

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1024

קרית אתא - מתחם דרומי

חיפה

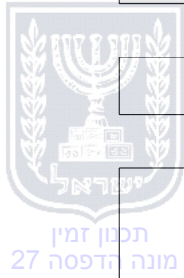
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנית המתחם הדרומי המוצעת נמצאת בחלקה הדרומי של העיר קרית אתא, מיקומה ממערב לשכונת טל, מדרום לשכונת הרקפות, מצפון לקיבוץ אושה, קיבוץ רמת יוחנן וכפר מכבי. שטח התכנית כ 1690 דונם. התכנית נערכה כפועל יוצא של חשיבה תכנונית כוללת מקיפה שנקבעה במסגרת תכנית המתאר שהוכנה לשטח זה. בשטח שיעודו היום הוא חקלאי וע"פ תכנית המתאר המחוזית- תמ"מ 6, מיועד כאזור לפיתוח עירוני. עקרונות התכנית כוללים חיבור אינטגרלי של המתחם הדרומי לרשת הדרכים בשכונות הקיימות. התכנית יוצרת רשת דרכים היררכית, התומכת במבנה האורבני ומחזקת את הרחובות הראשיים תוך שילוב נתיבי תחבורה ציבורית לשימוש התושבים.

השכונה מתוכננת בשילוב מגוון צפיפויות מגורים: מגורים צמודי קרקע בצמוד לשכונת טל הקיימת, בניה מרקמית בלב השכונה, בניה מדורגת עם התאמה לטופוגרפיה הטבעית, ובניה רוויה לאורך הפארקים הלינארים. השכונה משובצת בשטחים נרחבים של פארקים ושבילי הולכי רגל, ומציעה מערכת אלטרנטיבית של תנועה לתושביה, המאפשרת הליכה ורכיבת אופניים מוגנים ושקטים.

תכנית זו קובעת שטחים למגורים, מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור וכיו"ב. התכנית כוללת 4061 יח"ד, 500 יחידות לדיור מוגן ו 241.374 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו 12,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה.

צפיפות יח"ד לדונם נטו בשכונה הנה 11 יח"ד לדונם. רשות מקרקעי ישראל הם מגישי התכנית והיזמים שמחזיקים בבעלות של 81.00% מהשטחים שבתחום הקו הכחול, כאשר 12% מיתרת השטח בבעלות פרטית והיתרה 7% בידי הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קרית אתא - מתחם דרומי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1024

מספר התכנית

1,689.989 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיוור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****קרית אתא****קואורדינאטה X**

212050

קואורדינאטה Y

745500

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לשכונת טל, מדרום לשכונת הרקפות, מצפון לקיבוץ אושה, קיבוץ רמת יוחנן וכפר מכבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
10255	מוסדר	חלק		22-23, 25-27, 35
10256	מוסדר	חלק	157	
10257	מוסדר	חלק	97	55, 98
10259	מוסדר	חלק		16-25, 27, 34, 37, 40, 46, 49, 57, 60, 63, 66, 68
10293	מוסדר	חלק	682, 684, 686, 688	5, 7-8, 10, 28, 36, 40, 124-126, 152, 154-156, 159-164, 169-183, 261-263, 564, 590, 614, 633, 637, 666, 670, 672, 674, 680, 690, 692, 694, 697
10294	מוסדר	חלק		9-14, 45
10360	מוסדר	חלק		22, 28
10497	מוסדר	חלק		11, 17-21, 25-27, 39-41, 53-54, 65-66, 75-76

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10498	מוסדר	חלק	99, 107, 109, 123, 125, 129, 133, 137, 139, 141	2, 4, 6, 8, 24, 27-28, 68, 75, 77-80, 97, 101, 103, 105, 127, 131, 143, 145, 147, 149, 155-156
10506	מוסדר	חלק		38
10508	מוסדר	חלק		13, 27, 37, 39
10509	מוסדר	חלק		125-126
10511	מוסדר	חלק		2
10514	מוסדר	חלק	1, 3, 7-9, 13, 53	4, 6, 10-11, 17-18, 20-21, 28, 30, 34-35, 37, 54-56
11019	מוסדר	חלק	64	10-11, 37, 51, 53, 55, 57-63, 65-66, 73-75, 79-83, 85, 87, 89, 93, 95, 97, 100, 130, 150
11020	מוסדר	חלק	22-23, 25	1, 5-21, 24, 26-32, 34, 38, 58, 60-61, 99-101
11024	מוסדר	חלק		68-76, 84-85, 87, 112
11025	מוסדר	חלק	40, 51-53, 63	20-23, 36, 44, 47, 59, 67, 94, 105
11026	מוסדר	חלק	16, 56	6, 11-15, 19, 37, 48, 50, 52, 54, 58
11027	מוסדר	חלק	73, 75	76, 92, 104
11028	מוסדר	חלק		1-6, 10-13, 15-16, 18-19, 23-31
11032	מוסדר	חלק	55, 60	3, 12, 58, 62, 64, 77
11038	מוסדר	חלק		136
11039	מוסדר	חלק		34-37, 80, 86
11052	מוסדר	חלק		67-74, 79
12417	מוסדר	חלק		24, 39
12418	מוסדר	חלק	34	4, 37-39
12419	מוסדר	חלק		31, 118-119, 122-123
12420	מוסדר	חלק	83-84	
12757	מוסדר	חלק		170
12760	מוסדר	חלק		105, 118

