024	רם בן דוד	21/07/2024	62		רקע	סקר גיאולוגי
לא	דוח קבוצת מיקוד 2023 דצמבר	04: 00 21/04/2024	דפנה שטרנברג בן ברוך	18/12/2023	30		רקע	נספח חברתי
לא	מתווה שיתוף ציבור ובעלי עניין	04: 01 21/04/2024	דפנה שטרנברג בן ברוך	14/04/2024	7		רקע	נספח חברתי

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון (1)		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל			04-6088234	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קרית הממשלה 2 בניין B, קומה 5, נוף הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)		04-6088234	

(1) כתובת: רחוב קרית הממשלה 2 בניין B, קומה 5, נוף הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לילך הראל	17031452	ReThink Architects .Ltd	תל אביב- יפו	חובבי ציון	55	03-6499890	lilach@rethink-arch.com
פרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	טובי אלפנדרי		טובי אלפנדרי מתכנן ערים ומרחבים	רמת ישי	(1)			toviolfandari@gmail.com
	גיאולוג	רם בן דוד		רבד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)	128	02-9991959	asdgeology@gmail.com
	מודד	מרואן זיבק	563	זיבק סירווי בע"מ	נצרת	(3)		04-6579022	mzisrv@gmail.com
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	moty@motyzaid.co.il



office@middot.co.il	04-6020604		(4)	כפר גלעדי	בע"מ מידות ומעשי נוף בע"מ		לימור ליאור	אגרונום	
havi@1to1landscape.com	03-5467266	10		תל אביב-יפו	1to1 landscape		חוי ליבנה	יועץ נופי	אדריכל נוף
z.mintz@gmail.com		10		הרקפת	צביקה מינץ - תכנון במרחב		צביקה מינץ	יועץ כלכלי	כלכלן - פרוגרמטור
kesherziv@gmail.com	04-6568520	9	(5)	נצרת	ליובוב מרגולין יועץ חשמל ורשתות		ליובוב מרגולין	יועץ	חשמל ורשתות
hydromap10@gmail.com	04-6999775		(6)	כאבול	הידרומאפ בע"מ		ריאן עז אל דן	יועץ	הידרולוגיה
ezer@fischler.co.il			(7)	נווה זיו	עזר פישלר - יעוץ, תכנון ונייהול משאבי סביבה		עזר פישלר	יועץ סביבתי	יועץ סביבה
igal.st.eng@gmail.com	04-6691669	9		תל אביב-יפו	טליסמן הנדסה בע"מ	57390	יגאל פצ'רסקי	מהנדס	יועץ כבישים
yulia@enmotion.co.il	04-6241328	20		דרך ואדי אלנסור	אום אל-פחם ENMOTION CONSULTANTS LTD		יוליה רובינשטיין	יועץ תחבורה	
Noam@agasi-rimon.co.il	077-2007672	59		קורדובה יצחק	משמר השבעה		יובל רימון	יועץ	ביסוס
sprojec@gmail.com		51		תל אביב-יפו	אל. אס. תכנון ומיפוי		סרגיי שטיינן	יועץ תשתיות	מים וביוב
dafna.benbaruch@gmail.com			(8)	יובלים	ד"ר דפנה בן ברוך - כיוון ודרך		דפנה שטרנברג בן ברוך	יועץ	שיתוף ציבור
yarden@ys-eng.co.il			(9)	רמת ישי	ירדן שפירא - הנדסת כבישים		ירדן שפירא	יועץ תחבורה	מהנדסת תנועה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

					ותנועה בע"מ				
--	--	--	--	--	-------------	--	--	--	--

(1) כתובת : ת.ד. 945.

(2) כתובת : ת.ד. 9982500 128.

(3) כתובת : ת.ד. 81.

(4) כתובת : ת.ד. 377.

(5) כתובת : נוף הגליל רח' לולב 9.

(6) כתובת : מיקוד 24963.

(7) כתובת : ת.ד. 2321.

(8) כתובת : ת.ד. 245.

(9) כתובת : ת.ד. 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד וכוללים כניסה נפרדת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת לרבות, ממ"ד חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בה משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים, בקומת הקרקע, כמסומן בתשריט. השימושים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב או כלפי שטח ציבורי, יהיו שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, חדרי כושר, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר שטח עיקרי, לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה מאד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר שטח עיקרי, לרבות שטח המרחב המוגן.
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב או מרחב ציבורי.
רצועת עזר	רצועה ברוחב מינימלי של 1.3 מ' אשר תיועד לנטיעת עצים וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב, כגון: תאורה, ריהוט רחוב וכו"ב
שצ"פ חצי מצנן	שטח פתוח מוצל ללא בינוי, התומך במעבר רוחות מקומיות והגברתן ומהווה אי קריר יחסית במרחב המקרין על סביבתו, במטרה לשפר את הנוחות האקלימית בשטחים הציבוריים בשכונה, ואשר בו ניתן לשלב בו שימושים תפעוליים ושימושים של שצ"פ סף הבית.
שצ"פ מצנן	שטח פתוח מוצל, ללא בינוי, התומך במעבר רוחות מקומיות והגברתן ומהווה אי קריר יחסית במרחב המקרין על סביבתו, במטרה לשפר את הנוחות האקלימית בשטחים הציבוריים בשכונה.

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**

מטרת התוכנית היא קביעת מסגרת סטטוטורית להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 2,870 יח"ד בחלק המערבי של בית שאן, שיקום מקטע נחל הקיבוצים שבתוך תחום התכנית ופיתוח פארק עירוני המשרת את תושבי העיר לאורכו ולהקמת מרכז ספורט פנאי ונופש עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מקרקע חקלאית למגורים, תעסוקה, מסחר, דרכים, שבילים, מוסדות ציבור,

פארק/ גן ציבורי, שצ"פ ומתקן הנדסי.

2. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (כ-2,871 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות

ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.

5. קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.

6. קביעת מספר הקומות.

7. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ולמתן היתר בניה.

8. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.

9. קביעת הוראות לשימור אתרי עתיקות.

10. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה/ הפקעה.

11. קביעת זכות למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים/ רכב במגרשים לבינוי.

12. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10 - 13, 2 - 9
מגורים ב'	23 - 37, 39 - 49, 52, 54, 56, 59 - 62, 65 - 67, 69 - 71, 73, 75, 77 - 81
מגורים ג'	10001, 101 - 115, 118 - 122, 124 - 133
מגורים ד'	202, 203
דיור מיוחד	150
מתקנים הנדסיים	999
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 412
שטחים פתוחים	660, 661
שטח ציבורי פתוח	607 - 612, 616, 618, 619, 6600, 6601, 815, 816
ספורט ונופש	621
פארק / גן ציבורי	600 - 606
דרך מאושרת	800 - 804, 819, 822, 823
דרך מוצעת	805 - 814, 817, 820, 821, 824
שביל	620, 622 - 629, 659, 662, 663
שביל רב קיבולת	1600 - 1607
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7110 - 7113
מגורים ומסחר	10002
מגורים מסחר ותעסוקה	1000 - 1009

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	150
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	800 - 804, 819, 822, 823
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	805 - 814, 817, 820, 821, 824
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7110 - 7113
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 412
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1, 10 - 13, 2 - 9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	23 - 32, 29 - 37, 39 - 49, 52, 54, 56
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	10001, 101 - 108, 105 - 118, 115
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	122, 124 - 133, 202, 203
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	10002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	1000 - 1009
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	999
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	621
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	600 - 606
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	620, 622 - 624, 626, 633 - 636, 662, 663, 659

1607, 1606, 1604 - 1600	שביל רב קיבולת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
607 - 610, 612 - 616, 618, 619, 816, 815, 6601, 6600	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
661, 660	שטחים פתוחים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
150	דיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לכריתה
823, 819, 800	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
820, 807	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
403	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
9, 7, 13 - 10, 1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
1004, 1000	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לכריתה
606, 602 - 600	פארק / גן ציבורי	בלוק עץ/עצים לכריתה
608	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
823, 819, 802 - 800	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
821	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
7111	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
606, 602 - 600	פארק / גן ציבורי	בלוק עץ/עצים לשימור
815, 608, 607	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
822, 803, 800	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
817, 813 - 805	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
7113 - 7110	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
412 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
23 - 37, 39 - 49, 52, 54, 56, 59 - 62, 65 - 67, 69 - 71, 73, 75, 77, 78	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה
10001, 101 - 115, 118 - 122, 124 -	מגורים ג'	גבול מגבלות בניה
133 - 131, 129		
203, 202	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה
10002	מגורים ומסחר	גבול מגבלות בניה
1009 - 1000	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מגבלות בניה
621	ספורט ונופש	גבול מגבלות בניה
606 - 600	פארק / גן ציבורי	גבול מגבלות בניה
663, 662, 658 - 655, 651 - 622, 620	שביל	גבול מגבלות בניה
1607 - 1600	שביל רב קיבולת	גבול מגבלות בניה
6600, 619, 618, 616 - 612, 610	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
6601		
661, 660	שטחים פתוחים	גבול מגבלות בניה
806, 805	דרך מוצעת	גבול מתחם תלת מימדי
77, 70, 65	מגורים ב'	גבול מתחם תלת מימדי
113, 101	מגורים ג'	גבול מתחם תלת מימדי
601	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם תלת מימדי
630 - 637, 639, 641 - 643, 645 -	שביל	גבול מתחם תלת מימדי
663, 656, 653		
1607 - 1602, 1600	שביל רב קיבולת	גבול מתחם תלת מימדי
803, 800	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
812, 811, 807, 806	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
606 - 601	פארק / גן ציבורי	גשר/מעבר עילי

