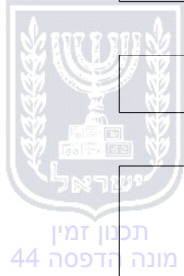


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0449710

תכנית מתאר רכסים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
חיפה
מורדות הכרמל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/02/2018

להפקיד את התכנית

29/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר לישוב רכסים הינה תכנית מתאר מפורטת לישוב שניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. התכנית מציעה תשתית תכנונית לגידול אוכלוסיית היישוב מכ-12,000 תושבים כיום עד לכ-30,000 עד 35,000 תושבים בעתיד, תוך התייחסות לצרכים המיוחדים של אוכלוסייתה.

התכנית קובעת הוראות ברמה מתארית לשטחים הלא מפותחים כיום בחלק המזרחי של תחום השיפוט, לתכנון שכונת "הפרסה" בהיקף של 1,650 יח"ד ואזור תעסוקה חדש לישוב בשטח של כ-87 ד' וזכויות בניה בהיקף של כ-94,000 מ"ר. תכנית מתאר לתחום שכונת הפרסה תמ"ל 1066 פורסמה להפקדה בעיתונות ב-27.07.2018.

התכנית כוללת הוראות להתחדשות עירונית, לעיבוי וציפוף מבוקרים ולהסדרת הבינוי בתחום הישוב הקיים ונותנת מענה לצרכים במוסדות ציבור ובשטחים פתוחים ולפיתוח המערכת התחבורתית והתשתיות העירוניות בהתאם לגידול באוכלוסיית הישוב.

התכנית מוסיפה 855 יח"ד ברמה מפורטת ל-2,984 יח"ד מאושרות בישוב הוותיק, סך הכל 3,839 יח"ד בישוב הוותיק. כמו כן, התכנית מאפשרת תוספת של עד 1,534-960 יח"ד נוספות, כתמריץ לאיחוד תאי שטח ולהתחדשות עירונית בגבעה א', סה"כ עד 5,373-4,799 יח"ד בישוב הוותיק ועד 7,023-6,449 בישוב כולו, כולל שכונת "הפרסה". בנוסף, התכנית מסדירה ומאפשרת פיצול יחידות דיור קיימות, ללא תוספת שטח עיקרי, ליחידה ראשית ויחידת משנה זעירה, בהיקף של עד 1,953 יח"ד בישוב הוותיק.

התכנית מוסיפה 94,444 מ"ר זכויות לתעסוקה ברמה מתארית באזור תעסוקה חדש, בתפר בין הישוב הוותיק לשכונת "הפרסה" המתוכננת ומוסיפה-11,021 מ"ר זכויות לתעסוקה, באזור התפר שבין גבעה ב' לגבעה ג' (מתוכן 4,870 מ"ר המומרות ממסחר לתעסוקה) ל-1,200 מ"ר קיימים ברמה מפורטת, סה"כ 12,221 מ"ר זכויות לתעסוקה ברמה מפורטת.

התכנית מציעה כניסה נוספת לישוב מהמערכת האזורית על מנת לשחרר את העומסים הקיימים כבר היום על הכניסה המערבית ועל מנת לאפשר נגישות תחבורתית הולמת עם הפיתוח העתידי המתוכנן.

שטח התכנית חולק לאזורי תכנון, בהתאם לחלוקה הגיאוגרפית והתפקודית הקיימת, על מנת להקל על ההתמצאות בתכנית ועל מנת לאפשר מתן הוראות ייחודיות לאזורים השונים.

מסמך דברי הסבר מלא מצורף כנספח לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מתאר רכסים

מספר התכנית 355-0449710

1.2 שטח התכנית 3,261.162 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	X קואורדינאטה	210476
	Y קואורדינאטה	739485

1.5.2 תיאור מקום

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
10393	מוסדר	חלק	21	1, 4-5, 7, 9
10394	מוסדר	חלק	14-15	12
10395	מוסדר	חלק		2
10461	מוסדר	חלק		2, 9
10463	מוסדר	חלק		3
10467	מוסדר	חלק	3	1-2, 4-5, 7
11133	מוסדר	חלק		10
11134	מוסדר	חלק	16	12, 14-15, 17, 24-25
11139	מוסדר	חלק		35
11144	מוסדר	חלק	2, 13, 30, 32, 38-43, 60-73, 80-82, 84-90, 93, 130-136, 138-140, 142-143, 145-161, 164-272, 279-318, 320-374, 378-380, 382-400, 402-416, 418-423, 425-446, 448-455, 457-465, 467-487, 503, 508-558, 560, 562-566, 569, 571-573, 576-579, 581-589	6, 319, 381
12293	מוסדר	חלק		4



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	כל הגוש	6-37, 40-45, 47-56, 59-64, 69-79, 83-88, 93-173, 175, 177-180, 182-186, 188-190	46
10466	מוסדר	כל הגוש	1-4, 7-9	
10470	מוסדר	כל הגוש	1-5, 7-8, 11	
11145	מוסדר	כל הגוש	7-8, 15-16, 18-86, 89-94, 96, 100-101, 110-111, 113, 115, 117, 119, 121, 123-124, 126-133, 135-136, 138-143, 147-152, 154, 159-160, 162-163, 174-281, 284, 286, 288-289, 291, 293-294, 296, 298-299, 301-302, 304, 307-315, 317, 319-320, 322-332, 334-339, 341-344, 350-364	

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

גלילית מחוז חיפה, זבולון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299		פירוט	1 / 35 / תמא
19/12/1995	980	4363		פירוט	22 / תמא
29/10/1981	118	2759		פירוט	8 / תמא
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא / 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא / 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 / 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא / 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 34 / ב / 5
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 31 / א / 3. הוראות תכנית תמא / 31 / א / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 31 / א / 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 29. הוראות תכנית תמא / 29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	29 / תמא
11/12/2016	1404	7397		פירוט	6 / תממ
13/06/2018	8705	7836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0245159 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0245159
16/05/2018	7838	7802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0343541 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0343541

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
301-0486472	החלפה		7673	4260	14/01/2018
301-0304808	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0304808 ממשיכות לחול	7670	4172	11/01/2018
355-0440594	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0440594 ממשיכות לחול.	7668	4076	09/01/2018
355-0375659	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0375659 ממשיכות לחול.	7605	587	24/10/2017
355-0348516	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0348516 ממשיכות לחול.	7590	9573	18/09/2017
355-0252502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0252502 ממשיכות לחול.	7551	7978	23/07/2017
355-0255877	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0255877 ממשיכות לחול.	7459	3999	28/02/2017
355-0135301	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0135301 ממשיכות לחול.	7459	3999	28/02/2017



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0133280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0133280 ממשיכות לחול.	7388	1092	29/11/2016
355-0346452	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0346452 ממשיכות לחול.	7384	932	23/11/2016
355-0202549	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0202549 ממשיכות לחול.	7306	8830	21/07/2016
355-0101717	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0101717 ממשיכות לחול.	7178	2469	31/12/2015
355-0114678	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0114678 ממשיכות לחול.	7142	1054	11/11/2015
355-0133967	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0133967 ממשיכות לחול.	7113	8709	09/09/2015
355-0147496	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0147496 ממשיכות לחול.	7017	4659	01/04/2015
מכ/ 529 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 529 א ממשיכות לחול.	6998	3855	02/03/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0075895	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0075895 ממשיכות לחול.	6992	3700	19/02/2015
355-0136168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0136168 ממשיכות לחול.	6925	1227	26/11/2014
355-0090910	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0090910 ממשיכות לחול.	6899	263	26/10/2014
355-0078956	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0078956 ממשיכות לחול.	6845	7096	24/07/2014
355-0063495	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0063495 ממשיכות לחול.	6763	4099	26/02/2014
355-0088591	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0088591 ממשיכות לחול.	6699	1570	19/11/2013
מכ/713 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/713 ב ממשיכות לחול.	6662	198	16/09/2013
מכ/744 א	החלפה		6649	7727	22/08/2013
מכ/770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/770 ממשיכות לחול.	6520	1877	30/12/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ 801	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 801 ממשיכות לחול.	6513	1547	16/12/2012
מכ/ 771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 771 ממשיכות לחול.	6460	5848	16/08/2012
מכ/ 774	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 774 ממשיכות לחול.	6444	5213	11/07/2012
מכ/ מק/ 802	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 802 ממשיכות לחול.	6423	4324	30/05/2012
מכ/ מק/ 804	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 804 ממשיכות לחול.	6370	2364	02/02/2012
מכ/ מק/ 765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 765 ממשיכות לחול.	6283	6104	18/08/2011
מכ/ 748	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 748 ממשיכות לחול.	6255	5096	26/06/2011
מכ/ מק/ 300 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 300 / 1 ממשיכות לחול.	6238	4255	19/05/2011
מכ/ מק/ 767	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 767 ממשיכות לחול.	6224	3735	12/04/2011
מכ/ מק/ 769	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 769 ממשיכות לחול.	6126	4481	18/08/2010