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10258	מוסדר	כל הגוש	16, 100, 102, 105-107	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1250	1	12/09/2017	ערן יופה	12/09/2017	תשריט אקוסטי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	2	20/08/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	20/08/2017	גליון 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	2	20/08/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	20/08/2017	גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	16/08/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	16/08/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	16/08/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	16/08/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 500	7	16/08/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	20/08/2017	טיפוסי בינוי מנחים	לא
חתכים	מנחה	1: 500	1	06/08/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	20/08/2017		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1250	22	13/09/2017	גדי דגני	13/09/2017		לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1250	99	03/10/2017	סיון זיו	03/10/2017	דוח סביבתי	לא
סקר סייסימי	מנחה	1: 2500	50	01/01/2015	ד"ר עמוס ביין	22/05/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/08/2017	אמיר בלום	20/08/2017	נספח נופי 1250	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	20/08/2017	אמיר בלום	20/08/2017	נספח פיתוח 2500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	13/02/2017	אמיר בלום	03/04/2017	נספח עצים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 2500	1	16/08/2017	שמואל קרני	20/08/2017	נספח תנועה 2500	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	16/08/2017	שמואל קרני	20/08/2017	תחבורה ציבורית 5000	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	33	23/03/2017	שמואל קרני	03/04/2017	בה"ת	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	13	28/03/2017	יצחק מאיר	22/05/2017	פרשה טכנית - מים, ביוב, ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	20/08/2017	יצחק מאיר	20/08/2017	נספח מים 2500	לא
מים	מנחה	1: 10000	1	20/08/2017	יצחק מאיר	20/08/2017	נספח מים אזורי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	20/08/2017	יצחק מאיר	20/08/2017	נספח ביוב 2500	לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	20/08/2017	יצחק מאיר	20/08/2017	נספח ניקוז אזורי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	20/08/2017	יצחק מאיר	20/08/2017	נספח ניקוז 2500	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית אתא	(1)	קרית אתא		04-8478478		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינה ואחרים בהתאם לרישום בטבלאות הקצאה ואיזון

(1) כתובת: כיכר העירייה 7.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן		מאיר בוכמן אדריכלים	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881007		buchman.arc h@gmail.co m
אדריכל	אדריכל	איילת הוקמן - עורך שותף	20578054	מאיר בוכמן אדריכלים	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881007		buchman.arc h@gmail.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	14900	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד, מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יצחק מאיר	28393	ת.ל.מ - ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8509595	04-8509596	hgm@telem. co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שמואל קרני		ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	doron@karni -eng.com
גיאולוג וסייסמולוג	יועץ	ד"ר עמוס ביין		ד"ר עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	1	02-5865455		bamos@rpd- geohyd.com
שמאי	שמאי	גדי דגני	0	גדי דגני- ניהול ושמאות מקרקעין	חדרה	רמב"ם	29	04-6277303		appraisers@g adi- dgani.co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	סיון זיו		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7581884		roni@ethos- group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אקוסטי	יועץ	ערן יופה		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	8	03-7581882		eran@ethos- group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר .

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים חדש הכולל 4,061 יחידות דיור ובנוסף עוד 500 יח"ד שישמשו לדיור מוגן. ו 241,374 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו 12,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה וכן מוסדות ומבני ציבור, פארק ושטחים ציבוריים פתוחים. הצפיפות המוצעת בשכונה הנה כ 11 יח"ד לדונם נטו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. רוב שטח התכנית היום מיועד לשטח חקלאי והתכנית המוצעת משנה את היעוד החקלאי לייעודי קרקע שונים: מגורים א', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים, פארק ודרכים.
- ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים 4,061 יחידות דיור ברמות צפיפות שונות, ומגרש עבור 500 יח"ד מיוחד ומגרשים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים, פארק ודרכים.
- ג. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 602,600 מ"ר שטח עיקרי, 241,374 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו 12,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה.
- ד. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- ז. קביעת הוראות לשמירה על בניינים לשימור, עצים וערכי טבע.
- ח. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- ט. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- יא. הפקעת שטחים לצרכי כבישים כלל עירוניים.
- כ. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
- ל. קביעת רצועת תשתית לשם הנחת קו מים ממאגר סומך לברכות שפרעם של חברת מקורות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1,689.989

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+500	500		
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+30,000	30,000		בנוסף 6000 מ"ר שטח עיקרי למרפסות
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+488	488		488 מתוך סך 4061 יח"ד הינן יחידות קטנות
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+241,374	241,374		178909 מ"ר שטח עיקרי במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. 62,465 מ"ר שטח עיקרי במגרשים ביעוד שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור.
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+4,561	4,561		מתוכן 500 יחידות לדיור מוגן ומתוך ה 4061 יח"ד הנותרות לפחות 12% יחידות דיור קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+602,600	602,600		44,220 מ"ר שטח עיקרי למגורים א 467,160 מ"ר שטח עיקרי למגורים ג סה"כ 511,380 מ"ר שטח עיקרי למגורים. * בנוסף 91,220 מ"ר שטח עיקרי למרפסות
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+12,000	12,000		מסחר ותעסוקה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	179, 228, 229, 232 - 234
דרך מאושרת	600, 701, 783, 1582, 1782, 2720, 2725, 2726, 3903, 7838

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	700, 704 - 712, 714 - 749, 761, 782, 786, 882, 1722, 1724, 1725, 7822, 7825 - 7827, 7922, 7837
דרך משולבת	750 - 753, 760, 780, 781
חניון	7127, 7128
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500 - 509
ככר עירונית	1642, 1680
מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 405, 406, 408, 409, 411 - 415, 417
מגורים א'	99 - 159, 242 - 247
מגורים ג'	162 - 178, 180 - 193, 195 - 212, 214, 216 - 227, 230, 231 - 235, 241
פארק / גן ציבורי	605, 607, 608, 630, 1803, 1903
קרקע חקלאית	602 - 604, 606, 702, 703
שביל	610, 613, 636, 641, 643, 800 - 803
שטח ציבורי פתוח	416, 419, 421, 611, 614, 617 - 621, 624, 625, 639, 640
שטחים פתוחים	609, 612, 626, 680, 1904, 1905, 2803, 3803, 4803, 7823
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403, 404, 407
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	420