800	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
7113	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	דרך /מסילה לביטול
1007 ,1006 ,1002 - 1000	מגורים מסחר ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
603 ,602	פארק / גן ציבורי	דרך /מסילה לביטול
622	שביל	דרך /מסילה לביטול
614	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
806 ,805	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
7112	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	הנחיות מיוחדות
411 ,403	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
75 ,24 ,23	מגורים ב'	הנחיות מיוחדות
127 ,104 ,102	מגורים ג'	הנחיות מיוחדות
601	פארק / גן ציבורי	הנחיות מיוחדות
663 ,644 ,640 ,623 ,620	שביל	הנחיות מיוחדות
619 ,618	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
800	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר רגלי
817 ,812 ,811 ,806 ,805	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
1009 - 1000	מגורים מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
603 ,602	פארק / גן ציבורי	זכות מעבר למעבר רגלי
622 ,620	שביל	זכות מעבר למעבר רגלי
1603 ,1602	שביל רב קיבולת	זכות מעבר למעבר רגלי
614	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר רגלי
814 - 809 ,806 ,805	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
7113 ,7112	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חורשה לכריתה
412 ,409 - 406 ,402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
- 79 ,62 - 59 ,56 ,54 ,49 ,39 ,37 - 33	מגורים ב'	חורשה לכריתה
81		
,132 ,130 ,122 ,121 ,119 ,114 - 110	מגורים ג'	חורשה לכריתה
133		
1006 - 1003 ,1001 ,1000	מגורים מסחר ותעסוקה	חורשה לכריתה
605 - 602	פארק / גן ציבורי	חורשה לכריתה
,638 - 636 ,631 ,628 ,627 ,622 ,620	שביל	חורשה לכריתה
658 ,656 - 650		
1604 ,1602 ,1601	שביל רב קיבולת	חורשה לכריתה
613 ,612 ,608 ,607	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
150	דזור מיוחד	חזית פעילה
812	דרך מוצעת	חזית פעילה
,121 ,118 ,115 ,114 ,112 ,106 ,105	מגורים ג'	חזית פעילה
128		
203 ,202	מגורים ד'	חזית פעילה
10002	מגורים ומסחר	חזית פעילה
1009 - 1000	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית פעילה
606	פארק / גן ציבורי	חזית פעילה
642	שביל	חזית פעילה
612	שטח ציבורי פתוח	חזית פעילה
804	דרך מאושרת	להריסה

807	דרך מוצעת	להריסה
13 - 11	מגורים א'	להריסה
602, 601	פארק / גן ציבורי	להריסה
659	שביל	להריסה
609 - 607	שטח ציבורי פתוח	להריסה
807 - 805	דרך מוצעת	ציר מיוחד
605, 604, 602, 601	פארק / גן ציבורי	ציר מיוחד
662, 658, 655, 654, 640	שביל	ציר מיוחד
619, 618, 616, 615, 613, 612	שטח ציבורי פתוח	ציר מיוחד
800	דרך מאושרת	ציר נחל
812, 811, 807, 806	דרך מוצעת	ציר נחל
7111, 7110	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ציר נחל
606 - 600	פארק / גן ציבורי	ציר נחל
807, 806	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
128, 10001	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
10002	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
601, 600	פארק / גן ציבורי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
659, 630	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
6601	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
812, 811	דרך מוצעת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
606, 600	פארק / גן ציבורי	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
657	שביל	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
614, 610	שטח ציבורי פתוח	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
801	דרך מאושרת	תחום השפעה
824, 807, 806	דרך מוצעת	תחום השפעה
7112 - 7110	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תחום השפעה
621	ספורט ונופש	תחום השפעה
601, 600	פארק / גן ציבורי	תחום השפעה
659, 620	שביל	תחום השפעה
6601	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה
661, 660	שטחים פתוחים	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

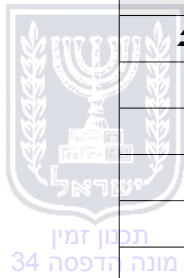
מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.50	33,984	דרך מוצעת
76.53	578,041	חקלאי
0.43	3,212	יער
0.12	904	מגורים
0.10	720	מתקן הנדסי
0.12	879	נחל
0.02	137	שביל
13.82	104,396.13	שטח ללא ייעוד מפורט
0.27	2,020	שטח למבני ציבור

4.11	31,044	שטח ציבורי פתוח
100	755,337.13	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,684.47	0.75
דרך מאושרת	30,931.64	4.10
דרך מוצעת	122,232.37	16.18
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,059.16	2.13
מבנים ומוסדות ציבור	53,131.62	7.03
מגורים א'	9,537.38	1.26
מגורים ב'	99,274.9	13.14
מגורים ג'	111,535.55	14.77
מגורים ד'	9,100.88	1.20
מגורים ומסחר	1,471.6	0.19
מגורים מסחר ותעסוקה	33,347.62	4.41
מתקנים הנדסיים	1,184.96	0.16
ספורט ונופש	13,740.97	1.82
פארק / גן ציבורי	146,788.69	19.43
שביל	43,746.56	5.79
שביל רב קיבולת	6,599.23	0.87
שטח ציבורי פתוח	46,487.32	6.15
שטחים פתוחים	4,482.34	0.59
סה"כ	755,337.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. דיוריות - בכל יחידת דיור מותרת יותר שילוב דיורית אחת.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת
4.2.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. לא תותרנה דירות גן במבנים הפונים לשביל רב קיבולת ובמבנים הפונים לרחובות מזרח-מערב. 2. דיוריות: יותר שילוב דיוריות בדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר. 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת
4.3.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע. 2. דיורית: יותר שילוב דיוריות בדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר. 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה.
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9

<p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 2. דירות: יותר שילוב דירות בדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר. 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביחיד בשטח 120 מ"ר ומעלה.</p>	
<p>4.5 מגורים ומסחר</p>	
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>1. מגורים 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 40 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>א</p> <p>1. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יתאפשרו ביחיד בשטח 120 מ"ר ומעלה.</p>	
<p>4.6 מגורים מסחר ותעסוקה</p>	
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>1. מגורים 2. תעסוקה לסוגיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים. 3. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>א</p> <p>1. בחזיתות המסומנות כחזית פעילה בתשריט: 1.1. חובה להקים חזית פעילה. 1.2. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות בפרק 6. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 1.3. הבינוי יוצמד לקו הבניין המסומן, לאורך 80% ממנו לכל הפחות. 1.4. המרווח הקדמי יפותח בהמשך למרחב הציבורי הסמוך, והוא יוגדר ויירשם כזכות מעבר לציבור, בהתאם להוראות פרק 6. 2. מבנים שיוקמו כלפי חזיתות המגרש שאינן מסומנות בתשריט כחזית פעילה יהיו מבני מגורים, ללא שימושים נלווים. המרווח הקדמי יפותח בהמשך למרחב הציבורי הגובל הסמוך, כולל נטיעת עצים להצללה, ולא תותר הצמדת שטחים אלו או מקצתם לדירות. 3. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר, תתאפשר ברחוב. פתרון לאמור ייקבע במסגרת תוכנית בינוי 500:1 כמפורט בפרק 6. 4. חצר משק - חצר המשק (ובכלל זה חניה תפעולית) תהא תת קרקעית או תמוקם בחזית האחורית של המבנה (במקרה שבו זו תמוקם בחזית האחורית של המבנה, היא תהא מבונה ומקורה ותחשב כחלק ממנין השטחים המיועדים לבינוי).</p>	



<p>5. בתאי שטח 1002, 1003, 1004 ו-1006, במבנים בחזית הפונה לכביש מס' 3, על אף סימון קו הבניין הצידי בתשריט, תותר בניה בקו צידי אפס בהסכמת הבעלים של תא השטח שמבוקשת ההיצמדות אליו.</p>	
4.7	דיוור מיוחד
4.7.1	שימושים
<p>1. דיוור מיוחד כגון: דיוור מוגן בהתאם לדין, מעונות סטודנטים וכדומה וכל השימושים הנלווים המשרתים את שימושים אלו ונדרשים לתפקודם. 2. שימושי חזית פעילה ע"פ ההגדרה בפרק 1.9.</p>	
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מוסדות סיעוד, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים. 2. מגרשים 400-403 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים קהילתיים כשימוש משני. 3. מסחר נלווה. 4. מצללות. 5. תשתיות תת קרקעיות. 6. משרדי ממשלה ומוסדות ממשל.</p>	
4.8.2	הוראות
א	הוראות כלליות
<p>1. מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף, ללא חסימות וגדרות. 3. על מצללות בייעודי קרקע אלו לא תחולנה מגבלות קווי בניין. 4. מסחר נלווה: 4.1 מימוש הזכויות למסחר ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. 4.2 המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. 4.3 המסחר ישולב בחזית המבנה הפונה לאחד מהייעודים הבאים: דרך (מוצעת או מאושרת), שביל, שביל רב קיבולת, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי. 5. כניסות לשימושים סחירים שאינם משרתים את המוסד בשטחו הם מצויים, תהיינה מאחד מהייעודים הבאים: דרך (מוצעת או מאושרת), שביל, שביל רב קיבולת, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי. 6. כניסות לשימושים סחירים המשרתים את המוסד בשטחו הם מצויים, יהיו משטח המוסד בלבד.</p>	



4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מרכז ספורט ונופש לרבות מגרשי ומתקני ספורט 2. אולם ספורט רב תכליתי ושטחים נלווים: שטחי בילוי, פנאי, בידור, תרבות, תצוגה, משרדים, חדרי חוגים וטיפולים, מסחר והסעדה וכל הדרוש לתפעולם 3. בריכת שחייה 4. שימושים ציבוריים: מבנים לצרכי חינוך, מרכזי תרבות וספורט, קהילה, בריאות ורווחה. 5. נטיעות, גינון 6. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים 7. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 8. מתקנים הנדסיים 9. הצללות 10. דרכי גישה וחניונים.
4.9.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. התגברות על הפרשי גובה בשטחים הפתוחים במגרש, לכיוון נחל חרוד, תיעשה באמצעות פיתוח השטח בדירוג באופן שאינו דורש הצבת מעקות ובאופן המאפשר הצבת שימושים בכל מפלס. 2. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. על מצללות ויריעות הצללה, לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 3. לפחות 30% מהשטח הפתוח בתא השטח יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, וזאת במטרה לאפשר התפתחות בתי גידול לצמחיה ובע"ח. גם ביתרת השטחים, שיהיו בפיתוח אינטנסיבי, תינתן העדפה לשימוש במיני צומח מקומי לטובת מטרה זאת. 4. לצורך יצירת חיץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי, במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח יתוכננו קירות נמוכים או מסלעות בגמר המשתלב עם המרחב. 5. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף. 6. תכנון החניה במגרש ישלב עצים מצלים.
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. אתרים ארכיאולוגיים 3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 4. מעבר לרכב תחזוקה וחירום בלבד. 5. תשתיות תת קרקעיות 6. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה. 7. קיוסק, מסעדה, בית קפה וכד' 8. בריכות נוי וקירור, מזרקות 9. מצללות
4.10.2	הוראות
א	אזורים מיוחדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

שטחים ציבוריים פתוחים בתחום השכונה מחולקים לשלושה סיווגים ראשיים בהתאם לנספח הנופי ולפי ההנחיות הבאות :

1. שצ"פ מצנן- תאי שטח מספר- 612, 616, 619. בפיתוח תאי שטח אלה יחולו ההוראות הבאות:
 1.1. נטיעה של עצים המותאמים לאקלים המקומי על פני לפחות 60% מהשטח בכיוון המותאם לנשיבת הרוח.