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/07/2010	3627	6103	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 763 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 763
07/01/2010	1268	6044	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 393/ד ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 393/ד
16/03/2009	2937	5931	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 300/ג ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 300/ג
24/07/2008	4124	5835	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 746 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 746
23/10/2006	299	5590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 333/ו ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 333/ו
27/09/2006	145	5584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 333/ה ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 333/ה
23/11/2005	574	5461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 231/ד ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 231/ד
31/10/2005		5449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 231/ה ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 231/ה
03/03/2005	1903	5375		החלפה	זב/ 92/א
10/02/2005		5366	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 687 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/ 687

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/מק/ 393/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 393/ג ממשיכות לחול.	5201		01/07/2003
מכ/ 387/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 387/א ממשיכות לחול.	5099	3493	04/08/2002
מכ/מק/ 629	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 629 ממשיכות לחול.	5098		30/07/2002
מכ/מק/ 610	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 610 ממשיכות לחול.	5060		14/03/2002
מכ/ 504	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 504 ממשיכות לחול.	5001	3283	12/07/2001
מק/מכ/ 591	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 591 ממשיכות לחול.	4997		02/07/2001
מכ/ 421	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 421 ממשיכות לחול.	4993	2945	12/06/2001
מק/מכ/ 231/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 231/ג ממשיכות לחול.	4965		25/02/2001
מק/מכ/ 565	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 565 ממשיכות לחול.	4908		09/08/2000
מק/מכ/ 393/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 393/א ממשיכות לחול.	4681		20/09/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/מכ/ 462	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/ 462 ממשיכות לחול.	4681		20/09/1998
מק/מכ/ 515	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/ 515 ממשיכות לחול.	4681		20/09/1998
מק/מכ/ 450	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מכ/ 450 ממשיכות לחול.	4554		05/08/1997
זב/ 128 /מכ/ 424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 128 /מכ/ 424 ממשיכות לחול.	4541	4385	06/07/1997
מכ/ 387	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 387 ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997
זב/ 113	החלפה		4496	2370	27/02/1997
מכ/ 435	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 435 ממשיכות לחול.	4488	1915	09/02/1997
מכ/ 393	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 393 ממשיכות לחול.	4413	3471	28/05/1996
מכ/ 300 /א	החלפה		4400	2790	19/04/1996
מכ/ במ/ 333 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ במ/ 333 /א ממשיכות לחול.	4392	2348	17/03/1996
מכ/ 312	החלפה		4355	665	30/11/1995
מכ/ 296	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 296 ממשיכות לחול.	4292	2618	23/03/1995
מכ/ 300	החלפה		3945	850	21/11/1991



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ במ/ 333	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ במ/ 333 ממשיכות לחול.	3872	2336	02/05/1991
ג/ 1090	החלפה		3667	3240	11/06/1989
מכ/ 257	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 257 ממשיכות לחול.	3467	2056	09/07/1987
מכ/ 204	החלפה		3448	1584	05/05/1987
מכ/ 1	החלפה		3439	33	31/03/1987
מכ/ 231	החלפה		3420	235	22/01/1987
מכ/ 201	החלפה		3282	1206	19/01/1986
מכ/ 2	החלפה		3085	3067	16/08/1984
זב/ 52	החלפה		2545	1696	21/06/1979
זב/ 32 א	החלפה		2004	1316	28/04/1974
זב/ 22 א	החלפה		1947	11	04/10/1973
זב/ 29	החלפה		1747	2474	19/08/1971
זב/ 22	החלפה		1716	1568	30/04/1971
זב/ 23	החלפה		1548	2137	04/09/1969
זב/ 17	החלפה		1189	2083	03/06/1965
ג/ 400	החלפה		989	607	10/01/1963
ג/ 448	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 448 ממשיכות לחול.	945	1738	19/07/1962
זב/ 7	החלפה		772	1696	30/06/1960
זב/ 8	החלפה		759	1323	28/04/1960

הערה לטבלה:

יחס לתכניות בהליכים שעדיין לא קיבלו תוקף:
 יחס לתכנית שכונת "הפרסה" תמל/1066 שינוי. פרסום הפקדת התכנית בעיתונות 27/07/2018.
 יחס לתכנית 355-0594879 כפיפות. התקבלה החלטה בדיון בהפקדה 02.05.18.
 יחס לתכנית מכ/מק/907 מס' 355-0504571 כפיפות. פרסום הפקדת התכנית 20.04.18.
 יחס לתכנית מכ/מק/906 מס' 355-0501023 כפיפות. פרסום הפקדת התכנית 20.04.18.
 יחס לתכנית מכ/מק/917 מס' 355-0511295 כפיפות. פרסום הפקדת התכנית 13.04.2018.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		יחיאל קורין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יחיאל קורין			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב סטאטוטורי מאושר	11/11/2018	ברני גטניו	16/03/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
כן	דברי הסבר לתכנית	11/11/2018	שרי קלאוס	11/11/2018	5		רקע	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח חברתי כלכלי-פרוגרמה לשרותי ציבור-פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים- פרוגרמה תקציבית ופיסית- המסמך חובר ונערך בשיתוף פעולה בין חגית אדיב, תמי וינר סרגוסי וזאב ברקאי	06/06/2018	חגית אדיב	06/06/2018	27	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח התחדשות עירונית	14/10/2018	שרי קלאוס	15/10/2018	20	1: 1	מנחה	התחדשות עירונית
לא	נספח אזורי תכנון	14/10/2018	מירב תא-אור	11/10/2018	11	1: 1	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח בינוי, גליון 1 מתוך 3, חתכים באזור תכנון 1	14/10/2018	מירב תא-אור	02/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי, גליון 2 מתוך 3, חתכים באזור תכנון 2	14/10/2018	מירב תא-אור	02/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי, גליון 3 מתוך 3, חתכים באזורי תכנון 3, 4, 7, 9	14/10/2018	מירב תא-אור	02/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי ופיתוח עקרונית, גבעה א' - מגרשים 199, 200	11/11/2018	מירב תא-אור	11/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך יישום	14/06/2017	שרי קלאוס	13/06/2017	8		מנחה	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח נופי סביבתי	14/06/2017	תמי וינר סרגוסי	12/03/2017	121	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-גליון 1 מתוך 2 - תשריט סיווג ופרישת שצ"פים	06/06/2018	תמי וינר סרגוסי	06/06/2018	1	1:2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-גליון 2 מתוך 2 - פירוט והגדלת שצ"פים מרכזיים	06/06/2018	תמי וינר סרגוסי	06/06/2018	1	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח תנועה ותחבורה יולי 2016	18/08/2016	דב הופמן	30/07/2016	30	1:1	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 1 מתוך 3 - תשריט תנוחה כללית - תוואי כביש 762 על פי המצב הקיים	12/11/2018	דב הופמן	12/11/2018	1	1:2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 2 מתוך 3 - תשריט כבישי גישה חדשים	12/11/2018	דב הופמן	12/11/2018	1	1:2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 3 מתוך 3 - תשריט תחבורה ציבורית	12/11/2018	דב הופמן	12/11/2018	1	1:2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	פרשה טכנית-מערכת ניקוז קיימת ומוצעת	23/09/2018	ניב סוטובסקי	31/07/2018	12	1:1	מנחה	ניקוז
לא	גליון 1 מתוך 1 - מערכת ניקוז קיימת ומוצעת	23/09/2018	ניב סוטובסקי	15/07/2018	1	1:2500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית-מערכת מים וביוב	14/10/2018	ניב סוטובסקי	01/07/2018	18	1:1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גליון 1 מתוך 2 - מערכת מים קיימת ומוצעת	14/10/2018	ניב סוטובסקי	27/06/2018	1	1:5000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גליון 2 מתוך 2 - מערכת ביוב קיימת ומוצעת	14/10/2018	ניב סוטובסקי	27/06/2018	1	1:5000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר סייסמי-רגישות לסיכוני רעידות אדמה	08/08/2016	עמוס ביין	08/08/2016	39	1:1	מנחה	סקר סייסמי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 מקומית	רשות מקומית, יצחק רייד		מועצה מקומית רכסים	רכסים	(1)		04-8308400	04-8308444	
מהנדס הועדה	ועדה מקומית	ועדה מקומית, רן ברוקנר		ועדה מקומית לתכנון ובניה זבולון	כפר המכבי	(2)		04-8478105	04-8478151	etiib@zvulun.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הרב קוק 2 רכסים.