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1582, 1782, 2720, 2725, 2726, 3903
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	782, 1724, 7825
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	409
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	1803, 1903
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1904, 1905, 2803, 4803, 7823
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	600, 1782
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	700, 704 - 707
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500 - 509
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	602 - 604, 606, 702, 703
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	680, 2803
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד	179, 228, 229, 232 - 234
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	707, 724, 726, 727
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	1642, 1680
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	166, 175, 183 - 185
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	607, 608
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	179, 228, 229, 232 - 234
חזית מסחרית	דרך מוצעת	707, 724, 726, 727
חזית מסחרית	ככר עירונית	1680
חזית מסחרית	מגורים ג'	166, 175, 183 - 185
להריסה	דרך מוצעת	716, 717, 722, 723
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	409
להריסה	מגורים ג'	219, 220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	606
להריסה	שביל	636, 613
להריסה	שטח ציבורי פתוח	625, 621, 620
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	234 - 232, 229, 228
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2726, 2725, 2720
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	749, 748, 727 - 714, 712 - 706 1725, 1724, 1722
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	1680
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	417, 415 - 411, 409
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	183 - 195, 193 - 212, 214 - 216 241 - 235, 231, 230, 227
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	607, 605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	802 - 800, 641, 636, 613
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	640, 625, 624, 621 - 618, 421, 416
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	626
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	420

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

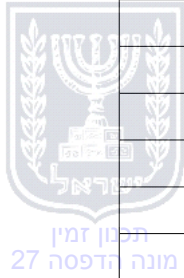
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למגרש ספורט	16,128	0.95
דרך מאושרת	48,695	2.88
דרך מוצעת	2,867	0.17
דרכים וחניות	68,996	4.08
חקלאי	1,304,548	77.19
מגורים	1,576	0.09
מגורים א	7,913	0.47
מגורים ב	2,996	0.18
מוסדות ציבור	5,418	0.32
משק חקלאי	4,200	0.25
שטח ציבורי פתוח מיוחד	226,652	13.41
סה"כ	1,689,989	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	24,638.77	1.46
דרך מאושרת	70,425.2	4.17
דרך מוצעת	443,914.01	26.27
דרך משולבת	7,603.18	0.45
חניון	4,291.61	0.25
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	176,050.61	10.42
ככר עירונית	6,369.08	0.38
מבנים ומוסדות ציבור	126,329	7.48

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.90	48,970.74	מגורים א'
20.18	341,091.16	מגורים ג'
8.34	140,989.05	פארק / גן ציבורי
6.33	107,056.51	קרקע חקלאית
0.57	9,613.86	שביל
4.76	80,475.86	שטח ציבורי פתוח
3.65	61,752.15	שטחים פתוחים
2.20	37,222.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.19	3,196.49	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	1,689,989.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

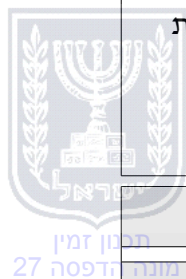
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים בהיקף של עד 30 מ"ר כחלק מדירת המגורים 3. מעונות יום וגני ילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת מחסן ששטחו המירבי עד 9 מ"ר ב. שילוב מעונות יום וגני ילדים ע"פ הנחיות הועדה המקומית.
ב	מרתפים 1. תותר בניית מרתף אשר לא יבלוט מקווי הבניין המותרים, אלא אם תכנית הבינוי עפ"י סעיף 6.1 מורה אחרת. 2. חצר אנגלית תהיה במרחק של לא פחות ממטר מגבול המגרש.
ג	חניה מקומות החניה יהיו בתוך תחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה/חניה מקורה תותר בקו בנין 0, חניה הסגורה בקירות חיצוניים תבנה בתחום קווי הבנין.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" ג. מעונות יום וגני ילדים ד. משרדים בהיקף של עד 30 מ"ר כחלק מדירת המגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתאי השטח שבהם מסומנת חזית מסחרית תחויב הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. חדר האשפה למסחר יופרד מחדר האשפה של דיירי הבנין. 2. לפחות 12% מכלל יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות. 3. כניסה למבני המגורים תהיה מחזית הרחוב. 4. במגרשים המיועדים למגורים עם חזית מסחרית חלה חובה ליצור חזית רציפה ומחייבת על ידי בינוי רציף וצמוד לקו בנין ב 60% לפחות מאורך החזית המסומנת. ההמשכיות והרציפות תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיופרטו בתכנית הבינוי והפיתוח. 5. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 6. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.



4.2	מגורים ג'
	7. לבניינים שסביב הכיכר תוכן תכנית עיצוב אשר תאושר ע"י הועדה המקומית להבטחת האחידות והרציפות האדריכלית של הבניינים והכיכר. 8. שילוב מעונות יום וגני ילדים ע"פ הנחיות הועדה המקומית.
ב	מרתפים 1. תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 3. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.8 מטר מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח והבינוי שתוגש לאישור מהנדס העיר). 4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.
ג	חניה 1. היקף החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. מקומות החניה לבניי המגורים יהיו בתחום המגרש ולפחות 50% מהחניות יבנו בתת קרקע.
ד	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית : א. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים. ב. תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה. ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
ה	זיקת הנאה בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה, יובטח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב מינימלי של 4 מטר. לאורך החזיתות המסחריות בשטח המסומן בזיקת הנאה, יוקמו קולונדות להצללה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. תא שטח 415 ישמש לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני דת, ספורט, תרבות קהילה ופנאי כשימוש משני . ב. בתאי שטח האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, בריאות וכיו"ב. ג.תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. ד.חניה ציבורית.