1.2. תכסית מגוננת גדולה ככל הניתן, ללא שילוב מדשאות.

1.3. אלמנט מים מצנן על פני לפחות 20% מהשטח.

1.4. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין מערך השצ"פים ליצירת רשת הליכה מוצלת ומונגשת לטובת הולכי הרגל.

1.5. הקמת מערכות תשתית תת קרקעיות תעשה בשולי השטח בלבד על מנת לאפשר נטיעת עצים מקסימלית בשטח זה.

1.6. תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות וביטחון אישי ובפיזור מוגבל.

1.7. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. מצללות ישמשו להצללת מתקני משחק.

2. שצ"פ חצי מצנן- תאי שטח מספר- 613, 615, 618. בפיתוח תאי שטח אלה יחולו ההוראות הבאות :

2.1. נטיעה של עצים המותאמים לאקלים המקומי על פני לפחות 30% מהשטח בכיוון המותאם לנשיבת הרוח.

2.2. תכסית מגוננת גדולה ככל הניתן בשילוב מדשאות.

2.3. אלמנט מים מצנן על פני לפחות 20% מהשטח.

2.4. תותר הקמת מערכות תשתית תת קרקעיות בלבד. המערכות יעברו רק באזורים המכילים שימושים של שצ"פ שכונתי.

2.5. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. מצללות ישמשו להצללת מתקני משחק.

3. שצ"פ בשילוב ארכיאולוגיה - תאי שטח מספר- 614, 610. בפיתוח תאי שטח אלה יחולו ההוראות הבאות :

3.1. נטיעה של עצים המותאמים לאקלים המקומי.

3.2. תכסית מגוננת גדולה ככל הניתן בשילוב מדשאות.

3.3. תכנון השטח יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.

3.4. תכנון השטח ייעשה על בסיס תיעוד ממצאים ארכיאולוגיים בתחומו והגשת תכנית שימור ופיתוח בקני"מ 1:100 וביאום ובאישור רשות העתיקות, שתכלול את אופן שילוב האלמנטים הארכיאולוגיים בפיתוח המוצע ואת האמצעים להגנה עליהם ולשימורם.

3.5. הצבת אלמנטי ריהוט ונטיעת עצים, תעשה באופן שמאפשר שימור העתיקות בשטח ובאישור הגורם המוסמך.

3.6. בשטח של ממצאים ארכיאולוגיים לשימור לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, מעל או מתחת לקרקע.

הוראות כלליות

ב

1. תכנון תאי שטח בייעוד זה יבטיח יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש

2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.



	<p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>4. על מצללות ויריעות הצללה בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ומבני עזר הנדרשים לתפקוד השצ"פ (ובכלל זאת חדרי שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת) ישולבו בפיתוח הנופי באופן שיצמצם את נוכחותם באתר ככל הניתן, וימוקמו כך שלא תופרע רציפות המעבר בשטח. בכל מקרה, לא יותר מיקום מבנה עזר ו/או תשתית בגבול תא השטח עם זכות דרך.</p> <p>6. שטחי השצ"פ ובפרט משטחי הפעילות יתוכננו להיות מוצללים באמצעים שונים.</p>
--	--

4.11	פארק / גן ציבורי
-------------	-------------------------

4.11.1	שימושים
---------------	----------------

	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. מעבר של נחל / ערוץ ניקוז ראשי לפי תמ"א 1. 3. מתקנים לפעילות פנאי, ספורט ונופש. 4. אתרים ארכיאולוגיים. 5. שטחים לניהול, ויסות והשהיה של מי נגר עילי. 6. חניה למשתמשי הפארק בלבד. 7. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 8. תשתיות תת קרקעיות בלבד. 9. מתקנים טכניים המשרתים את הפארק בלבד. 10. קיוסק, מסעדה, בית קפה. 11. שירותים ציבוריים.
--	---

4.11.2	הוראות
---------------	---------------

א	אזורים מיוחדים
	<p>3. פארק בשילוב ארכיאולוגיה תא שטח 600. בפיתוח תא שטח זה יחולו ההוראות הבאות בנוסף להוראות הכלליות לעיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.1. תכנון השטח יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש. תכנון השטח יעשה על בסיס תיעוד ממצאים ארכיאולוגיים בתחומו והגשת תכנית שימור ופיתוח בקני"מ 1:100 בתיאום ובאישור רשות העתיקות, שתכלול את אופן שילוב האלמנטים הארכיאולוגיים בפיתוח המוצע ואת האמצעים להגנה עליהם ולשימורם. 3.2. הצבת אלמנטי ריהוט ונטיעת עצים, תעשה באופן שמאפשר שימור העתיקות בשטח ובאישור הגורם המוסמך. 3.3. בשטח של ממצאים ארכיאולוגיים לשימור לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, מעל או מתחת לקרקע.

ב	הוראות כלליות
----------	----------------------

	<p>פארק הנחל מורכב ממספר תאי שטח המייצרים רצף של פארק רובעי איכותי, לפיכך ההוראות בפרק זה יוחלו על תכנון מפורט של כל אחד מתאי השטח בייעוד זה, בין אם יתוכנן כחלק מתכנון מפורט של כלל הפארק הכולל מס' תאי שטח, ובין אם יבוצע תכנון של תא שטח אחד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנון מפורט תובטח יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש, אשר ערוץ הזרימה הוא המחולל שלו ואשר מחבר בין השכונות הוותיקות והשכונה החדשה. 2. יובטח רצף הליכה לאורך תא השטח משני עברי ערוץ הזרימה, בטיילת שבדופן המערבי וכן
--	---

בדופן המזורחית של ערוץ הזרימה. בכל חציית הפארק על ידי זכות דרך ייעשה מאמץ ליצירת פתרון חציה הן תחתי והן במפלס הרחוב. בעת חציה במפלס הרחוב, בתכנון שבילי אופניים בטיילת יובטחו משולשי ראות בכל מפגש עם שביל חוצה ו/או זכות דרך.

3. השטח יפותח באופן מדורג לצורך טיוב וצמצום הפרשי הגובה בין ערוץ הזרימה לפארק. בתוך כך, לא יוצבו מעקות ותתאפשר הצבת שימושים בכל מפלס.

4. לפחות מחצית מהשטח המתוכנן יוצלל באמצעות נטיעות עצים.

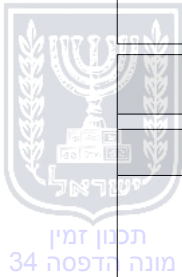
5. תינתן העדפה ברורה להצללה באמצעות עצים. על מצללות ויריעות הצללה ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

6. לפחות 30% מהשטח יהיה בפיתוח אקסטנסיבי וזאת במטרה לאפשר התפתחות בתי גידול לצמחיה ובע"ח. גם ביתרת השטחים, שיהיו בפיתוח אינטנסיבי, תינתן העדפה לשימוש במיני צומח מקומי לטובת מטרה זאת.

7. לצורך יצירת חיץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח יתוכננו קירות נמוכים או מסלעות בגמר המשתלב עם המרחב.

8. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף.

9. כל אזורי החניה בפארק יתוכננו לשימוש המבקרים בפארק בלבד. תכנון החניה ישלב עצים מצלים ויבוצע בתכסית המשתלבת מבחינה חומרית עם יתרת שטח הפארק. אזורי חניה יותרו בתאי שטח 601, 602, 606, ו-608 בלבד וימוקמו בשולי תאי השטח.



4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שטח פתוח ללא בינוי. שטחים ומתקנים לניהול ויסות והשהיה למי נגר. מעבר לרכב תחזוקה וחירום בלבד. תשתיות תת קרקעיות. גינון ונטיעות.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> לצורך יצירת חיץ ושמירה על מאפייני בית הגידול הטבעי במפגש שבין הבינוי לשטח הפתוח יתוכננו קירות נמוכים או מסלעות בגמר המשתלב עם המרחב. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף. תאורה בתוך השטח הפתוח תהיה נקודתית לצרכי בטיחות וביטחון אישי בלבד. בשטחים הפתוחים יוקמו שבילי הליכה ושבילי אופניים ויוסדרו הגישות אליהם.
4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילות ברזל



	<p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית</p> <p>3. חניה</p> <p>4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי</p> <p>5. מתקנים לנוחות המשתמשים.</p> <p>6. רצועת עזר</p>
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. ביצוע ופיתוח בדרך על פי תוכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות</p> <p>3. במידה וידרשו קירות תומכים לדרך, הם יהיו על חשבון שטח המגרש הגובל ולא בתחום הדרך.</p>



4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	<p>1. דרך למעט מסילות ברזל</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית</p> <p>3. חניה</p> <p>4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי</p> <p>5. מתקנים לנוחות המשתמשים.</p> <p>6. רצועת עזר</p>
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. ביצוע ופיתוח בדרך על פי תוכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות</p> <p>3. במידה וידרשו קירות תומכים לדרך, הם יהיו על חשבון שטח המגרש הגובל ולא בתחום הדרך.</p>



4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	<p>1. שבילי הולכי רגל.</p> <p>2. שבילים לרכיבה בכלים כגון אופניים וקלנועיות.</p> <p>3. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>4. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>6. גינון ונטיעות.</p> <p>7. מעבר לכלי רכב וחניה בתת הקרקע, בהתאם לנספח תלת ממד.</p>
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום השביל יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולרכבי אופניים ולצרכיהם בהיבטי נגישות ובטיחות. תכנון מפורט של השביל יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי, חניית אופניים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p> <p>2. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל.</p>

3. רוחב השביל לטובת הולכי הרגל לא יקטן מזה המיועד לאופניים והם יופרדו באופן ברור על ידי רצועה עם נטיעות עצים לטובת בטיחות משתמשים מהירים אל מול איטיים.
4. בתכנון שבילי אופניים בתחום הייעוד יובטחו משולשי ראות בכל מפגש עם שביל חוצה ו/או זכות דרך.