(2) כתובת: כפר המכבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק רייד		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8577444	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8308403	

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	יחיאל קורין	20966	יחיאל קורין אדריכלים	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090	03-6701304	korin@korin.co.il
אדריכלית	עורך ראשי	שרי קלאוס	33881	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	03-7503660	sari@ethos-group.co.il
אדריכלית	אדריכל	מירב תא-אור	83724	תא-אור אדריכלים	אבטליון	(1)		04-6783697	04-6783697	ofertaor@ta-or.homeip.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tammy@ts-landscape.co.il
מהנדס תנועה ודרכים	מהנדס	דב הופמן	32221	א.ב. פלאן בע"מ	נשר	המסילה	17	04-8202055	04-8202053	Dov.Hoffman@pgl.co.il
יועצת חברתית	יועץ	חגית אדיב		חגית אדיב יעדים בפיתוח תכנון אורבני קהילתי	שואבה	(2)		02-5341507	02-5343054	zohargin@bezeqint.net
כלכלן	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
מהנדס מים ביוב והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	10	077-5447501	077-5447502	sutovsky@inter.net.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל ואלקטרוני קה	מהנדס	גדעון בן חורין	15270	ג. בן חורין מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	זיבוטינסקי	168	03-5781311	03-5706870	office@chori- n-eng.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	03-7503663	barak@ethos- group.co.il
גיאולוג	גיאולוג	עמוס ביין		עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455	02-5879427	bamos@rpd- geohyd.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ענאן סלאמה	1695	פסיפס-שמאות מקרקעין ותכנון ערים	נצרת	(3)		04-6551560	04-6452429	anan@pcipha- s.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	lilach@datam- ap.com
מיחשוב	מהנדס	עודד בארי	5484671	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	odedb@data- map.com

(1) כתובת: יפה נוף 40 ד.נ. משגב.

(2) כתובת: שואבה 55 ד.נ. הרי יהודה.

(3) כתובת: אכסאל 2, ת.ד. 50505, נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור תכנון	אזור התחום בקו "גבול מתחם" בתשריט יעודי הקרקע, לגביו חלות הוראות ייחודיות כמתואר בנספח אזורי התכנון וכמפורט בהוראות אלו.
אזור תכנון 1	גבעה א'
אזור תכנון 11	אזור הפארק העירוני בנחל יונאי
אזור תכנון 2	גבעה ב', גבעת החרובים, שכונת בני תורה, שכונת לב אליהו, מעון נווה רם, שטח מלונאות
אזור תכנון 3	גבעה ג'
אזור תכנון 4	גבעה ד'
אזור תכנון 5	שטחים פתוחים באזור המזרחי של גבול השיפוט הכוללים את שטחי שכונת "הפרסה" המתוכננת, שטח "גן לאומי מוצע" על פי תמ"א 8, שטחי "יער אלונים" על פי תכנית 301-0304808 ושמורת טבע על פי תכנית ג/448
אזור תכנון 7	מתחם "אור חדש"
אזור תכנון 8	קרית החינוך בין גבעות ג' ו-ד'
אזור תכנון 9	אזור התעסוקה החדש
בינוי מרקמי	בינוי רציף לאורך רחובות, המתאפיין במבנים בעלי נפחיות דומה עם מרווחים מינימאליים ביניהם או ללא מרווחים כלל ובחזיתות מלוות רחוב, המצטרפים יחדיו למבנים מתוחמים ברחובות.
בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת	בקשה להיתר להגדלת שטח עיקרי של דירה עד 120 מ"ר ו/או לתוספת ממ"ד ו/או לפיצול ליחידה ראשית וליחידת משנה
גבול מתחם	גבול אזור תכנון כמסומן בתשריט יעודי הקרקע בסימון "גבול מתחם" וכמפורט בטבלה זו ובנספח אזורי התכנון.
דירות זעירות / יח"ד זעירות	דירות ששטחן העיקרי אינו עולה על 45 מ"ר ושטח השרות אינו עולה על 10 מ"ר
דירות קטנות	דירות ששטחן העיקרי אינו עולה על 80 מ"ר ואינו פחות מ-55 מ"ר.
זכויות בנייה קיימות	זכויות בנייה על פי תכנית מאושרת, כולל תכנית מאושרת המוחלפת על ידי תכנית זו או שטחי בנייה על פי היתר בניה שניתן עד 26 בפברואר 2018, הגבוהות מביניהן.
מגורים א'	הגדרה בטבלת זכויות הבניה (פרק 5), לזכויות בניה המוקנות לתאי שטח בודדים ללא איחוד.
מגורים ב'	הגדרה בטבלת זכויות הבניה (פרק 5), לזכויות בניה מותנות לתאי שטח המתקבלים על ידי איחוד לפחות 2 עד 3 תאי שטח קיימים.
מגורים ג'	הגדרה בטבלת זכויות הבניה (פרק 5), לזכויות בניה מותנות לתאי שטח המתקבלים על ידי איחוד לפחות 4 תאי שטח קיימים.
עומק תא שטח	המרחק הנמדד ממרכז הצלע הקדמית של תא שטח (הצלע המשיקה לרחוב) למרכז הצלע הנגדית.
קומת מסד	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
שימוש משני	שימוש נדרש לתיפקוד השימוש העיקרי, כדוגמת חניה, מתקנים הנדסיים וכדומה.
שימוש נוסף	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי ומאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור הנקבע ע"י השימוש העיקרי, לדוגמא: משפחתונים, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.

מונח	הגדרת מונח
שימוש עיקרי	שימוש המתאים באופן מובהק להגדרת היעוד הסטאטוטורי של תא שטח.
תא שטח חיצוני	תא שטח שלפחות אחת מצלעותיו משיקה לדרך
תא שטח יורד	תא שטח מדרוני שמפלסו בגבול הקדמי גבוה ממפלסו בגבול האחורי.
תא שטח מדרוני	תא שטח ששיפועו הממוצע עולה על 10%.
תא שטח עולה	תא שטח מדרוני שמפלסו בגבול הקדמי נמוך ממפלסו בגבול האחורי.
תא שטח פנימי	תא שטח שאף לא אחת מצלעותיו משיקה לדרך
תכניות מקדימות	תכניות מפורטות, תכניות בינוי, תכניות פיתוח וכל תכניות אחרות הנדרשות על פי תכנית זו כתנאי להגשת בקשות להיתרי בניה בתחומה