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
ה. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.	
הוראות	4.3.2
א. בינוי ו/או פיתוח א. הוראות פיתוח: 1. מבני הציבור בתאי שטח 409,408 ימוקמו בצמידות דופן כלפי הכיכר הסמוכה. 2. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים-ילדים יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל. 3. תכנון מבני החינוך יאפשר שימוש במגרשי הספורט שלא בשעות פעילות בתי הספר.	א
ב. חניה 1. חניית רכב תהיה תחום שטח המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. מגרשי חניה עיליים ישולבו בצמחייה ועצים.	ב
ג. עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו חומרים קשיחים באישור מהנדס העיר. 2. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה העת.	ג
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. ובנוסף לפי הצורך: א. מתקני ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי. ב. מתקני משחקים. ג. מתקנים הנדסיים. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ה. שירותים ציבורים ו. מחסן עיריה בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו. ז. בשצ"פים מעל 5 דונם תורשה בנית קיוסקים בשטח כולל של עד 100 מ"ר	
הוראות	4.4.2
א. בינוי ו/או פיתוח א. חניות: חניה על קרקעית תותר בהיקף שלא יעלה על 5% מגודל תא השטח. חניה תת קרקעית תותר בהיקף שלא יעלה על 50% מגודל תא השטח. ב. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד. ג. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן. ד. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים. ה. מי הנגר יופנו ככל האפשר להשקיית העצים. ו. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט יתוכננו באופן שימנע מטרדים אקוסטיים כלפי שימושי	א

4.4	שטח ציבורי פתוח קרקע רגישים.
4.5	פארק / גן ציבורי
4.5.1	שימושים
	א. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, פינות ישיבה ושהייה, גינון, שבילים להולכי רגל ולרכובי אופניים. ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש. ג. ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, מערכות השקיה, אלמנטי מים הקשורים לניהול נגר, אלמנטי הצללה וכיו"ב. ד. מתקנים מבנים ושירותים הדרושים לתפעול ואחזקת הייעודים העיקריים, כגון: שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וכיו"ב. ה. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. ו. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ז. מתקנים ומערכות של תשתיות, ניקוז תת קרקעי, מתקני שירותים הנדסיים קיימים וכיו"ב. ח. חניה בהיקף של עד 5% מגודל תא השטח.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ביצוע הפיתוח של הפארקים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים. 2. מתקני שנאים ומתקנים הנדסיים יהיו תת קרקעיים בלבד. 3. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית. 4. תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים, כולל כל מתקני התשתית תוך שמירה על אופי הפארק והממשק בין השטח הבנוי והפארק. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. 5. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט יתוכננו באופן שימנע מטרדים אקוסטיים כלפי שימושי קרקע רגישים. 6. תא שטח 1803 ישוקם בהתאם למסקנות סקר לשיקום ופנוי מטמנות שיעשה, בהתאם להנחיות לסגירה ושיקום מטמנות של המשרד להגנת הסביבה, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה. 7. שטחים בהם אזורים טבעיים איכותיים יוטפלו בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי.
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	א. תא שטח 404 ישמש לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני דת, ספורט, תרבות קהילה ופנאי כשימוש משני. ב. בתאי שטח האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, בריאות וכיו"ב. ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. ד. חניה ציבורית. ה. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.



4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ביצוע הפיתוח של המבנים הציבוריים והשטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים. 2. תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים, כולל כל מתקני התשתית תוך שמירה על אופי השטחים הפתוחים והממשק בין השטח הבנוי והשטחים הפתוחים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר: א. שמירה על רצף שטחים פתוחים בין תאי שטח 1803, 630, 403, 404, 612, 603, 606 שיאפשר תנועה רציפה של הולכי רגל ברוחב מינימלי של 10 מטרים. ב. שימור אזורים טבעיים וצומח טבעי קיים. ג. שיקום אזורים מופרים והנחיות לגידור והגנה על שטחים וצומח טבעי בזמן עבודות הקמה, פיתוח ושיקום.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב. 2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ' ככל שרצועת הדרך תאפשר זאת. 3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ'. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 4. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, נטיעת עצי צל במרחקים שיקבעו כך שיובטח רצף הליכה מוצלל, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. 6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים. 7. מתקני מחזור יוטמעו כחלק מנספחי הנוף של הרחובות.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. יתר השימושים כמפורט ביעוד דרך מוצעת.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות ג. מתקני מחזור ד. מיועדת גם לתנועת הולכי רגל.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. זכויות הדרך לכלי רכב ולהולכי רגל ישולבו ברוחב הדרך ללא הפרדה ביניהם. תהיה עדיפות ראשית להולכי רגל. 2. ניתן לכלול בדרך גם ערוגות גינון וריהוט רחוב.
4.10	ככר עירונית
4.10.1	שימושים
	א. אזורי ישיבה חיצוני לבתי הקפה ומסעדות. ב. שבילים ושדרות להולכי רגל. ג. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ד. נטיעות, גינון. ה. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
4.10.2	הוראות
א	חניה תתאפשר חניה בהיקף של עד 5% משטח היעוד.
ב	הוראות פיתוח א. הכיכר תשמש כרחבת כניסה למבנים ולחזית המסחרית, וכן תאפשר פעילות של שהייה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן. ב. תאי השטח 1680 ו-1642 המיועדים לכיכר עירונית יתוכננו עם תאי השטח הגובלים לשטחים אלו 179 ו-183 בהתאמה. ויאפשרו אזורי ישיבה עבור החזית המסחרית הגובלת בהם. ג. לבנינים שסביב הכיכר ולכיכר עצמה תוכן תכנית עיצוב אשר תאושר ע"י הועדה המקומית להבטחת האחידות והרציפות האדריכלית של הבנינים והכיכר.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים ומרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי רגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון : מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השבילים יפותחו כחלק ממערך השצ"פים בשכונה. השבילים יותקנו באופן המתאפשר ככל שניתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות, לעגלות ילדים ולאופניים. יתר מאפייני הפיתוח של השביל יהיו על