מנהל הדפסה 34 תכנון זמין



מנהל הדפסה 34 תכנון זמין

ב	<p>תלת מימד הוראות תלת מימד</p> <p>1. בכל השבילים בתאי השטח המסומנים והמפורטים בנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף כחלק ממסמכי התוכנית, ייקבע מגרש תלת ממדי. המגרש התלת ממדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות וכיו"ב. המגרש התלת ממדי יירשם על שם הבעלים בתאי השטח המשויכים, כמפורט בנספח תלת ממד. 2. מפלס הקרקע של השבילים בתאי שטח אלו יירשם על שם הרשות המקומית. 3. עד למועד רישום המגרשים כחלקה תלת ממדית, על תאי שטח אלו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבעו לגביהם בתוכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי. 4. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תוכנית זו, ובמועד מתן תעודת גמר, יירשמו המגרשים התלת ממדיים כחלקות תלת ממדיות באמצעות רישום תוכנית מרחבית לצרכי רישום. 5. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת ממדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית. 6. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בציר האנכי, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים. תחום החניונים יתוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתוכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת ממדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.</p>
----------	---

4.16	שביל רב קיבולת
4.16.1	שימושים
	<p>1. שבילי הולכי רגל. 2. שבילים לרכיבה בכלים כגון אופניים וקלנועיות. 3. קווי תשתית תת קרקעיים. 4. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד. 5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 6. גינון ונטיעות. 7. מעבר לכלי רכב וחניה בתת הקרקע, בהתאם לנספח תלת ממד.</p>
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום השביל יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולרוכבי אופניים ולצרכיהם בהיבטי נגישות ובטיחות. תכנון מפורט של השביל יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי, חניית אופניים, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, השקיה, הנחיות מפורטות</p>



מנהל הדפסה 34 תכנון זמין

	<p>לשיקום נופי.</p> <p>2. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל.</p> <p>3. רוחב השביל לטובת הולכי הרגל לא יקטן מזה המיועד לאופניים והם יופרדו באופן ברור על ידי רצועה עם נטיות עצים לטובת בטיחות משתמשים מהירים אל מול איטיים.</p> <p>4. בתכנון שבילי אופניים בתחום הייעוד יובטחו משולשי ראות בכל מפגש עם שביל חוצה ו/או זכות דרך.</p>	
<p>ב</p>	<p>תלת מימד</p> <p>הוראות תלת מימד</p> <p>1. בכל השבילים רבי הקיבולת בתאי השטח המסומנים והמפורטים בנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף כחלק ממסמכי התוכנית, ייקבע מגרש תלת ממדי. המגרש התלת ממדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות וכיו"ב. המגרש התלת ממדי יירשם על שם הבעלים בתאי השטח המשויכים, כמפורט בנספח תלת ממד.</p> <p>2. מפלס הקרקע של השבילים בתאי שטח אלו יירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>3. עד למועד רישום המגרשים כחלקה תלת ממדית, על תאי שטח אלו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבעו לגביהם בתוכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p> <p>4. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תוכנית זו, ובמועד מתן תעודת גמר, יירשמו המגרשים התלת ממדיים כחלקות תלת ממדיות באמצעות רישום תוכנית מרחבית לצרכי רישום.</p> <p>5. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת ממדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.</p> <p>6. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בציר האנכי, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים.</p> <p>תחום החניונים יתוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתוכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת ממדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.</p>	
	<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.17</p>
	<p>שימושים</p> <p>מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו</p>	<p>4.17.1</p>
	<p>הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>א</p>	<p>הוראות כלליות</p> <p>א. מתקן הנדסי יהיה מגודר. הגדר תהיה היקפית ותוצב במרחק 3 מ' פנימה מגבול המגרש.</p> <p>ב. בכל היקף המגרש, בין הגדר לגבול המגרש, תגונן רצועת שטח ברוחב 3 מ' לפחות.</p> <p>ג. ברצועה המגוננת הפונה לזכות דרך תחויב נטיות עצים, במרחקים שלא יעלו על 8 מ' בין עץ לעץ.</p>	
	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.18</p>

	שימושים	4.18.1
	הוראות	4.18.2
	אזורים מיוחדים	א
	<p>בתאי שטח 7110, 7111 יותרו פעולות לניהול וטיפול בנגר, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. בתכנון המפורט יושם דגש על שימור אופי היער ושימוש בחומרים מתאימים, מניעת פגיעה בעצים, מניעת פגיעה בערכי טבע ותשתיות קליטת קהל ודרכים. תכנון מפורט וביצוע העבודות יתואם עם קק"ל ורשות הניקוז.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

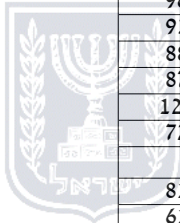
מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
50	(1)	(1)	(1)		3	2	45	440		440	396	1	מגורים	א'
50	(1)	(1)	(1)		3	2	45	436		436	391	2	מגורים	א'
50	(1)	(1)	(1)		3	2	45	442		442	397	3	מגורים	א'
50	(1)	(1)	(1)		3	2	45	436		436	392	4	מגורים	א'
50	(1)	(1)	(1)		3	2	45	440		440	395	5	מגורים	א'
50	(1)	(1)	(1)		3	2	45	434		434	389	6	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	45	988		988	889	7	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	40	1024		1024	922	8	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	40	968		968	871	9	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	40	976		976	879	10	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	40	992		992	891	11	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	40	980		980	882	12	מגורים	א'
100	(1)	(1)	(1)		3	4	40	984		984	883	13	מגורים	א'
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	928	23	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1183	24	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1177	25	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1135	26	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1139	27	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1143	28	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1131	29	מגורים	ב'
275	(1)	(1)	(1)		4	11	40	1749	(2)	1749	1673	30	מגורים	ב'
275	(1)	(1)	(1)		4	11	40	1749	(2)	1749	1683	31	מגורים	ב'
250	(1)	(1)	(1)		4	10	40	1590	(2)	1590	1454	32	מגורים	ב'
250	(1)	(1)	(1)		4	10	40	1590	(2)	1590	1468	33	מגורים	ב'
275	(1)	(1)	(1)		4	11	40	1749	(2)	1749	1690	34	מגורים	ב'
275	(1)	(1)	(1)		4	11	40	1749	(2)	1749	1691	35	מגורים	ב'
325	(1)	(1)	(1)		4	13	40	2067	(2)	2067	1978	36	מגורים	ב'
375	(1)	(1)	(1)		4	15	40	2385	(2)	2385	2217	37	מגורים	ב'
300	(1)	(1)	(1)		4	12	40	1908	(2)	1908	1815	39	מגורים	ב'
175	(1)	(1)	(1)		4	7	40	1113	(2)	1113	1121	40	מגורים	ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	40	1272	(2)	1272	1132	41	מגורים	ב'
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	945	42	מגורים	ב'

תכנית מס': תמל/1125 - שם התכנית: בית שאן מערב

150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	899	43	מגורים ב'	מגורים ב'
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	929	44	מגורים ב'	מגורים ב'
150	(1)	(1)	(1)		4	6	40	954	(2)	954	923	45	מגורים ב'	מגורים ב'
250	(1)	(1)	(1)		4	10	40	1590	(2)	1590	1473	46	מגורים ב'	מגורים ב'
250	(1)	(1)	(1)		4	10	40	1590	(2)	1590	1471	47	מגורים ב'	מגורים ב'
925	(1)	(1)	(1)		5	37	35	5883	(2)	5883	5483	48	מגורים ב'	מגורים ב'
750	(1)	(1)	(1)		5	30	35	4770	(2)	4770	4440	49	מגורים ב'	מגורים ב'
650	(1)	(1)	(1)		4	26	35	4134	(2)	4134	3900	52	מגורים ב'	מגורים ב'
525	(1)	(1)	(1)		5	21	35	3339	(2)	3339	3080	54	מגורים ב'	מגורים ב'
675	(1)	(1)	(1)	(2)	4	27	40	3339	(2)	3339	3109	56	מגורים ב'	מגורים ב'
350	(1)	(1)	(1)		4	14	35	2226	(2)	2226	2033	59	מגורים ב'	מגורים ב'
400	(1)	(1)	(1)		4	16	35	2544	(2)	2544	2350	60	מגורים ב'	מגורים ב'
375	(1)	(1)	(1)		5	15	35	2385	(2)	2385	2267	61	מגורים ב'	מגורים ב'
525	(1)	(1)	(1)	(2)	4	21	40	2385	(2)	2385	2255	62	מגורים ב'	מגורים ב'
400	(1)	(1)	(1)		4	16	35	2544	(2)	2544	2350	65	מגורים ב'	מגורים ב'
275	(1)	(1)	(1)	(2)	5	11	35	1749	(2)	1749	1687	66	מגורים ב'	מגורים ב'
375	(1)	(1)	(1)		5	15	35	2385	(2)	2385	2253	67	מגורים ב'	מגורים ב'
275	(1)	(1)	(1)		5	11	35	1749	(2)	1749	1611	69	מגורים ב'	מגורים ב'
350	(1)	(1)	(1)		4	14	35	2226	(2)	2226	2148	70	מגורים ב'	מגורים ב'
500	(1)	(1)	(1)		4	20	35	3180	(2)	3180	3068	71	מגורים ב'	מגורים ב'
525	(1)	(1)	(1)		5	21	35	3339	(2)	3339	3162	73	מגורים ב'	מגורים ב'
700	(1)	(1)	(1)	(2)	4	28	40	3498	(2)	3498	3291	75	מגורים ב'	מגורים ב'
350	(1)	(1)	(1)		4	14	35	2226	(2)	2226	2025	77	מגורים ב'	מגורים ב'
375	(1)	(1)	(1)		4	15	35	2385	(2)	2385	2202	78	מגורים ב'	מגורים ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	35	1272	(2)	1272	1126	79	מגורים ב'	מגורים ב'
200	(1)	(1)	(1)		4	8	35	1272	(2)	1272	1230	80	מגורים ב'	מגורים ב'
300	(1)	(1)	(1)		4	12	35	1908	(2)	1908	1858	81	מגורים ב'	מגורים ב'
510	(1)	(1)	(1)		6	34	45	6718	2060	4658	2317	101	מגורים ג'	מגורים ג'
615	(1)	(1)	(1)	1	6	41	45	8127	2510	5617	2824	102	מגורים ג'	מגורים ג'
600	(1)	(1)	(1)	1	6	40	45	7664	2184	5480	2457	103	מגורים ג'	מגורים ג'
555	(1)	(1)	(1)	1	6	37	45	7343	2274	5069	2557	104	מגורים ג'	מגורים ג'
375	(1)	(1)	(1)	1	6	25	45	5127	1513	3614	1702	105	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							189		105	מסחר ג'	מגורים ג'
285	(1)	(1)	(1)	1	6	19	45	3652	1049	2603	1179	106	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							131		106	מסחר ג'	מגורים ג'
300	(1)	(1)	(1)	1	6	20	45	3842	1102	2740	1240	107	מגורים ג'	מגורים ג'
465	(1)	(1)	(1)	1	6	31	45	6109	1862	4247	2095	108	מגורים ג'	מגורים ג'
435	(1)	(1)	(1)	1	6	29	45	5746	1773	3973	1994	109	מגורים ג'	מגורים ג'
465	(1)	(1)	(1)	1	6	31	45	6135	1888	4247	2123	110	מגורים ג'	מגורים ג'
660	(1)	(1)	(1)	1	6	44	45	8684	2656	6028	2988	111	מגורים ג'	מגורים ג'
570	(1)	(1)	(1)	1	6	38	45	7806	2311	5495	2600	112	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							289		112	מסחר ג'	מגורים ג'
585	(1)	(1)	(1)	1	6	39	45	7698	2355	5343	2649	113	מגורים ג'	מגורים ג'
1005	(1)	(1)	(1)	1	6	67	45	13565	3899	9666	4386	114	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							487		114	מסחר ג'	מגורים ג'
1695	(1)	(1)	(1)	1	6	113	45	22848	6736	13920	7578	115	מגורים ג'	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							631		115	מסחר ג'	מגורים ג'
645	(1)	(1)	(1)	1	6	43	45	8990	2775	6235	3099	118	מגורים ג'	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/1125 - שם התכנית: בית שאן מערב