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

קביעת מסגרת תכנונית מתארית לפיתוח רכסים והגדלת קיבולת האוכלוסיה מכ-12,000 תושבים היום עד לכ-30,000 עד 35,000 תושבים בשנת היעד, 2035, תוך התאמה למאפיינים הייחודיים של האוכלוסיה, כולל, בין השאר, התחדשות עירונית בישוב הקיים, תוספת שכונת מגורים חדשה (שכונת "הפרסה") בשטחים פתוחים ממזרח לישוב הקיים, שדרוג התשתית התחבורתית והתשתיות הטכניות, מתן מענים לפיתוח מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בהיקפים הדרושים, הגדלת היצע התעסוקה בתחום הישוב וחיזוק הבסיס הכלכלי של המועצה המקומית.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח שמורת טבע ושטח חקלאי והוספת שטחים למגורים ממזרח לבינוי הקיים, בשכונת "הפרסה" המתוכננת, המקודמת במסלול ותמ"ל. היקף התוספת כ-1,650 יח"ד. תכנית מס' תמל/1066 לשכונת "הפרסה" אושרה להפקדה ופורסמה ב-27.07.2018.
- קביעת הוראות לפיתוח פארק ישובי בתאי שטח 800, 803 ובתאי שטח 804, 805 הכלולים בתכנית שכונת "הפרסה" המופקדת תמ"ל 1066, ברצף וזיקה ישירה לשצ"פים במרכז התעסוקה החדש וברצף עם מערכת השטחים הפתוחים הישובית.
- הסדרת המערכת התחבורתית הקיימת והתאמת הקיבולת להיקפי השימוש החזויים. שדרוג התשתית לתחבורה ציבורית, בכלל זה תכנון 3 מסופי תחבורה ציבורית חדשים. תכנון כביש כניסה חדש.
- קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי ליעודים השונים.
- קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות והנחיות בנושאי תשתיות.
- גבעה א': מתן תמריצים למיציאת זכויות הבניה המאושרות ולאיחוד חלקות על ידי תוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד למגרש. הגדלת כמות יח"ד מאושרות עד לכ-2,500 יח"ד, תוך התניית מימוש הקמת יחידות הדיור מעבר ל-1,200 יח"ד בבדיקה פרוגרמטית ובבחינה של כושר הנשיאה של התשתיות הציבוריות.
- גבעה ג': תוספת כ-200 יח"ד ותוספת שצ"פים.
- מתחם "אור חדש": תוספת כ-75 יח"ד.
- הגדלת זכויות בניה לתאי שטח המיועדים למוסדות ציבור על פי המפתח הבא: 150% לתאי שטח ששטחם עד 5.0 ד', 200% לתאי שטח ששטחם מעל 5.0 ד'.



11. הסדרה מבוקרת של חריגות בניה קיימות כולל:

א. הסבה של עליות גג ליחיד זעירות .

ב. התאמת זכויות בניה למצב קיים.

ג. הקמת מחסנים, חניות ומצללות בחריגה מקוי בנין.

ד. סגירת מרפסות באזור תכנון 2 (גבעה ב'), תאי שטח 416-427 .

ה. סגירת קומות מסד לשימושי מגורים, מסחר, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.

12. הוספת שטח בהיקף של כ-79 ד' למרכז תעסוקה חדש עם זכויות בניה של כ-94,000 מ"ר בנוי בלב הישוב.

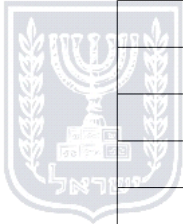


תכנון זמין
מונה הדפסה 44

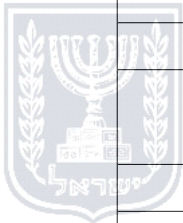
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	2002
דיר מיוחד	237, 236
דרך ו/או טיפול נופי	993 - 991
דרך מאושרת	938 - 900
דרך מוצעת	1816 - 1801, 969, 966, 957 - 939, 897 - 895
דרך משולבת	990 - 970
חניון	968, 967
יער	2011 - 2003
מבנים ומוסדות ציבור	756 - 754, 752 - 735, 733 - 700
מגורים	580, 578 - 570, 567 - 500, 498 - 440, 433 - 378, 376 - 241, 235 - 90, 85 - 38, 36 - 1 1675 - 1670, 1039 - 1031, 1028 - 1011, 1000, 668 - 623, 621, 620, 618 -
מגורים מסחר ותעסוקה	1002, 1001
מלונאות (אכסון מלונאי)	1004
מסחר	680 - 674
מתקנים הנדסיים	684 - 681
קרקע חקלאית	2015 - 2012
שביל	1778, 894 - 883, 799 - 771, 699 - 685
שטח ציבורי פתוח	882 - 879, 870 - 815, 813 - 800
שטחים פתוחים	1770, 767 - 760
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	759 - 757
שמורת טבע	2001
תעסוקה	672 - 670



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	993 - 991
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	937, 931, 920, 917 - 915
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	,1808, 948, 947, 944, 943, 940 1812, 1811, 1809
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	2010, 2009

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	23 - 27, 29 - 36, 64, 65, 72 - 74, 1000, 1011, 1017 - 1028
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	681
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	808, 810, 811, 859
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	767
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	759
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מבנים ומוסדות ציבור	719
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	670
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	236, 237
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	902 - 908, 933 - 938
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	895 - 897, 939, 947 - 954, 956, 966, 969, 1801 - 1816
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	970 - 979, 987 - 990
גבול מגבלות בניה	חניון	967, 968
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	700 - 702, 722 - 733, 735 - 740, 742 - 747, 749, 752, 756
גבול מגבלות בניה	מגורים	1 - 36, 38 - 85, 90 - 233, 241 - 376, 378 - 398, 401 - 428, 571 - 578, 580 - 584, 586, 587, 589 - 600, 611, 618 - 620, 621, 623 - 647, 650 - 668, 1011 - 1028, 1031 - 1039, 1670, 1675
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001, 1002
גבול מגבלות בניה	מסחר	674 - 677, 679, 680
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	681, 682
גבול מגבלות בניה	שביל	685 - 699, 771 - 784, 883 - 894, 1778
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	800, 801, 806, 808 - 813, 815 - 826, 829 - 864, 867, 869
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	757
גבול מתחם	גן לאומי	2002
גבול מתחם	דיור מיוחד	236, 237
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	991 - 993
גבול מתחם	דרך מאושרת	900 - 938
גבול מתחם	דרך מוצעת	895 - 897, 939, 957 - 966, 969, 1801 - 1816
גבול מתחם	דרך משולבת	970 - 990
גבול מתחם	חניון	967, 968
גבול מתחם	יער	2003 - 2011
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	700 - 733, 735 - 752, 754 - 756

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים	1 - 36, 38 - 85, 90 - 235, 241 - 376, 378 - 433, 440 - 498, 500 - 567, 570 - 578, 580 - 618, 620, 621, 623 - 668, 1000, 1011, 1028, 1031 - 1039, 1670 - 1675
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1001, 1002
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	1004
גבול מתחם	מסחר	674 - 680
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	681 - 684
גבול מתחם	קרקע חקלאית	2012 - 2015
גבול מתחם	שביל	685 - 699, 771 - 799, 883 - 894, 1778
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	800 - 813, 815 - 870, 879 - 882
גבול מתחם	שטחים פתוחים	760 - 766, 1770
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	757 - 759
גבול מתחם	שמורת טבע	2001
גבול מתחם	תעסוקה	670 - 672
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	945
גשר/מעבר עילי	יער	2003, 2004
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	903 - 905, 909, 925 - 927
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	941, 942
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	745, 749, 755
דרך /מסילה לביטול	מגורים	241 - 244, 250 - 257, 261 - 268, 294 - 297, 407, 408, 596 - 600
דרך /מסילה לביטול	שביל	773, 774, 776, 777, 780
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	800, 829, 844, 846, 848, 852, 853, 856, 860, 865, 882
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	759
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	670, 671
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	903, 905, 908, 926, 935, 936
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	987 - 990
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	735 - 737, 744
הנחיות מיוחדות	מגורים	176, 177, 181, 241, 242, 245, 247 - 250, 257, 259, 260, 272, 274, 297, 298, 303, 308, 614, 630, 640, 642 - 668, 1670 - 1675
הנחיות מיוחדות	שביל	696, 697, 773 - 775, 777 - 779, 783, 784, 1778
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	823, 829, 846, 849, 851, 852, 879
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	912
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	723, 743