4.11 שביל פי הוראות הפיתוח לשצ"פ בתכנית זו.	
4.12 שטחים פתוחים	
4.12.1 שימושים א. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, גינון, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ב. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי מים הקשורים לניהול נגר, אלמנטי הצללה וכיו"ב. ג. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ה. מתקנים ומערכות של תשתיות, ניקוז תת קרקעי, מתקני שירותים הנדסיים קיימים וכיו"ב. כל השירותים ההנדסיים יותנו בטיפול נופי ובתנאי שישולבו בתכנון הנופי.	
4.12.2 הוראות	
הוראות פיתוח א. שטחים פתוחים ובהם אזורים טבעיים איכותיים יוטפלו בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי. ג. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן. ד. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים. ה. מי הנגר יופנו ככל האפשר להשקיית העצים. ו. מתקנים ומגרשי ספורט יתוכננו באופן שימנע מטרדים אקוסטיים כלפי שימושי קרקע רגישים.	א
4.13 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
4.13.1 שימושים קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.	
4.13.2 הוראות	
בינוי ו/או פיתוח א. ביצוע המתקנים ההנדסיים יהיה באישור מהנדס העיר. ב. תכנון המתקן ההנדסי יביא בחשבון את מיקומו כשסביבו שטח ציבורי פתוח תוך שימת דגש על השתלבותו בטופוגרפיה, הסתרת קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים. כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכ'ו. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך פיתוח נופי-אדריכלי, כולל חזית חמישית. ובמידת הצורך מסמך סביבתי על פי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת. עבור רצועת קו מים של מקורות ממאגר רחלי ועד לברכות שפרעם יחולו ההנחיות הבאות: תא שטח 500- קטע 1- יציאה ממאגר רחלי ברזילי, רוחב רצועה 30 מ' +תחום התארגנות לפיר מנהור. תא שטח 501,502- קטע 2- מנהור, רוחב רצועה 10 מ'. תא שטח 503- קטע 3 - רוחב רצועה 30 מ' לאורך דרך שירות כביש 6. תא שטח 504- קטע 3א - רוחב רצועה 30 מ' לאורך דרך יער. תא שטח 505- קטע 4 - רוחב רצועה 30 מ' לאורך קו אדום לצומת סומך. תא שטח 506- קטע 5- קטע רוחב רצועה 70 מ' לאורך מטרקה כולל התקרבות מיירבית לכביש 79.	א



שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.13
תא שטח 507- קטע 6- רוחב רצועה 10 מ', מנהור+שטחי התארגנות. תא שטח 508- קטע 7- רוחב רצועה 30 מ' ממחלף טל עד לכניסה לברכות שפרעם לאורך שטחי שצ"פ כולל שטח התארגנות. תא שטח 509- קטע 8- רוחב רצועה 14 מ' עלייה לברכות שפרעם . לאחר הגשת תכנית עדות תצומצם רצועת הקו לרוחב של 12 מ', 6 מ' מאמצע הצינור , למעט בקטעי מנהור שם רוחב הרצועה יהיה כרוחב הקו.	
דיוור מיוחד	4.14
שימושים	4.14.1
1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012 2. שימושים נלווים לטובת דיירי הדיוור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, ספריה, בית כנסת, חדרי חוגים ופעילות, חדר ישיבות ומשרדי הנהלה וכו'... 3. תחויב הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע עם חזית מסחרית בהתאם לסימון בנספח הבינוי המנחה. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.	
הוראות	4.14.2
א בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת מס מבנים במגרש בהתאם לנספח הבינוי המנחה, או בנין אחד הכולל מס' אגפים. ב. גודל דירה, שטח עיקרי, לא יעלה על 75 מ"ר. ג. לבנין תוכן תכנית עיצוב אשר תאושר ע"י הועדה המקומית להבטחת האחידות והרציפות האדריכלית של הבנין והכיכר הסמוכה.	
ב קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה ביעוד דיוור מיוחד עם חזית מסחרית : א. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים. ב. תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה. ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.	
קרקע חקלאית	4.15
שימושים	4.15.1
א. חקלאות. ב. בתי צמיחה/רשת/חממות. ג. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית הנדרשים לפעילות החקלאית.	

4.15

קרקע חקלאית

ד. מבני עזר כגון: סככות, מחסן וכו

4.15.2

הוראות

א

איכות הסביבה

א. הדברה וריסוס בתאי שטח אלה יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תוך התייחסות לשטחי המגורים הסמוכים.

ב. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית. יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

ג. יאושרו שימושים חקלאיים שמיקומם ואופיים תואמים את אופי האזור אינם מהווים מטרד נופי, אקולוגי או סביבתי, או מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.

ב

בינוי ו/או פיתוח

על תאי שטח 602,603,604 - חלות הוראות מיוחדות, עבור תעלת ניקוז מתוכננת.

4.16

חניון

4.16.1

שימושים

א. חניון לרכב.

ב. מעבר הולכי רגל.

ג. מעבר לרוכבי אופניים.

ד. צמחייה וטיפול נופי.

4.16.2

הוראות

4.17

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.17.1

שימושים

תאי שטח 509-500 נשארים ללא שינוי יעוד וחלות עליהם הוראות מיוחדות.

4.17.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות מיוחדות: עבור קו להולכת מי שתייה של חברת מקורות בקוטר שנע בין 60-68 ס"מ הכולל מתקניים הנדסיים הנלווים לקו זה ובכלל זה: נקודות ניקוז, לחץ וכל המתקנים הקשורים להקמה, תפעול ותחזוקת קו המים.

שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול של קו המים, לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	401		9453	14010	4690		7035	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	402		21486	30000	10000		14900	50		19	4	1	4	4	4	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403		8926	13320	4440		6660	50		19	4	1	4	4	4	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	404		18262	27120	9040		13560	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	405		2973	4460	1115		2230	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	406		3914	4667	1555		2333	50		19	4	1	4	4	4	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	407		11272	17025	5675		8500	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	408		18394	28000	8000		14000	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	409		14455	22000	6500		11100	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	411		5940	8892	2964		4440	50		19	4	1	4	4	4	
מבנים ומוסדות	412		2602	3900	1300		1950	50		19	4	1	4	4	4	

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
ציבור מבנים ומוסדות	413		2388	3580	1190		1790	50		19	4	1	4	4	4	
ציבור מבנים ומוסדות	414		3487	5200	1730		2600	50		19	4	1	4	4	4	
ציבור מבנים ומוסדות	415		24678	37000	12330		18500	50		19	4	1	4	4	4	
ציבור מבנים ומוסדות	417		11476	17200	5730		8600	50		19	4	1	4	4	4	
מגורים א'	99 - 159, 242 - 247		700 (1)	500	200 (2)	160	32	50	134 (3)	9 (4)	4	1	4	4	4	
מגורים ג'	162		3465	4320	1080		2880	50	36	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	163		3415	4320	1080		2880	50	36	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	164		3400	4320	1080		2880	50	36	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	165		3690	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	166		7328	15840 (5)	3960 (6)		10560	50	132	45	12	4	4	4	5	
מגורים ג'	167		5859	7200	1800		4800	50	60	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	168		1950	2400	600		1600	50	20	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	169		3279	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	170		3449	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	171		5602	7560	1890		5040	50	63	28	7	2	4	4	4	
מגורים ג'	172		5714	7560	1890		5040	50	63	28	7	2	4	4	4	
מגורים ג'	173		5417	7560	1890		5040	50	63	28	7	2	4	4	4	
מגורים ג'	174		5519	7560	1890		5040	50	63	28	7	2	4	4	4	
מגורים ג'	175		6549	15840 (5)	3960 (7)		10560	50	132	45	12	4	4	4	5	
מגורים ג'	176		5099	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	
מגורים ג'	177		5395	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	
מגורים ג'	178		5472	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	
דיוור מיוחד	179		12430	18000 (8)	9000 (9)		18000	50	300	45	12	4	4	4	5	
מגורים ג'	180		4196	4560	1140		3040	50	38	20.5	5	2	4	4	4	
מגורים ג'	181		3963	5520	1380		3680	50	46	24.5	6	2	4	4	4	
מגורים ג'	182		4105	5520	1380		3680	50	46	24.5	6	2	4	4	4	
מגורים ג'	183		12109	23760 (10)	5940 (11)		15840	50	198	45	12	4	4	4	5	
מגורים ג'	184		7266	15840 (5)	3960 (7)		10560	50	132	45	12	4	4	4	5	

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני
מגורים ג'	185		7185	15840 (5)	3960 (7)		10560	50	132	45	12	4	4	4	4	5
מגורים ג'	186		3758	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	187		3580	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	188		3535	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	189		3913	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	190		2238	2400	600		1600	50	20	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	191		4945	7200	1800		4800	50	60	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	192		3682	4800	1200		3200	50	40	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	193		5160	7200	1800		4800	50	60	20.5	5	2	4	4	4	4
מגורים ג'	195		4833	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	196		5207	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	197		5680	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	198		4613	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	199		4980	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	200		6362	8280	2070		5520	50	69	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	201		4415	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	202		2977	3000	750		2000	50	25	24.5	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'	203		3811	3600	900		2400	50	30	24.5	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'	204		8724	10080	2520		6720	50	84	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	205		5445	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	206		6078	9000	2250		6000	50	75	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	207		4750	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	208		5196	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	209		4790	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	210		6290	9000	2250		6000	50	75	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	211		5409	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	212		6151	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	214		5320	7560	1890		5040	50	63	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	216		5815	6840	1890		5040	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	217		12483	11280	2820		7520	50	94	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	218		7630	6840	1710		4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4
מגורים ג'	219		4363	4800	1200		3200	50	40	24.5	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'	220		4895	7200	1800		4800	50	60	24.5	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'	221		3071	4800	1200		3200	50	40	24.5	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'	222		4694	7200	1800		4800	50	60	24.5	6	2	4	4	4	4

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	223		5425	6840	1710	4560	50	57	24.5	6	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	224		3263	4560	1140	3040	50	38	24.5	6	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	225		3229	4560	1140	3040	50	38	24.5	6	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	226		3240	4560	1140	3040	50	38	24.5	6	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	227		2568	2280	570	1520	50	19	24.5	6	2	4	4	4	4	
דיור מיוחד	228		2730	(12) 2400	(13) 1200	2400	50	40	32	8	2	4	4	4	4	
דיור מיוחד	229		2769	(12) 2400	(13) 1200	2400	50	40	32	8	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	230		2490	3600	900	2400	50	30	28	7	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	231		1524	3240	810	2160	50	27	28	7	2	4	4	4	4	
דיור מיוחד	232		2247	(12) 2400	(13) 1200	2400	50	40	32	8	2	4	4	4	4	
דיור מיוחד	233		2170	(12) 2400	(13) 1200	2400	50	40	32	8	2	4	4	4	4	
דיור מיוחד	234		2285	(12) 2400	(13) 1200	2400	50	40	32	8	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	235		3452	3600	900	2400	50	30	28	7	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	236		5014	6840	1710	4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	237		3716	4800	1200	3200	50	40	28	7	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	238		4724	6840	1710	4560	50	57	28	7	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	239		3725	2880	720	1920	50	24	24.5	6	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	240		2377	1920	480	1280	50	16	24.5	5	2	4	4	4	4	
מגורים ג'	241		2107	1920	480	1280	50	16	24.5	5	2	4	4	4	4	
קרעק חקלאית	606	עבור תחנת שאיבה למים		100												
שטח ציבורי פתוח	,619 ,614 ,624 ,421 620 ,621	עבור מחסן עיריה		130 (14)												

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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 20 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה, בהתאם לתכנית הבינוי עפ"י סעיף 6.3.
2. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
3. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
4. הכניסה הקובעת בבנייני מגורים מדורגים- תקבע מהמפלס הנמוך ביותר. בבנין מדורג מס' הקומות המקסימלי יהיה 8 קומות מהמפלס הנמוך ביותר.