	(1)	(1)	(1)							344		118	מסחר	מגורים ג'
960	(1)	(1)	(1)	1	6	64	45	12839	4071	8768	4580	119	מגורים	מגורים ג'
1065	(1)	(1)	(1)	1	6	71	45	14037	4310	9727	4848	120	מגורים	מגורים ג'
1245	(1)	(1)	(1)	1	6	83	45	17050	5048	12002	5679	121	מגורים	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							631		121	מסחר	מגורים ג'
960	(1)	(1)	(1)	1	6	64	45	12639	3871	8768	4355	122	מגורים	מגורים ג'
930	(1)	(1)	(1)	1	6	62	45	12406	3912	8494	4401	124	מגורים	מגורים ג'
885	(1)	(1)	(1)	1	6	59	45	11802	3719	8083	4184	125	מגורים	מגורים ג'
870	(1)	(1)	(1)	1	6	58	45	11600	3654	7946	4111	126	מגורים	מגורים ג'
1215	(1)	(1)	(1)	1	6	81	45	16155	5058	11097	5689	127	מגורים	מגורים ג'
720	(1)	(1)	(1)	1	6	48	45	9597	2599	6998	2923	128	מגורים	מגורים ג'
	(1)	(1)	(1)							422		128	מסחר	מגורים ג'
810	(1)	(1)	(1)	1	6	54	45	10830	3432	7398	3861	129	מגורים	מגורים ג'
615	(1)	(1)	(1)	1	6	41	45	8116	2499	5617	2811	130	מגורים	מגורים ג'
465	(1)	(1)	(1)	1	6	31	45	6136	1889	4247	2124	131	מגורים	מגורים ג'
480	(1)	(1)	(1)	1	6	32	45	6308	1924	4384	2164	132	מגורים	מגורים ג'
775	(1)	(1)	(1)	1	6	31	45	6107	1860	4247	2092	133	מגורים	מגורים ג'
660	(1)	(1)	(1)	1	6	44	45	8836	2456	6380	2763	10001	מגורים	מגורים ג'
1140	(1)	(1)	(1)	1	7	76	45	14542	4130	10412	4646	202	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)							516		202	מסחר	מגורים ד'
870	(1)	(1)	(1)	1	7	58	45	11096	3150	7946	3544	203	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)							394		203	מסחר	מגורים ד'
120	(1)	(1)	(1)	1	6	8	50	2927	1177	1750	1324	10002	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)					420		420		10002	מסחר	מגורים ומסחר
2460	(1)	(1)	(1)	1	7	164	45	16544	4547	11997	5115	150	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
	(1)	(1)	(1)							284		150	מסחר	דיוור מיוחד
1035	(1)	(1)	(1)	1	9	69	40	13678	4225	9453	4754	1000	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							792		1000	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							1056		1000	תעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה
1035	(1)	(1)	(1)	1	9	69	40	13675	4222	9453	4750	1001	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							792		1001	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							1056		1001	תעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה
600	(1)	(1)	(1)	1	9	40	45	7924	2444	5480	2750	1002	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							458		1002	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנית מס': תמל/ 1125 - שם התכנית: בית שאן מערב

	(1)	(1)	(1)							611		1002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600	(1)	(1)	(1)	1	9	40	45	7937	2457	5480	2764	1003	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							461		1003	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							614		1003	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
660	(1)	(1)	(1)	1	9	44	45	8751	2723	6028	3036	1004	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							511		1004	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							681		1004	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
630	(1)	(1)	(1)	1	9	42	45	8341	2587	5754	2910	1005	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							485		1005	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							647		1005	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
630	(1)	(1)	(1)	1	9	42	45	8342	2588	5754	2911	1006	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							485		1006	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							647		1006	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
480	(1)	(1)	(1)	1	9	32	45	6376	1992	4384	2241	1007	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							374		1007	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							498		1007	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
435	(1)	(1)	(1)	1	9	29	45	5745	1772	3973	1993	1008	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							332		1008	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנית מס': תמל/1125 - שם התכנית: בית שאן מערב

	(1)	(1)	(1)							443		1008	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
405	(1)	(1)	(1)	1	9	27	45	5374	1675	3699	1884	1009	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							314		1009	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)							419		1009	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	(3)	(3)		5		50	37485		37485	14994	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)		5		50	11600		11600	4640	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)		5		50	17582		17582	7033	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)		5		50	14220		14220	5688	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	4670		4670	1868	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	3365		3365	1346	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	4680		4680	1872	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	4365		4365	1746	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	3607		3607	1443	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	4727		4727	1891	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	7507		7507	3003	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
100	(1)	(1)	(1)		5		50	3467		3467	1387	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)		5		50	2500		2500	1000	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)		5		25	8900	(4)	8900	12359	621	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	(1)	(1)	(1)							1100		621	מסחר	ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנית מס': תמל/ 1125 - שם התכנית: בית שאן מערב

	(1)	(1)	(1)	1	(5) 1		20	500	250	250	1066	999	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	(3)	(3)	(3)		1			433		433	7797	600	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			1798		1798	44498	601	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			674		674		601	מסחר	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			1059		1059	27235	602	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			454		454		602	מסחר	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			171		171	3079	603	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			386		386	6942	604	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			541		541	9735	605	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			1219		1219	31345	606	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			522		522		606	מסחר	פארק / גן ציבורי
	(3)	(3)	(3)		1			98		98	1756	607	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			343		343	6181	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			176		176	3170	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			399		399	7185	610	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			210		210	3786	612	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			210		210	3776	613	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			82		82	1475	614	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			149		149	2690	615	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			91		91	1638	616	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			186		186	3339	618	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)		1			205		205	3689	619	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)	(3)	(3)					51		51	923	6600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מספר הדיריות המקסימלי לכלל התכנית הוא 431.

ב. השטחים המפורטים בעמודת השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות. בייעודי מגורים מלבד ייעוד מגורים א', במבנים בהם ישנן מעל 4 יח"ד, תותר תוספת של שטחים משותפים בקומת הקרקע בלבד, בהיקף של עד 270 מ"ר למבנה, לטובת: לובי (בשטח כולל שלא יקטן מ-2 מ"ר ליח"ד במבנה), קומת עמודים מפולשת (בשטח שלא יקטן מ 30% מהקומה שמעל קומת הקרקע), מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ג. אם לעת התכנון לביצוע, הבנייה תמומש כדיור בהישג יד / להשכרה, תתאפשר לכל בנין תוספת שטח עיקרי בהיקף של 100 מ"ר לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה. האמור בהערה זו חל על הייעודים הבאים: מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה.

ד. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר כל אחת, בייעודים שפורטו בסעיף חשמל בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

ו. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח קומת הקרקע. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

ז. בכל מגרשי המגורים תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 לכל הכיוונים, לבד מקו מגרש הגובל בזכות דרך, תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעניין ניהול מי הנגר ולעניין נטיעות. קו בניין למרתפים בגבול זכות דרך יהיה 3.0 מ'.

ט. אחוז יחידות הדיור הקטנות והקטנות מאד, ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיה על פי הפירוט להלן: בייעוד "מגורים ב" 11% תהיינה יחידות קטנות; בייעוד "מגורים ג" 2% תהיינה יחידות קטנות מאד ו 20% תהיינה יחידות קטנו; בייעוד "מגורים ד" 5% יחידות קטנות מאד ו 20% יחידות קטנות; בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" 8% יחידות קטנות מאד ו 20% יחידות קטנות; בייעוד "מגורים ומסחר" 13% יחידות קטנות מאד ו 25% יהיו יחידות קטנות; בייעוד 'דיור מיוחד' 40% יחידות קטנות מאד ו 50% דירות קטנות. האמור לא יחול על מגרשים בייעוד "מגורים א"."

י. בתאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ששטחם עולה על 4 ד' יותר שילוב של מסחר נלווה בהיקף של עד 5% מזכויות הבניה באותו מגרש. זכויות הבנייה למסחר יהיו חלק מהזכויות המותרות במימוש באותו מגרש על פי הוראות התוכנית.

יא. גובה הבניה המרבי הוא 67- (מינוס 67) מטר מעפ"י. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תוכנית זו תינתן רק באישור מעהב"ט. מספר הקומות המפורט בטבלה לא כולל קומה טכנית על גג המבנה.

יב. ייעוד דיור מיוחד - ככל שהשטח ישמש עבור מעונות סטודנטים בלבד, תותר הוספת עד 77 יח"ד ללא שינוי בזכויות הבנייה.

יג. בתאי שטח בייעוד 'שבילי' ו'שביל רב קיבולת', בהם מסומן גבול מתחם תלת מימדי, תותר תוספת של זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת, בסך 80% משטח המגרש לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעיות.

יד. גובה קומת קרקע במגרשים שלא מסומנת בהם 'חזית פעילה' יהיה 5 מ' לפחות, במגרשים בהם מסומנת 'חזית פעילה' גובה קומת הקרקע יהיה לפי ההנחיות בפרק 6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) תותר בניה של קומה תת קרקעית לצרכי חניה ומחסנים בלבד, בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

(3) קו בניין אפס.

(4) תותר בניה של קומה תת קרקעית לצרכי חניה בלבד, בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

(5) עד גובה 7 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. העמדה ויחס המבנים במגרש :

א. במגרשים הכוללים שימוש של מגורים, על מנת להבטיח תכנית בינוי גבוהה ויצירת דופן חיונית לרחובות ולשבילים, מספר המבנים המינימלי במגרש יהיה בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה.

ב. המרחק המינימלי בין מבנים נפרדים באותו תא השטח לא יקטן מ-8 מ'.

2. קומת הקרקע :

א. לשם תרומה להצללה ומעבר רוחות נוחות, במגרשי מגורים תכנית קומת הקרקע לא תעלה מעל 70% מתכנית הקומה הטיפוסית שמעליה. הנחיה זו אינה תקפה למגרשים ביעוד מגורים א'.

ב. במגרשי מגורים, ככל שישולבו שימושים לרווחת הדיירים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, ימוקמו שימושים אלה בקומת הקרקע בלבד, בתחומי מבני המגורים ובחזיתות הפונות לתאי שטח ביעוד ציבורי.

ג. חדרי שירות וחדרים טכניים בקומת הקרקע יופנו אל עורף המגרש, לרבות פתח כניסה לחדרים אלה.

3. גינון ופיתוח במגרש :

1. בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון. מתוך שטחים אלו יוקצו שטחי גינון לפי ההנחיות הבאות :

1.1 רצועת גינון כלפי זכות דרך :

א. במגרשים שבהם המרווח הקדמי גדול מ- 4.0 מ', רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים, נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק נטו לכל עץ.

ב. במגרשים בהם המרווח הקדמי גדול מאפס אך קטן מ- 4.0 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.

1.2 נטיעות מעל מרתפי חנייה/ שימושים בתת הקרקע (במגרשים שאינם ציבוריים) :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, גינון ונטיעת עצים ולחלחול. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

4. ממשק הבינוי עם הרחוב, לשם תרומה להצללה ומעבר רוחות נוחות :

א. קומת הקרקע במבנים למגורים ובמבנים עם חזית פעילה, תהיה בנסיגה מקו החזית הפונה לרחוב בקומה מעליה. הנחיה זו אינה תקפה למגרשים ביעוד מגורים א', וכן אינה תקפה למגרשים ביעוד מגורים ב' בתאי שטח 37-23, 39, 41-47.

ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת במבנים הגובלים בזכות דרך לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.

ג. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל, כולל נטיעת עצים להצללה. לא תותר הצמדת שטחים אלו או מקצתם לדירות, למעט במיקומים בהם הותרו דירות גן.

ד. ככל שלא קיימת גינה משויכת לדירה, הקירות בגבול בין המגרש למרחב הציבורי, ככל שיוקמו, יהיו קירות נמוכים בגובה ישיבה.

ה. פתחי מתקנים, חדרים טכניים ופתחי חדרי אצירת אשפה יוצנעו, וככל הניתן, לא יופנו לעבר המרחב הציבורי.

5. מחסנים :

- א. לכל יחיד שיוך מחסן דירתי אחד.
- ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.
- ג. לא תותר גישה ישירה למחסן מתוך דירה אלא מתוך שטח משותף בלבד.

- 6. ממשק תאי שטח הגובלים בייעוד שביל ואו בייעוד שביל רב קיבולת :
 - א. תחויב כניסה להולכי רגל מתחום השביל.
 - ב. תיאסר הקמת חומות או גדרות.
 - ג. תתקיים הפניית כניסות מהמגרשים אל מפלס השביל.

7. ממשק הבינוי עם שטח ציבורי פתוח :

- א. כניסה להולכי רגל תופנה לשטח ציבורי פתוח במבנים במגרשי מגורים הגובלים עם שטח זה.
- ב. חניות עיליות במגרשי מגורים הגובלים עם שטח ציבורי פתוח תתוכננה כך שתישמר רצועה מגוננת ברוחב שלא יקטן מ 2.0 מ' מגבול המגרש עם השטח הציבורי הפתוח.
- ג. במגרשים בהם הותר שיוך גינה לדירת מגורים, גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימם, כלפי השטח הציבורי, יאפשר מבט חופשי מהשטח הציבורי אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך, כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס השטח הציבורי. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי.

- ד. במגרשים בייעודי מגורים המפנים דופן כלפי פארק הנחל או זכות הדרך המשיקה לו, הבינוי יוצמד לקו הבניין המסומן, לאורך 60% ממנו לכל הפחות. חריגה מהוראה זו תותר בסמכות מהנדס העיר.

- 8. הנחיות לפיתוח במגרשים המשיקים לייעוד פארק/ גן ציבורי או לזכות דרך החוצצת בין ייעוד פארק/גן ציבורי לבין מגרש לבינוי :
 - א. תובטח דופן בנויה לכיוון פארק הנחל או לזכות הדרך המשיקה לו. המרווח הקדמי בין החזית הבנויה בדופן זו יהיה המשכי למפלס הסמוך בפארק או בזכות הדרך בהתאמה.
 - ב. פיתוח השטח במגרש יגשר בין הפרשי המפלסים במרחב פארק הנחל והדרך המשיקה לו למול שאר דפנות המגרש. התכנון יציג פתרון למעבר נגיש בשטחים המשותפים במגרש מדפנותיו אל הדופן המשיקה לפארק הנחל.



6.2

בינוי

1. מרפסות :

- א. לשם תרומה לסכמת ההצללה, בחזיתות מבנים בהם מוגדר קו בנין אפס, תהיה חובה להבלטת מרפסת למרחק 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המהווה קו רחוב. אורך המרפסת לא יקטן מ 60% מאורך חזית המבנה.
- ב. במגרש בו מותרת הקמה של מספר מבנים, בתחום המרווח הקדמי, תותר בניית מרפסות המשכיות בין שני מבנים נפרדים.
- ג. אלמנטים קונסטרוקטיביים למרפסות יותרו בגבולות קווי הבניין בלבד.

2. גגות :

- א. גובה המעקה הבנוי בגג לא יעלה על 1.1 מ'.

ב. תותר הצבת מתקנים טכניים בגג המבנה. ככל שיותקנו מתקנים שגובהם עולה מעל לגובה המעקה הבנוי, המתקנים ימוקמו בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מהחזית הקדמית למבנה. המתקנים ירוכזו באזור גג תפעולי.

ג. חדר על גג מבנה, המשמש ליציאה מדירה אל חלק גג המשוך אליה, ימוקם בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מחזית מבנה.

ד. גובה גידור ומחיצות בשטח הגג לא יעלה מעל לגובה המעקה הבנוי בחזיתות המבנה.
ה. שטח גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים.

3. מרתפים :

א. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ב. קו בניין למרתף לא יפחת מ 3 מ' מגבולות המגרש, הפונים לזכות דרך.

ג. לא תותר הבלטת קומת מרתף מעל למפלס הכניסה למבנה, פרט לקירוי רמפת ירידה לחניה במרתף. ככל שהקירוי ימוקם מחוץ לקוי הבניין גובה הקירוי לא יעלה מעל לגובה של 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע הסמוכה במגרש.

ד. מעל תקרת קומת המרתף הבולטת מעבר לתכסית המבנה העילי, יובטח מצע שתילה בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק, שיאפשר פיתוח נופי במגרש, ובפרט שתילה של עצים.

ה. תותר בניה של קומת מרתף משותפת למגרשים סמוכים, בכפוף להגשת בקשה להיתר משותפת ל-2 המגרשים.

ו. היה ואושרה קומת מרתף משותפת ל-2 מגרשים, תחול זכות מעבר הודית לכלי רכב ולהולכי רגל לדיירים ולאורחיהם, ותירשם הערה מתאימה בפנקסי המקרקעין.

ז. בתת הקרקע יותרו שימושים לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים, מועדון דיירים, שטחים לרווחת הדיירים, ושטחים נלווים לכלל השימושים העיקריים.

4. במקומות בהם מסומנת 'חזית פעילה' יחולו ההוראות הבאות :

א. בכלל היעודים למעט 'מגורים, מסחר ותעסוקה', גובה קומת קרקע מסחרית תהיה 5.0 מ', כפי שנמדדת ממפלס המדרכה במרכז קו המגרש הקדמי הסמוך לחזית הפעילה. בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, גובה הקומה המסחרית תהיה 6.0 מ'.

ב. לאורך המבנים המסומנים עם "חזית מסחרית/פעילה" ייקבע כי לפחות 75% מהחזית תתוכנן כחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.

ג. השטחים המיועדים לשימושי חזית פעילה ייבנו בקומת הקרקע בחזית המסומנת בתשריט

כחזית פעילה, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה וללא מכשול או גידור ביניהם לבין המדרכה.

ד. ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה בדגש על פתרונות הצללה טבעית באמצעות עצים.

5. תאי שטח בעירוב שימושים :

א. בתאי שטח הכוללים ייעוד מגורים בשילוב ייעודים או שימושים אחרים, תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ו/או שטחי ציבור.