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	90, 93, 95, 96, 107, 110, 111, 114, 296, 295
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	690 - 692
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	199
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	824
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	993
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	940, 941, 943
מנהרה/מעבר תחתי	יער	2010
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים	1000
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	804, 805, 881
מנהרה/מעבר תחתי	שמורת טבע	2001
מנהרה/מעבר תחתי	תעסוקה	670, 672
ציר נחל	גן לאומי	2002
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	991, 992
ציר נחל	דרך מאושרת	900, 902 - 905, 908, 916, 917, 920, 936, 938
ציר נחל	דרך מוצעת	940, 941, 945, 947, 948
ציר נחל	יער	2003, 2004, 2006, 2007
ציר נחל	מגורים	1000, 1012 - 1014, 1017 - 1025
ציר נחל	מגורים מסחר ותעסוקה	1002
ציר נחל	קרקע חקלאית	2013, 2015
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	800, 802, 805, 808, 864
ציר נחל	שטחים פתוחים	761, 765
ציר נחל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	757
ציר נחל	שמורת טבע	2001
ציר נחל	תעסוקה	670
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	905, 908, 911, 914, 915, 920, 921, 936
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	940, 941, 951, 1803, 1805, 1807, 1808
קו מים 4" ומעלה	יער	2010
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	701, 717
קו מים 4" ומעלה	מגורים	200, 206 - 209, 218, 219, 203, 607, 1000, 1038, 1039
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	681 - 684
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	800, 802, 804, 815, 816, 819, 870, 881
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	760, 763, 764, 1770
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה	670, 672

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

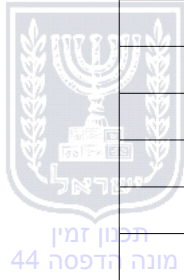
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.41	13,436	אזור למוסד חינוכי
0.11	3,698	אזור למוסד פרטי
13.14	428,449	אזור מגורים א'
2.07	67,368	אזור מגורים ב'
0.58	18,985	אזור מגורים ג'
2.31	75,433	אזור מגורים מיוחד
0.70	22,755	אזור ספורט ונופש
0.01	292	גשר הולכי רגל
0.56	18,189	דיור מיוחד
0.43	13,968	דרך ו/או טיפול נופי
8.04	262,161	דרך מאושרת
0.48	15,574	דרך משולבת
0.08	2,544	יער
5.15	167,839	מבנים ומוסדות ציבור
0.73	23,824	מבנים ומוסדות ציבור-בי"ס מקצועי לבנות ופנימיה
0.19	6,103	מגורים מסחר ותעסוקה
0.43	14,166	מסחר
0.03	825	מעבר תשתיות
0.01	339	מתקנים הנדסיים
0.19	6,121	ספורט ונופש
0.26	8,522	ספורט ונופש פרטיים
31.55	1,028,904	קרקע חקלאית
0.34	11,061	שביל
1.09	35,670	שטח יער וצומח טבעי
0.12	3,951	שטח לחניה
2.32	75,736	שטח ללא תכנון מפורט
0.62	20,071	שטח למוסד חינוך מיוחד
1.30	42,528	שטח למוסדות חינוך פרטיים
0.02	545	שטח לתכנון בעתיד
0.06	2,051	שטח מלאכה
0.26	8,490	שטח מלונאות ונופש
0.11	3,565	שטח פרטי פתוח
0.29	9,350	שטח פרטי פתוח ושבילים
0.34	11,219	שטח פתוח (אקסטנסיבי)
5.86	191,235	שטח ציבורי פתוח
19.82	646,508	שמורת טבע
100	3,261,475	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.29	139,953.25	גן לאומי
0.48	15,500.52	דיור מיוחד

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.06	34,688.77	דרך ו/או טיפול נופי
7.39	240,845.06	דרך מאושרת
2.94	95,976.56	דרך מוצעת
0.59	19,082.95	דרך משולבת
0.17	5,599.14	חניון
11.64	379,636.18	יער
8.46	275,894.69	מבנים ומוסדות ציבור
32.41	1,057,088.07	מגורים
0.38	12,400.14	מגורים מסחר ותעסוקה
0.28	9,035.46	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.24	7,847.29	מסחר
0.09	2,924.65	מתקנים הנדסיים
2.78	90,681.43	קרקע חקלאית
0.55	18,075.1	שביל
8.53	278,300.52	שטח ציבורי פתוח
1	32,743.86	שטחים פתוחים
0.57	18,480.29	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
13.73	447,680.23	שמורת טבע
2.41	78,705.95	תעסוקה
100	3,261,140.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל. תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת הבקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> ייתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטח אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח. הסכמת שכנים על פי כל דין. <p>ה. בתא שטח 306 (אזור תכנון 2) יותר שימוש מוסד ציבורי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>א</p> <p>זכויות בניה בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר שימוש בקומה מפולשת ו/או בקומת מסד או בחלקים מהן בשימושים המפורטים בפרק 4.1.1 ב., בכפוף להוראות בפרק 4.1.1 ד. שטחים אלה יותרו בנוסף לשטחי הבניה המותרים, הנקובים בטבלה בפרק 5. שטח הקומות האמורות לא יבלוט מעבר לפני מעטפת המבנה. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, בשימושים המפורטים בפרק 4.1.1 ב., בכפוף להוראות פרק 4.1.1 ד. שטחים אלו יותרו בנוסף לשטחי הבניה המותרים הנקובים בטבלה בפרק 5. הנחיות לשטחי שרות





מגורים	4.1
<p>א. יותרו שטחי שרות עבור חניה על פי התקן בלבד, בנוסף לשטחי השרות המותרים על פי הטבלה בפרק 5.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. שטח חדר הסקה ומתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים יחושבו כשטח עיקרי.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות בניה בבניה חדשה</p> <p>1. תמהיל יחיד בכל תא שטח יהיה מגוון ויכלול דירות קטנות (3 חדרים) ודירות גדולות (5 חדרים ויותר), בהתאם להנחיות העירייה ולפי שיקול מהנדס הוועדה המקומית. יחיד זעירות המותרות בהתאם לסעיף 4.1.2.ד. שלהלן, לא יחשבו כחלק מהתמהיל הנדרש.</p> <p>2. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, בשימושים המפורטים בפרק 4.1.1.ב, בכפוף להוראות פרק 4.1.1.ד. שטחים אלו יותרו בנוסף לשטחי הבניה המותרים הנקובים בטבלה בפרק 5.</p> <p>3. הנחיות לשטחי שרות</p> <p>א. יותרו שטחי שרות עבור חניה על פי התקן בלבד, בנוסף לשטחי השרות המותרים על פי הטבלה בפרק 5.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. שטח חדר הסקה ומתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים יחושבו כשטח עיקרי.</p>	ב
<p>הוראות בינוי</p> <p>איחוד תאי שטח באזור תכנון 1 (גבעה א')</p> <p>באזור תכנון 1 (גבעה א') יותרו זכויות בניה נוספות ביחס למצב המאושר, כמפורט בפרק 5. ובהתאם להוראות שלהלן:</p> <p>1. יותר איחוד תאי שטח קיימים לצורך מימוש זכויות בניה נוספות על פי תכנית זו בכפוף לאישור מהנדס הוועדה. האיחוד האמור יותר אך ורק במידה והשתכנע מהנדס הוועדה שאין בו משום פגיעה בזכויות מעבר או כל פגיעה אחרת בתאי שטח שאינם משתתפים באיחוד.</p> <p>2. במסגרת איחוד תאי שטח יותר אך ורק איחוד תאי שטח חיצוניים עם תאי שטח פנימיים משיקים ואיחוד תאי שטח פנימיים עם תאי שטח חיצוניים משיקים, בהתאמה. תותר חריגה מכלל זה אם השתכנע מהנדס המועצה שלא ניתן לאחד תאי שטח באופן האמור או שאין באיחוד תאי השטח באופן המבוקש משום פגיעה באפשרות מימוש זכויות הבניה על פי תכנית זו בתאי שטח סמוכים או משום פגיעה אחרת בתאי שטח סמוכים.</p>	ג

4.1

מגורים

4. שוכנע מהנדס הועדה שלא ניתן לאחד תא שטח קיים עם תאי שטח נוספים, מסיבה הנובעת ממיקומו ביחס לתאי שטח אחרים וביחס לדרך או הנובעת מכך שלא נותרו תאי שטח פנויים שניתן לאחד עימו, יוקנו לתא השטח האמור זכויות בניה בהתאם למצויין בטבלת "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" בפרק 5, בשורה המתייחסת לשימוש "מגורים ב".