5. שטחי החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה ויפורטו בנספח התנועה.
6. גודל יח"ד לא תפחת מ-100 מ"ר כולל ממ"ד, למעט הדירות הקטנות.
7. ביעודים: שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10.
8. ניתן להוסיף במגרשים בשימוש: מבנים ומוסדות ציבור ולמגרשים בשימוש: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, עד 10% שטחים שכירים מסה"כ השטחים לבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) שטחי שירות ליחידת קרקע:
 - מרחב מוגן- עד 13 מ"ר
 - מחסן -עד 9 מ"ר
- (3) בכל מגרש 2 יח"ד.
- (4) גגות משופעים עד 9 מ'.
- גגות שטוחים עד 8.50 מ'..
- (5) בנוסף לשטח העיקרי למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 1200 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה..
- (6) בנוסף לשטח שירות למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 300 מ"ר שטח שירות למסחר ותעסוקה.
- (7) בנוסף לשטח שירות למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 300 מ"ר שטח שירות למסחר ותעסוקה..
- (8) בנוסף לשטח העיקרי לדיור מיוחד, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 2600 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה..
- (9) בנוסף לשטח שירות לדיור מיוחד, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 650 מ"ר שטח שירות למסחר ותעסוקה..
- (10) בנוסף לשטח העיקרי למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 2600 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה..
- (11) בנוסף לשטח שירות למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 650 מ"ר שטח שירות למסחר ותעסוקה..
- (12) בנוסף לשטח העיקרי למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 400 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה..
- (13) בנוסף לשטח שירות למגורים, תותר קומת קרקע מסחרית עם זכויות של 100 מ"ר שטח שירות למסחר ותעסוקה..
- (14) עד 30 מ"ר עבור מחסן עיריה. ועד 100 מ"ר עבור הקמת קיוסק..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התוכנית או חלקה ע"י הועדה המקומית. תחום תוכנית הבינוי יקבע על-ידי מהנדס העיר.
- ב. תכנית הבינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בין השאר בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. קירות תמך, גדרות גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
 7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
 9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם.
 10. גודל וגובה מבואות ושטחי לובי ועיצובם.
 11. גודל, מיקומם ומאפיינים של מתקני כביסה.
 12. מאפייני גגות, לרבות גגות לשימוש, גגות רעפים, מעקות גינן וכיו"ב.
 13. קביעת עקרונות תכנון פתחים לחלונות למבנה כולו.
 14. גודל ומיקום מתקנים על הגג, לרבות קולטי שמש, מתקני אוורור ואנטנות.
 15. גודל, מיקום וחומרים למחסנים וחצרות משק.
 16. עקרונות לתכנון המרפסות.
 17. מיקום, גודל וחומרים למתקני מיחזור ולמתקני אשפה ברמה ביתית ושכונתית.
 18. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.
 19. הוראות עיצוביות למגרשים פינתיים.
 20. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.
 21. תכנון השטחים הפתוחים והממשק בינם לבין השטח הבנוי להפחתת השפעות שוליים ובין היתר בתאי שטח 1803, 1905, 1904, 2803, 3803, 7823, 609.
 22. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
 23. פתרונות בינוי אשפה וגזם, מיקום מתקני מחזור.
 24. אספקת גז.
 25. תכנון מפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינן ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. בתאי שטח 707- העתקת תחנת שאיבה למים המספקת מים לקיבוצים ולשטחי הפיתוח של הקיבוצים, כולל חיבורי הקווים לתחנה.
 - ד. בתאי שטח 162, 167, 405, 166, 185, 192, 193, 206, 208, 212, 210, 222, 221, העתקת קווי מקורות והנחת קו מים בתאי שטח 500-509.
 - ה. בתאי שטח 212, 210, 208, 206, 221, 220, 219 פינוי הלולים הקיימים.
 - בתאי שטח 101, 110, 111, 112, 113, קבלת אישור הגורם הסביבתי המוסמך, בדבר התקנת

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

אמצעי להפחתת ריחות, בלולי רמת יוחנן הנושקים לתכנית ועמידה בתקנות הריח על פי דיגום או, לחילופין, פינוי הלולים.

ו. הסדרת/העתקת כל תעלות הניקוז האזוריות והפנימיות לצד העוקף המזרחי ועד לחיבור לתעלת מליק.

ז. הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר, בתיאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

ח. תנאי לפיתוח בתא שטח 1803 יהיה שיקום האתר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ט. תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר והכנת תכנית שיקום לאתר המטמנה ואישורם על ידי המשרד להגנת הסביבה. בהתאם למסקנות הסקר יקבע רדיוס השפעת המטמנה והיתרי הבנייה ינתנו בהתאם למסקנותיו.