ב. במבנים מעורבי שימושים, הכניסות, המעליות, חדרי השירות, החדרים למתקנים הנדסיים והמערכות לכל שימוש, יהיו נפרדים.

6. שטחים משותפים לרווחת הדיירים :



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

א. בכל בניין הכולל שימוש מגורים ישולבו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו"ב.
 ב. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.

7. תקינה מקיימת:

א. המבנים בתאי שטח 1009-1000 וכן מבנים ביעוד מגורים ד' יעמדו בדרישות תקן 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות.
 ב. מבנים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יעמדו בדרישות תקן 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של כוכב אחד לפחות.



6.3 הוראות פיתוח

1. רשת שבילי הולכי רגל ואופניים תתוכנן בדגש על יצירת רציפות, נגישות וקישוריות למרחב הנחל, תוך שילוב באופן מיטבי בסביבתם ובשים לב לחומרי הגמר.
 2. בשטחים הפתוחים ייעשה שימוש בצמחייה מקומית, הנשענת על צריכת מים מינימלית.
 3. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין מערך השצ"פים ליצירת רשת הליכה מוצלת ומונגשת לטובת הולכי הרגל.
 4. בעת מפגש שביל עם רחוב:
 4.1. תינתן עדיפות לשביל ברמה העיצובית (חומרי גמר) והתפקודית, כך שתישמר הרציפות שלו.
 4.2. יסומן מעבר חציה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות.

5. פיתוח דרכים (בייעודים "דרך מאושרת", "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי"):
 5.1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים והרחובות הכוללים שבילי אופניים כמסומן בנספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. תישמר גמישות לעניין מיקום שביל האופניים והתוויית התנוחה בעת התכנון המפורט.
 5.2. רוחב המדרכות ורוחב רצועות ההליכה לא יפחת מהרוחב המופיע בנספח התנועה, המחייב חלקית לעניין זה.
 5.3. בפיתוח רחובות תישמר רצועת עזר. בתחום רצועת העזר לא תותר הנחת תשתיות למעט תשתיות חוצות.

6. נטיעות במרחב הציבורי:
 6.1. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל 9 מ"ק לכל הפחות ובעומק של 1.5 מ'. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
 6.2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.75 מ', וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 9, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. לאורך זכות דרך מס' 1 תידרש רצועת שתילה כפולה.
 6.3. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות מרכזיים. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

7. הוראות פיתוח לשצ"פים - (ייעוד "שטח ציבורי פתוח" וייעוד "גן / פארק ציבורי"):
 7.1. יותרו מתקני תשתית הנדרשים לתפקוד השצ"פ בלבד. מתקנים אלו ישולבו בפיתוח הנופי



באופן שיצמצם את נוכחותם באתר ככל הניתן. בכל מקרה, לא יותר מיקום תשתית בגבול תא השטח עם זכות דרך.

7.2. לא תותר הקמת מחסנים תשתיות ומתקנים הנדסיים, שאינם נדרשים לתפקוד השצ"פ עצמו, מעל או מתחת לפני הקרקע. עם זאת תותר העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע.

8. מתקנים הנדסיים:

יישמר מרחק של 50 מ' לפחות בין תחנת השאיבה לביוב לבין מבני מגורים, שימושים ציבוריים וגדת הנחל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.4

חניה

1. כלל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן המחייב למגרש, כולל החניה למסחר, יינתנו בתחומי המגרש.
2. בייעודים בהם מותרת הקמת קומה תת קרקעית במגרש, היא תהווה פתרון החניה העיקרי במגרש.
3. במגרשים בייעוד ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" ובמגרשים בייעוד מגורים ג' ומגורים ד' בהם חזית פעילה, לא תותר חניה עילית במגרש ששטחה יעלה מעל 40% משטח המגרש. בשאר המגרשים בייעוד מגורים ב', מגורים ג' ומגורים ד', לא תותר חניה עילית במגרש ששטחה יעלה מעל 25% משטח המגרש.
4. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים עבור כל עמדות החניה.
5. מכל חזית קדמית של מגרש, תותר כניסה אחת בלבד לחניה, לכל היותר.
6. על מנת לאפשר מעבר רציף ובלתי מופרע להולכי הרגל בזכות הדרך ובזכות המעבר להולכי רגל, רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ושיפועי הרמפות ימוקמו במרחק מתאים מקו המגרש הפונה לרחוב, באופן שלא יאפשר הפרעה להולכי הרגל על ידי שיפוע רמפה.
7. לא תותר חניה בחזיתות המגרש הפונות לרחוב. הוראה זו לא תחול בייעוד מגורים א'.
8. ככל הניתן יאוחדו הכניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. ביצוע הכניסה לחנייה ייעשה במסגרת הפיתוח של המגרש הראשון שיבוצע. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב הכניסה הכולל לא יעלה על 6 מ'.
9. חניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים.
10. על מנת לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי, יתאפשר מעבר לרכב בין חניונים צמודים בתאי שטח גובלים, במטרה להפחית את כמות הכניסות לחניונים.
11. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, או המופרדים על ידי תא שטח בייעוד שביל או שביל רב קיבולת, כמפורט בנספח התלת ממד. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי אפס. הכל בכפוף לעמידה בהוראות לנושא מי נגר ונטיעות.
12. מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, ולא יהיה לכיוון מעברי הולכי רגל, מעברי רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34





תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.5

עתיקות

היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

תשתיות	6.6
	<p>1. העברת תשתיות ציבוריות, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים בלבד.</p> <p>2. כל קווי התשתית, יהיו תת-קרקעיים.</p>
ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.</p> <p>2. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 יובטח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום ככל הניתן.</p> <p>3. בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים, במקומות המסומנים בתכנית, ובהתאם לנספח הנופי, יתוכננו מתקנים להשהייה וויסות מי הנגר העילי.</p> <p>4. היקף הנגר המנוהל באמצעות ויסות, השהייה וחלחול בתחום התכנית לא יפחת מ-10,552 מ"ק.</p> <p>5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. נפחי איגום זמין בתחום מתקני ואמצעי ניהול הנגר יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הויסות והחלחול.</p> <p>ג. ככל הניתן, הנגר מהמגרשים והדרכים יופנה אל מתקנים ואמצעי ניהול נגר אשר ישמשו בין היתר כווסת זמני לזרימות העיליות.</p> <p>השטח המיועד להשהיית נגר וויסותו יהיה נמוך מסביבתו, ויהיה ככל הניתן, על מצע חצץ ו/או טוף ו/או אדמת גן ככל האפשר, על מנת שיקלטו מים לתוך השכבה הנושאת.</p> <p>ד. שטחים מיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם.</p> <p>ה. בתכנית הבינוי והפיתוח, באישור רשות הרישוי, ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי</p> <p>לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>ו. ביצוע מתקני השהייה יהיה בשלב פיתוח השטחים הפתוחים והתשתיות לשכונה</p> <p>6. תעלות ההגנה המתוכננות בקצה המערבי של תחום התכנית יתוכננו לאירוע זרימה בהסתברות 1% (תקופת חזרה 100: 1 שנה) על מנת להבטיח הגנה מהצפות שמקורן בשטחים הפתוחים ממערב למגרשים הגובלים בתעלת ההגנה.</p> <p>7. על הדרכים להיות בשיפוע רציף לכיוון מוצאי הניקוז ו/או מתקני ואמצעי ניהול הנגר ללא שקעים מקומיים</p> <p>8. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח תכנון הרחובות כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש. תכנון מפלסי מבנים יהיה בגובה 30 ס"מ לפחות ממפלסי דרכים מוצעות</p> <p>9. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, החדרה וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח</p> <p>10. מפלס ההצפה המקסימלי במתקן ויסות נגר, יהיה נמוך מגובה רצפת הבניינים הסמוכים בכ- 50 ס"מ לפחות.</p> <p>גובה רצפת הבניינים הגובלת בנחל הקיבוצים תהיה גבוהה בכ- 1.0 מ' לפחות ממפלס ההצפה המחושב בנחל הקיבוצים בהסתברות 1% או בתקופת חזרה 100: 1 שנה בחתך המקביל.</p> <p>11. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות</p>

	ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.
<p>6.8 בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>מיקרו אקלים ובניה ירוקה א.לא יותרו חיפויי מבנים עשויים לוחות זכוכית. חיפוי מבנים ייעשה על ידי אבן, צבע, שליכט או פאנלים סולאריים לייצור חשמל. ב.גוון החיפויים יהיה בהיר. ג.יותר שימוש בחזיתות מבנים להתקנת פאנלים סולאריים לייצור חשמל.</p>	
<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>תחנות השנאה 1. תחנות השנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע. 2. תחנות השנאה תותרנה בייעודים הבאים ועל פי סדר ההעדפה הבא: 2. א. מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, דרך מאושרת ודרך מוצעת. 2. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים (ייעוד "שטח ציבורי פתוח" וייעוד "גן / פארק ציבורי"). 3. אופן מיקום תחנת השנאה במגרשים בהם הותרה יהא על פי סדר ההעדפה הבא: 3. א בתת הקרקע, כחלק מהזכויות המותרות במגרש. 3. ב ככל שלא ניתן, תשולבנה תחנות השנאה במבנה בקומת הקרקע ולא בחזיתו. 3. ג ככל שלא ניתן לשלב תחנות השנאה במבנה, תותר בניית חדר שנאים כמבנה עצמאי, משוקע, בין קווי הבניין לגבול המגרש, אך לא במרווח הקדמי. 4. קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>1.תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מוסד תכנון לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק משטחה אשר הבקשה להיתר חלה בו. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח". 2.תכנית "הבינוי והפיתוח" בקנ"מ 1: 500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי. ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים תיעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים. ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. במידה וידרשו קירות תומכים לדרך, הם יהיו על חשבון שטח המגרש הגובל ולא בתחום הדרך. ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדון תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית. ו. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש. ז. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי. ח. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ט. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים

י. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת או על פי נספח התנועה של תכנית זו, המאפשר רשת מלאה לנסיעת אופניים בכל הרחובות בשביל ייעודי או ברחובות ממותני תנועה במשולב עם המיסעה. פרישת תחנות ומסלולי אוטובוסים בהיוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.