ד

הוראות בנינו

תוספת יחידות דיור זעירות

ההוראות שלהלן, יחולו באזור תכנון 1 על בקשות להיתרי בניה ללא איחוד חלקות (שימוש מגורים א' בטבלה) בלבד ועל בקשות להיתרי בניה באזורי תכנון 2 ו-4:

1. תותר תוספת יח"ד זעירות בהתאם להוראות בסעיפים 2-5 שלהלן, בהתאם לפרוט מספר היח"ד הזעירות המותר ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5 ובהתקיים כללים אלה:

(א) ההוראה חלה על יח"ד הקיימות בהיתרים שהוצאו עד יום 26.02.2018.

(ב) שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות.

(ג) שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית מאושרת קודמת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת.

(ד) התכנית המאושרת כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011).

(ה) דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורים קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח.

(ו) יחידות הדיור הנוספות יקוּוּזו מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכח תמ"א 38 או מכח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 2. (9) (ד) (הוראת שעה התשע"ד 2013 (כחלון)).

2. יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות:

(א) יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.

(ב) כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.

(ג) תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.

3. שטח היח"ד הזעירות ייכלל במניין זכויות הבניה המנוצלות מתוך זכויות הבניה המותרות ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5.

4. על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שיייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש.

5. באזור תכנון 2, בתאי שטח 292-242, 313-294 תותר תוספת יח"ד זעירות בקומת המסד.

4.1	מגורים
	<p>הגובה מגמר רצפה עד גמר תקרה של הקומה לא יפחת מ-250 ס"מ. כמו כן תותר תוספת שטחי שרות בקומת המסד עבור הדירות הקיימות. לא יותר ניווד זכויות מקומת המסד לקומות שמעליה. העיצוב האדריכלי של חזיתות קומת המסד, ישתלב בעיצוב האדריכלי של המבנה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לאשר בניית חלק או כל היחיד הנוספות המותרות בקומת עמודים במקום בקומת המסד, במידה והשתכנע שלא ניתן להוסיף את היחידות המותרות בצורה נאותה בקומת המסד.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בהתאם להנחיות המרחביות שבתוקף.</p> <p>2. הבינוי החדש יהיה בינוי מרקמי.</p> <p>3. הבינוי יותאם ככל הניתן לקרקע הטבעית וידורג במקומות בהם הקרקע משופעת.</p> <p>4. בתאי שטח יורדים, במבנים בני 4 קומות ומעלה מעל הכניסה הקובעת, הקומה הרביעית תהיה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' בחזית הקדמית ובחזית האחורית.</p> <p>5. א. בתאי שטח יורדים, הקומות שתחת הכניסה הקובעת יהיו מדורגות כך שחתך המבנה יהיה מקביל לקרקע הטבעית ככל שניתן. ב. כל קומה תהיה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' ביחס לקומה שתחתיה. ג. במידה ועומק תא השטח לא מאפשר את דרוג המבנה כאמור לעיל, יותר להפחית את מספר הדרוגים באישור מהנדס הוועדה ובתנאי שמתחת לכניסה הקובעת ייבנו לכל היותר 3 קומות רציפות ללא דרוג. ובתנאי שמעל לכניסה הקובעת ייבנו לכל היותר 3 קומות רציפות ללא דרוג. באזור תכנון 1 (גבעה א'), באיחוד מעל 2 תאי שטח, ייבנו לכל היותר 5 קומות ללא דרוג מעל הכניסה הקובעת, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ד. בתאי שטח בהם הכניסה הקובעת ממוקמת מעל לקומת חניה, ייבנו לכל היותר 2 קומות רציפות ללא דרוג. באזור תכנון 1 (גבעה א') - באיחוד מעל 2 תאי שטח, ייבנו לכל היותר 5 קומות ללא דרוג מעל הכניסה הקובעת, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. א. בתאי שטח עולים, הקומות שמעל הכניסה הקובעת יהיו מדורגות כך שחתך המבנה יהיה מקביל לקרקע הטבעית ככל שניתן. ב. כל קומה תהיה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' ביחס לקומה שתחתיה. ג. במידה ועומק תא השטח לא מאפשר את דרוג המבנה כאמור לעיל, יותר להפחית את מספר הדרוגים באישור מהנדס הוועדה ובתנאי שמעל לכניסה הקובעת ייבנו לכל היותר 3 קומות רציפות ללא דרוג. באזור תכנון 1 (גבעה א'), באיחוד מעל 2 תאי שטח, ייבנו לכל היותר 5 קומות ללא דרוג מעל הכניסה הקובעת, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ד. בתאי שטח בהם הכניסה הקובעת ממוקמת מעל לקומת חניה, ייבנו לכל היותר 2 קומות רציפות ללא דרוג. באזור תכנון 1 (גבעה א') - באיחוד מעל 2 תאי שטח, ייבנו לכל היותר 5 קומות ללא דרוג מעל הכניסה הקובעת, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



4.1	מגורים
	<p>7. בנייני המגורים יתוכננו, במידת האפשר, עם דירות צמודות קרקע שאליהן תוצמד חצר פרטית.</p> <p>8. בכל תא שטח למגורים, להוציא תאי שטח עם מגורים צמודי קרקע, יתוכנן שטח פתוח משותף למבנה או למספר מבנים, לשימוש הדיירים.</p> <p>9. בבניה חדשה לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים בשטחי המגרשים, למעט חניה. מחסנים ושטחי שרות אחרים יכללו במעטפות המבנים.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר בניית קומת חניה בקו בניין קדמי 0 מ', ובקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>2. תותר בניית סככות חניה ופרגולות בקו בניין קדמי 0.</p> <p>3. בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליחיד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק התכנון והבניה, בקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>4. בתאי שטח המשיקים לדרך תחתונה ולדרך עליונה, קו הבניין בצד הדרך התחתונה ייחשב כקו בניין קדמי.</p> <p>5. בתאי שטח המשיקים לשביל תחתון ולשביל עליון, קו הבניין בצד השביל התחתון ייחשב כקו בניין קדמי.</p> <p>6. בתאי שטח המשיקים לדרך ולשביל מקבילים, קו הבניין בצד הדרך ייחשב לקו בניין קדמי.</p> <p>7. בתאי שטח המשיקים לשביל בלבד, קו הבניין בצד השביל יחשב לקו בניין קדמי.</p> <p>8. בבניה קיימת או בבקשה להיתר שאושרה עד למועד אישור תכנית זו עד למועד אישור תכנית זו, במידה וקיימת סתירה בין קווי הבניין המצויינים בטבלת זכויות הבניה שבפרק 5 שלהלן, לקווי הבניין בפועל או שבהיתר של המבנה העיקרי, קווי הבניין האמורים גוברים על קווי הבניין המצויינים בטבלה. כל שלעיל רק עבור המבנה הקיים או שבהיתר ועבור בקשה לתוספת קומות שאינה חורגת מהיקף המבנה הקיים. על כל תוספת בנייה אחרת ובמקרה של הריסה ובניה מחדש של בניין קיים או חלק ממנו, קווי הבניין המצויינים בטבלה תקפים.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. בכל בקשה לתוספת בניה לדירות מגורים קיימות, תיבחן תחילה התקנת מקומות החניה עפ"י התקן התקף בתחום המגרש.</p> <p>2. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