י. תנאי להיתר בניה לכביש העוקף יהיה:

1. הכנת תכנית לשלב העבודה, הכוללת דרכי גישה, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, סימון אזורי אחסנה, שטחי חניית כלי רכב, חומרי בניה, מכולות לפסולת, מתחם לתדלוק ומיקום מאצרות לשמנים ודלקים, תאורה, גידור ושילוט, הנחיות למניעת שריפות, שטחים לשימור והנחיות לתיחום והגנה עליהם, שטחים לחישוף קרקע עליונה להשבה ושימוש חוזר, קווי דיקור, עצים להעתקה או עקירה וכל הנדרש לביצוע העבודה תוך הגנה מירבית על הסביבה.

2. תכנית לשיקום נופי וסביבתי שתכלול שטחי הכביש ומתקניו, שטחי העבודה, הגישה וההתארגנות. הצגת שיקום נופי מלא לכל השטחים שיפגעו במהלך סלילת הכביש.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

26. אקוסטיקה:

1. במבנים קיימים:

א. תנאי להיתר בנייה לכביש - הכנת נספח אקוסטי מפורט, אשר יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, ביחס למבנים הקיימים, בו יוצגו מפלסי הרעש המחושבים ויצוינו המבנים, הקומות והחזיתות להם נדרש מיגון אקוסטי דירתי והיקפו, לצורך עמידה בקריטריון של מפלס רעש שווה ערך (בשעה שיא) $L_{Aeq}=40$ dB בחללים רגישים לרעש, בדירה עם חלונות סגורים. ייבדקו כלל המבנים הקיימים לאורך הכביש העוקף.

ב. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה - ביצוע המיגונים במקומות בהם הם נדרשים, במבנים הקיימים.

2. במבנים מתוכננים במסגרת התכנית:

א. תנאי להיתר בנייה למבנים חדשים בתחום התכנית המסומנים בנספח האקוסטי ? הכנת דו"ח אקוסטי לבדיקת הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. תנאי לאכלוס מבנים אלה - ביצוע המיגון האקוסטי הדירתי בהתאם לערכים אשר חושבו בדו"ח האקוסטי.

3. תנאי למתן היתר בנייה עבור כל המבנים בתחום התכנית הכוללים מקורות רעש אלקטרו-מיכניים (כגון מערכות מ"א מרכזיות ומפוחים, מערכות אוורור חניונים, חדרי משאבות, מתקני טיפול באשפה, חדרי גנרטור, ואזור שרות תפעולי) יהיה הכנת נספח אקוסטי סביבתי שיועבר לאישור היחידה לאיכות הסביבה המקומית.

4. במסמך האקוסטי יוצגו, בין היתר גם מפלסי רעש מחושבים מפעילות במתחם חניית המטרונית, תוך השוואתם לקריטריונים המקובלים והגדרת אמצעים נדרשים, באם ימצאו חריגות.

6.3

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

6.4

עתיקות

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

6.5

שמירה על עצים בוגרים

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

6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן ולעבודות ההקמה- מחנה הקבלן ימוקם בתחום שטח מיועד לפיתוח, בתחום התכנית, בהתאמה לשלב הפיתוח המבוצע, ובכל מקרה, לא ימוקם ב: קטעי חציית נחלים, אתרים ארכיאולוגיים, בסמוך למגורים, אתרים בעלי ערכיות סביבתית מירבית כמפורט בנספח הסביבתי.
 - בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
 - ב. לעת עבודות ההקמה יוכן מסמך סביבתי המתייחס למניעת מטרדים והיבטים סביבתיים הנובעים מעבודות, כגון- רעש, אבק, פסולת, פסולת בניין, עבודות עפר וכיו"ב, לאישור הרשות הסביבתית הרלוונטית.
 - ג. ממשק חקלאות- יותר המשך העיבוד החקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית ועד למתן היתרי בניה.
 - ד. אקולוגיה: תאורה
- ייתנן דגש על תכנון תאורת חוץ לא מסנוורת בשולי השכונה עם מפזרי אור (רפלקטורים) מתאימים, שימנעו פיזור אור כלפי השמים או לכיוון השטח הפתוח, בדגש על האזור שמדרום לשכונה, מעבר לתחום הספציפי המיועד לתאורה.
- ה. סיסמיקה:
- מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה יכללו דוח גיאוטכני שיתייחס להיבטים סיסמיים כגון- הגברות שתית חריגות, התנזלות קרקע וכיו"ב, והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה.
- על אף האמור לעיל, ראה מהנדס העירייה כי נוכח המידע ומיקום התכנית שהועברו אליו על ידי מגיש ההיתר, כי אין צורך בביצוע הכנת דוח גיאוטכני כאמור, רשאים הוא לפטור מהצורך בביצועו.

6.7

חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות

6.7

חומרי חפירה ומילוי

התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.

6.8

חשמל

א. תחנות השנאה :

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

1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. במבנים עצמאיים בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. יש למקם בתת-הקרקע ככל הניתן ובהתאם לתוכנית הבינוי, באופן מוסתר ויזואלית מהרחוב, בחיפויי אבן טבעית מסביב, ומוקף בצמחים.

3. במבנים עצמאיים בשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.

-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.

ב.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו האנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לחלק הבולט ביותר של המבנה :

מרחק מציר התיל

מרחק מציר קו

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף

2.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד

5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו)

0.5 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת

כבלי חשמל מתח עליון

חשמל

1.0 מ'

ארון רשת

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.9

תשתיות

א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול

6.9

תשתיות

המגרש.

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ב.גז טבעי בלחץ נמוך מאוד -

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
2. 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.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ד. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

ו. בתחום רצועת הקו של מקורות (לאחר תכנית עדות) תיאסר בנייה, למעט הקמת גני שעשועים, ספסלים, שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור. מוסד התכנון ראשי בהתייעצות עם חברת "מקורות" לאפשר פעילות בניה נוספת שאינה מצוינת בסעיף זה ובלבד שלא תסוכל האפשרות להצמדת תשתיות העתיד.

6.10

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

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 להחזירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה

6.11

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.12

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27