יא. כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה. בייעודים הכוללים שימוש מגורים ייבחר היקף כניסות לחניות במטרה לצמצם את הפגיעה בהולכי הרגל.

יב. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.

יג. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

יד. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.

טו. תכנון פתרון לפינוי, סילוק ומחזור אשפה בכפוף להנחיות הרשות המקומית.

טז. התייחסות לפתרון לעודפי עפר במסגרת הליך הרישוי ובכלל זה אומדן היקף החפירה והמילוי, דרכי הטיפול במקום והצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, וכן המלצה לאתר סילוק מועדף ודרכי שינוע במידת הנדרש. יש לתעדף פתרונות לשימוש חוזר/ מיחזור החומר בהתאם להרכבו. התוכנית תכלול פתרון לשלבויות עירום עודפי עפר, לרבות איתור מגרשים פוטנציאליים לעירום זמני במידת הצורך.

יז. שימור עצים שנקבעו לשימור בסקר עצים בוגרים.

יח. תאורת רחוב על פי תכנית עירונית, במידה שקיימת.

יט. פרטי שילוט מחייבים לבתי העסק

כ. הנחיות למזעור מטרדים הדדיים בין שימושים מעורבים בהיבטים של רעש, ריח, זיהום אוויר, פסולת, זיהום אור וחזות.

כא. הנחיות לתכנון מפגשי שביל-רחוב, באופן בו תינתן עדיפות לשביל ברמה העיצובית (חמרי גמר) והתפקודית כך שתשמר הרציפות שלו.

כב. הנחיות לעניין התייעלות אנרגטית, בהתאם לדוח התייעלות אנרגטית שיתייחס להיבטים של חיסכון אנרגטי, ייצור אנרגיה מתחדשת וכיו"ב

כג. הנחיות לעניין אופן העמדת מבנים, בהתאם לדוח נוחות אקלימית שיתייחס להיבטים של הצללה, מעבר רוחות ונוחות אקלימית במפלס הרחוב. תיקבע חובת נסיגה של הבינוי בקומת הקרקע הפונה לרחוב, יחסית לקו החזית המבונה בקומה שמעל. רוחב הנסיגה ייקבע בהתאמה לסוג החזית (פעילה, בקו אפס וכד') אך לא יפחת מ-2.0 מ'.

כד. הנחיות לעניין פתרון הצללה או ארקדה לאורך הרחובות הראשיים, באופן שייצר דופן מוגדרת לרחובות.

כה. תנאי לאישור תוכנית הפיתוח יהיה גיבוש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע, כפי שייקבעו בסקר קרקע הכולל קידוחים וסקר תגובת-אתר לפי הנחיות ת"י 413.

3. תנאי להגשת היתר הריסה למבנה בגוש 22912 חלקה 16 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לאזור הכולל את תא שטח 10001, והשלמת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות כאמור בסעיף 7.1 ס"ק 1, מצפון לדרך מס' 6. הוראה זו לא תחול במקרה שבו הועברה הבעלות או החזקה במבנה המגורים הקיים, לאחר תחילת תוקפה של תוכנית זו.



תנאים בהליך הרישוי

6.11

4. תנאי להיתר בנייה בייעודים הכוללים מגורים ובייעוד מבני ומוסדות ציבור, יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש ממערכות אלקטרומכניות במבנה ובסביבתו.



	<p>5. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב להיקף יחיד הנדרש בהיתר.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח הגובלים ביער מצפון, יהיה היוועצות עם קק"ל וקבלת הנחיות עבודה מפורטות לעניין הממשק עם היער, מניעת מפגעים, מניעת התפשטות מינים פולשים, ניהול נגר והבטחת מתקני ויסות, טיילות, ממשק יערני וכיבוי שריפות, וכיו"ב.</p> <p>7. להיתר הבניה הכולל מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח - יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יחיד וזכויות הבנייה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.</p> <p>8. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח ורעש עבור פעילות של עסקי מזון באופן שלא יהווה מפגע סביבתי.</p> <p>9. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים הוא עריכת תכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה בשטח התוכנית יהיה הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר במסגרת תוכנית הפיתוח (בהתאם לסעיף 1 לעיל), והצגת תכנית ביסוס ובינוי בהתאם, המתייחסת גם לסיכונים הקשורים לקריעת פני השטח והתנזלות. המבנים יתוכננו לעמוד בהסטה של כ-10-13 ס"מ.</p> <p>11. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.</p> <p>12. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח מספר: 1, 2, 3, 4, 5, 130, 400, 1000, 1003, 1004, 1005, 1008, יהיה הטמנה בפועל של קו מתח גבוה קיים שמגבלותיו חלות בתוך קווי הבנין בתא השטח.</p> <p>13. המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח או היתר בניה (המוקדם מביניהם) מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p>
--	--

6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגידור קשיח בגובה מינימלי 2.0 מ' וברדיוס מינימלי מגזע העץ של 3.0 מ' ו/או בהתאם להנחיות נספח העצים (הגדול מביניהם) שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את קיומם של עצים בוגרים לשימור.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
6.13	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מטרדי רעש בשלב עבודות פיתוח, הריסה והקמה

א. טרם תחילת עבודות חפירה ו/או הקמה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

ב. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה וכו'.

ג. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

עבודות עפר ופסולת בשלב פיתוח והקמה

א. טרם תחילת עבודות חפירה ו/או הקמה, יוכן נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יכלול אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים ומקומות עירום ואחסון זמניים. בנוסף, בהתאם לממצאי הסקר האקולוגי, המסמך יכלול התייחסות לאמצעי מיגון למניעת פגיעה בבתי הגידול הייחודיים הסובבים הנמצאים בסביבת נחל הקיבוצים ונחל חרוד.

מניעת מטרדים משטחי איגום והשהיית נגר

א. ככל שתוקם מערכת איגום והשהייה למי נגר, יוצג פתרון מקובל לשם מניעת היווצרות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכיו"ב, אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.14

זיהום אור

א. ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או ביטחון, אין להאיר את השטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית באתרים הסמוכים לשטחים הפתוחים, גם בזמן ביצוע העבודות.

ב. במגרשים אשר סמוכים לנחל הקיבוצים ונחל חרוד וכן מגרשים שהוגדרו כבעלי רגישות אקולוגית גבוהה, תועבר תכנית תאורה להתייחסות אקולוג מטעם רט"ג.

ג. תאורת מעברי הולכי רגל מעל הנחל וגשרים לנסיעת כלי רכב, תותאם כך שלא יואר אפיק הנחל אלא הדרך בלבד.

ד. במגרשים בהם שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים, אלא לאחר אישור עוצמת הארה מקסימלית למניעת מטרד או סינוור כפי שיגדיר הגורם הסביבתי המוסמך.

אקולוגיה וטבע עירוני

א. עקירת מינים פולשים בשלב עבודות העפר תהיה בהתאם להנחיות המעודכנות של רט"ג במועד הבקשה להיתר בניה. חל איסור להשתמש בכימיקלים לדיכוי ו/או הסרת צמחיה בשטח התכנית ושוליה.

ב. תנאי לפיתוח ציר הנחל יהיה סקר פסולת ומיפוי המערומים לטובת תכנית שיקום שתאושר על ידי רשות הניקוז.

ג. שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר גורם סביבתי מוסמך יקבע שאינה ראויה לשימוש זה, תפונה לאתר מוסדר.

ד. בתאי השטח המשיקים לנחל חרוד, אופן העבודות בתא השטח ושוליו יקבע במסמך מנחה מטעם הגורם הסביבתי המוסמך.

ה. במגרשים המיועדים לבניה אשר סומנו בתשריט תחת הנחיות מיוחדות, תוגש תכנית איסוף מינים ו/או שימורם. התכנית תוכן על ידי אקולוג ותצורף כתנאי למתן היתר הבניה.
ו. תכנית פיתוח נופית לאורך ציר נחל הקיבוצים וכן בשצ"פ הצפוני הסמוך לנחל חרוד תוגש להתייחסות רט"ג.

ז. לא יותרו אתרי התארגנות ואחסנה בתאי השטח הגובלים ביער הסמוך (יער בית שאן). בעת התכנון המפורט וביצוע התוכנית, יושם דגש על מזעור המפגעים הסביבתיים ליער הסמוך, לרבות: מניעת מפגעי אבק, מניעת שפיכת עודפי עפר ביער וגידור אתר העבודות במידת הצורך, מניעת תנועת כלי רכב ביער, צמצום זיהום אור, מניעת התפשטות מינים פולשים (כולל הכנת תכנית למניעת התבססות מינים פולשים בשטחי העבודות ובצמוד להם), מניעת חריגה מתחומי העבודה המאושרים וכיו"ב.

הפקעות ו/או רישום

6.15

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ואינם כלולים במתחם האיחוד והחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188 עד 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ואינם כלולים במתחם האיחוד והחלוקה, ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

זכות מעבר

6.16

1. במקומות בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.
2. מיקום ומידות סופיים לזיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט, יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שרוחבן לא יפחת מ-2 מ'. מיקומן יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל, ובאופן שיבטיח רציפות מפלסית וללא הפרעות ככל הניתן לציבור.
3. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך ישיר למרחב הציבורי ובגימור המשכי לשטח המדרכה בזכות הדרך, ללא גידור, הפרעות ומחסומים.
4. בזיקת ההנאה כמסומן בתשריט, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה.

מתקנים ו/או שימושים זמניים

6.17

שימושים מותרים בתקופת הביניים :

1. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לתחילת עבודות הפיתוח בתא השטח בו מתקיים העיבוד.
2. ביחס למבנה הקיים בגוש 22912 חלקה 16 : עד לפינוי מבנה המגורים הקיים, יותר המשך השימוש בו למגורים, עבור החוכר הקיים או מי מיורשי החוכר. עם העברת הבעלות או החזקה לגורם אחר יהפוך השימוש למגורים לשימוש אסור.

איחוד וחלוקה

6.18

סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון

והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט מצב מוצע ובנספח התשריט האנליטי.
2. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת השכונה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. יזם התכנית רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או לבצעה במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ו/או העתקתן ככל הנדרש.</p>

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34