4.1	מגורים
	<p>3. החניה תותקן בתחום תא שטח לגביו מבוקש היתר בניה. בבקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת, כהגדרתה בסעיף 1.9, לא תחול חובת התקנת חניה בתחום תא השטח.</p> <p>4. במידה והתנאים הפיזיים והתפעוליים אינם מאפשרים הצבת מקומות חניה במגרש, תיבחן אפשרות של כופר חניה עפ"י תקנה 2 (ב) לתוספת התקנות. לאחר שהשתכנע מהנדס הוועדה כי לא ניתן למקם חניה בתחום המגרש, ואין פתרון של כופר חניה עפ"י התקנות, כלומר- אין מגרשים בסביבת מקום אשר יכולים לשמש כחניון, הבקשה תיבחן בהתאם לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>(א) היתר הבניה למבנה הקיים ניתן לפני החלת התקנות, שנת 1983. סעיף זה לא יחול על מגרש שאינו גובל בדרך.</p> <p>(ב) הבניה המבוקשת היא לתוספת בניה לדירה או דירות קיימות.</p> <p>(ג) סה"כ גודל יחיד, כולל תוספת הבניה המבוקשת, לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>(ד) סעיפים 1. ו-3. לעיל לא יחולו על בקשה לתוספת ממ"ד בלבד לדירת מגורים קיימת. ותאפשר סטייה מהוראות התקן ויתאפשר פטור מהתקנת מקום חניה בעבור תוספת הממ"ד בלבד.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית "נווה יובלים", תכנית מפורטת בהכנה מס' 355-0507343 החלה על תאי שטח 650-668, 1670-1675, 987-990 באזור תכנון 3, תחול על תאי השטח האמורים לכשתאושר. בשטח התכנית יוקצו שצ"פים אינטנסיביים שישמשו כגינות ציבוריות שטח השצ"פים ייקבע על פי הסטנדרטים המקובלים באישור הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מוקדי שרות, אולמות מכירה, משרדים, שירותים פיננסיים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, מעבדות ומכוני מחקר אשר אינם מהווים מטרד סביבתי, מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ובתי ממכר לאוכל.</p> <p>ב. שמושים נוספים:</p> <p>מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, ככרות ורחבות ציבוריות.</p> <p>ג. שימושים משניים:</p> <p>מגרשי חניה ומבני חניה עבור השימושים העיקריים והנוספים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד השימושים העיקריים והנוספים.</p> <p>ד. התרת שימושים שאינם מגורים כמפורט לעיל, תותנה מתן כניסה נפרדת למגורים ומניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הוראות לתא שטח 1002</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. מתן היתר בניה לבינוי בתא שטח 1002 מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500 בהתאם למלוא זכויות הבניה על פי תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול בין השאר תכניות של קומות טיפוסיות, פתרונות גישה וחניה, תכנון עקרוני של פיתוח המגרש וחתכים וחזיתות עקרוניים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי זכויות בניה</p> <p>1. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, בשימושים המפורטים בפרק 4.2.1, בכפוף להוראות סעיף 4.2.1.ד. שטחים אלה יותרו בנוסף לשטחי הבניה המותרים הנקובים בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. הנחיות לשטחי שרות:</p> <p>א. בנוסף לשטחי השרות המותרים על פי הטבלה בפרק 5. יותרו שטחי שרות עבור חניה על פי התקן בלבד</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי עבור מגורים, לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. שטח חדר הסקה ומתקנים טכניים עבור מגורים, לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים ייחשבו לשטח עיקרי.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>תותר בניית קומות חניה תת קרקעיות בקווי בנין 0 קדמיים, צידיים ואחוריים.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בהתאם להנחיות המרחביות שבתוקף.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים. מחסנים ושטחי שרות אחרים יכללו במעטפת המבנה.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יותרו יותר משתי כניסות לחניה.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם איגוד ערים חיפה ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (מ-22:00 עד 06:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי הבניינים בחזית שאינה פונה למגורים או לשימושים רגישים.</p> <p>3. התקנת מערכות אזעקה תתבצע בהתאם להוראות שמופיעות בסעיף 9 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.</p>





4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>4. בתכנון שטחים מסחריים ישולבו פירי ותעלות אורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>5. לא יותקנו פירי אורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>6. ארובות פליטה יוצבו בשטח שייעוד לכך בגג מבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים. גובה הארובות לא יפחת מ-3 מ' מעל מפלס גג המבנה.</p> <p>7. בבתי האוכל יותקנו מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>8. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר לשימושים רגישים סמוכים.</p> <p>9. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים חיפה/המשרד להגנת הסביבה לתכנית הטיפול בשפכים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. שמושים עיקריים: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למינהל ציבורי, לתרבות ופנאי, לספורט, לבריאות, לדת ולחירום והצלה.</p> <p>ב. שמושים נוספים: שטחים ציבוריים פתוחים, אזורי משחקים וספורט, מסחר, מגרשי חניה ו/או מבני חניה הנדרשים עבור מוסדות ציבור ושצ"פים סמוכים, חניה ציבורית. מסוף תחבורה ציבורית בתא שטח 719 בלבד.</p> <p>ג. שמושים משניים: דרכים, שבילים ושבילי אופניים, מגרשי חניה ומבני חניה הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו על פי תקן החניה התקף, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>ד. יותר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום פרטיים וכל שימוש נוסף המוגדר כמטרה ציבורית בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה ובכפוף למילוי דרישות פרוגרמטיות שייקבעו על ידי המועצה ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. בתאי שטח 719-721 השימושים יכללו בנוסף לאמור מגורי סגל ומגורי תלמידים.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובע לבניין.</p> <p>2. במבנה המשולב ברחוב מגורים, גובה המבנה לא יעלה ביותר מקומה אחת על גובה מבני המגורים שבקרבתו.</p> <p>3. להקמת מבני תחנות טרנספורמציה בתחום תא השטח נדרש אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>4. הקמת מבני התחנות תבוצע באופן שישולבו בתא השטח ללא הפרעה לתיפקודו ובמיקום מוצנע וישולבו במבנה ככל הניתן.</p> <p>5. תותר העמדת תחנות טרנספורמציה בקו בניין 0 אם לא ניתן להרחיק את התחנות מגבול המגרש, באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>6. במידה ותחנת טרנספורמציה תמוקם בקו בניין 0 תתוכנן, במידת האפשר, רצועת גינון ו/או נטיעות במדרכה הצמודה לתחנה.</p> <p>7. מתקן הנדסי הנדרש לשרות מוסד ציבורי ישולב במבנה הציבורי אותו הוא משרת, בתנאי שמיקומו ותכנונו תואמים את כל תקני הבטיחות ותקני איכות הסביבה הרלוונטיים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים ו/או שטחי הספורט יהיו נגישים לציבור הרחב וישמשו אותו ככל האפשר.</p> <p>2. יותר שימוש בגגות מבנים עבור חצרות או שטחים פתוחים.</p> <p>3. היקף שימושי המסחר לא יעלה על 10% משטח המגרש או על 50 מ', הנמוך מבין השניים.</p> <p>4. במגרשים 719 ו-721 יותרו שימושי ספורט ונופש.</p> <p>5. בתא שטח 756, המרווח המשיק לרחוב הרקפות יגונן.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח או בחלק ממנו הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 למגרש בשלמותו ואישורה על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול חתכים וחזיתות עקרוניים וכמו כן, במידת הצורך, תכלול הוראות מיוחדות לטיפול בחזית חמישית עבור גגות הנצפים מתוך הישוב. בסמכות מהנדס הרשות המקומית לקבוע חלוקת משנה של תא השטח ולהורות על תכנית בינוי חלקית, ובתנאי שמלוא זכויות הבניה על פי תכנית זו יישמרו. הוראה זו לא תחול על הרחבות ותוספות למבנים ומוסדות ציבור קיימים.</p> <p>2. תאי שטח המיועדים למספר מוסדות ציבור יתוכננו במסגרת תוכנית פיתוח אחת, הכוללת התייחסות לנושאים כגון נגישות, חניה, הורדת והעלאת תלמידים, שילוב בין שירותים וכדומה כדי שניתן יהיה לתת מענה מיטבי לכל המוסדות הכלולים בהם.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>חניה</p> <p>יותר שילוב חניה ציבורית שאיננה מיועדת לשרת את תא השטח עצמו, כולל חניה בנויה, אך ורק בתנאי שלא תיפגע האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי למטרות השימושים העיקריים ובאישור מהנדס הועדה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מסוף תחבורה ציבורית</p> <p>תותר הקמת מסוף תחבורה ציבורית בתא שטח 719. תכנית מפורטת למסוף תאושר על ידי הועדה המחוזית. בשטח המסוף תותר הקמת מבנה עבור משרדים, חדר מנוחה לנהגים, שרותים, מזנון ושימושים אחרים הנדרשים לתפעול המסוף בשטח כולל עד 100 מ"ר עיקרי+שרות. שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבניה של תא שטח 719 על פי טבלה 5.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום בו מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 743 יישמר מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. זאת על פי תכנית דרך והסדרי תנועה מפורטת לביצוע, באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בתחום בו מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח 723, 690, 691, 692 יישמר מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ולחניה לצורך הסדרת הגישה למגורים בתאי שטח 90, 92, 93, 95, 96, 98, 101, 102, 106, 107, 110, 111, 114, 115. זאת, על פי תכנית דרך והסדרי תנועה מפורטת לביצוע, באישור מהנדס העיר.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למינהל ציבורי, לתרבות ופנאי, לספורט, לבריאות, לדת ולחירום והצלה, שטחים פתוחים.</p> <p>ב. שימושים נוספים:</p> <p>מסחר, גנים ציבוריים, חורשות ושטחי יעור, מגרשי ספורט, מתקני משחקים ונופש פעיל, מתקני הצללה, ככרות, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, מגרשי חניה ו/או מבני חניה הנדרשים עבור מוסדות ציבור ושצ"פים סמוכים, חניה ציבורית.</p> <p>ג. שימושים משניים:</p> <p>דרכים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, מגרשי חניה ומבני חניה הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו על פי ולא מעבר לתקן החניה התקף מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>ד. יותר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום פרטיים וכל שימוש נלווה</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>המוגדר כמטרה ציבורית בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה ובכפוף למילוי דרישות פרוגרמטיות שייקבעו על ידי המועצה ובאישור הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	4.4.2
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הוראות כלליות</p> <p>א) לכל תא שטח ביעוד זה יוכן תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. תא השטח יחולק לשני תאי שטח נפרדים, ששטח כל אחד מהם 50% משטח תא השטח המקורי. אחד מתאי השטח לאחר החלוקה ישמש למוסד ציבורי והשני לגן ציבורי. תותר חלוקה ליותר משני תאי שטח בתנאי שסך השטח המוקצה לכל אחד מהשימושים האמורים יהיה 50% משטח תא השטח המקורי. תותר סטייה של עד 5% מגודל תאי השטח האמור באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב) תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח או בחלק ממנו הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500 למגרש בשלמותו ואישורה על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול חתכים וחזיתות עקרוניים וכמו כן, במידת הצורך, תכלול הוראות מיוחדות לטיפול בחזית חמישית עבור גגות הנצפים מתוך הישוב. בסמכות מהנדס הרשות המקומית לקבוע חלוקת משנה של תא השטח ולהורות על תכנית בינוי חלקית, ובתנאי שמלוא זכויות הבניה על פי תכנית זו יישמרו. הוראה זו לא תחול על הרחבות ותוספות למבנים ומוסדות ציבור קיימים.</p> <p>2. הוראות לתא שטח 757 : גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובע לבניין.</p> <p>3. הוראות לתאי שטח 758, 759 : א) גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. ב) גובה מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר במקטע הרחוב המשיק למגרש. ג) מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 758 ייקבע ביחס לרחוב דקל, חזיתות הבינוי יפנו לרחוב דקל (דרך מס' 15). החזיתות יהיו מלוות רחוב ברחוב דקל וברחוב סביון. ד) מפלס הכניסה הקובעת לתא שטח 759 ייקבע ביחס לרחוב סביון, חזיתות הבינוי יפנו לרחוב סביון (דרך מס' 14). החזיתות יהיו מלוות רחוב ברחוב סביון וברחוב השקמים.</p> <p>4. תתאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן נגישות למוגבלים בתנועה, על פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.</p> <p>5. יותר שימוש בגגות מבנים עבור חצרות או שטחים פתוחים.</p> <p>6. היקף שימושי המסחר לא יעלה על 10% משטח המגרש או על 50 מ', הנמוך מבין השניים.</p> <p>7. להקמת מבני תחנות טרנספורמציה בתחום תא שטח נדרש אישור איגוד ערים לאיכה"ס. הקמת מבני התחנות תבוצע באופן שישולבו בתא השטח ללא הפרעה לתיפקודו ובמיקום מוצנע וישולבו במבנה ככל הניתן. תותר העמדת תחנות טראנספורמציה בקו בניין 0 אם לא ניתן להרחיק את התחנות מגבול המגרש, באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים</p>	



4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>לאיכה"ס.</p> <p>8. במידה ותחנת טרנספורמציה תמוקם בקו בניין 0 תתוכנן במידת האפשר רצועת גינון ו/או נטיעות במדרכה הצמודה לתחנה.</p> <p>9. מתקן הנדסי הנדרש לשרות מוסד ציבורי ישולב במבנה הציבורי אותו הוא משרת, בתנאי שמיקומו ותכנונו תואמים את כל תקני הבטיחות ותקני איכות הסביבה הרלוונטיים.</p> <p>10. לא תותר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p> <p>11. הדרכים למבנה שרות / קיוסק / מתקן והשטח סביבו, כולל עבודות העפר, ישוקמו בשיקום נופי מלא.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. השטחים הפתוחים יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות, במיוחד הדבר אמור לגבי אזורי ההליכה והשהיה.</p> <p>2. חומרי גמר הפיתוח יהיו חומרים מקומיים הממשיכים ו/או מתאימים לשפה התכנונית של השצ"פים הקיימים, וברמת פיתוח וגמר גבוהה.</p> <p>3. יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>יותר שילוב חניה ציבורית שאיננה מיועדת לשרת את תא השטח עצמו, כולל חניה בנויה, אך ורק בתנאי שלא תיפגע האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי למטרות השימושים העיקריים ובאישור מהנדס הוועדה.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	<p>א. שמושים עיקריים: מסחר קמעונאי, הסעדה, מרפאות, משרדים, בית דואר, בית מרקחת.</p> <p>ב. שמושים נוספים: מועדון קשישים, בית כנסת.</p> <p>ג. שמושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראה לתא שטח 678: בחזית הבניין הפונה לרחובות הגובלים, תיבנה ארקדת עמודים מקורה לאורך חזיתות הבניין,</p>

4.5	מסחר
	כמודגם בנספח הבינוי לתכנית מכ/529/א. על ארקדה זו תירשם זיקת הנאה לציבור.
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם איגוד ערים חיפה ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (מ-22:00 עד 6:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי הבניינים בחזית שאינה פונה למגורים או לשימושים רגישים.</p> <p>3. התקנת מערכות אזעקה תתבצע בהתאם להוראות שמופיעות בסעיף 9 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.</p> <p>4. בתכנון שטחים מסחריים ישולבו פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>5. לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>6. ארובות פליטה יוצבו בשטח שייועד לכך בגג מבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים. גובה הארובות לא יפחת מ-3 מ' מעל מפלס גג המבנה.</p> <p>7. בבתי האוכל יותקנו מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>8. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר לשימושים רגישים סמוכים.</p> <p>9. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים חיפה/המשרד להגנת הסביבה לתכנית הטיפול בשפכים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותקן חניה בתחום המגרש על פי התקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
4.6	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.6.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים: מלון ברמה C או D לפי תקני משרד התיירות.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, הסעדה, מרפאות, משרדים, בית דואר, בית מרקחת, מועדון קשישים, מוסדות ציבור</p>
4.6.2	הוראות
א	תכנית בינוי



<p align="center">מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p align="center">4.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה הכנת תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500 לתא השטח בשלמותו, למלוא זכויות הבניה בתא השטח, לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול תכנון העמדה, תכניות קומות טיפוסיות, חתכים וחזיתות עקרוניים, תכנית פיתוח עקרונית והוראות מיוחדות לטיפול בחזית חמישית עבור גגות הנצפים מתוך הישוב. התכנית תפרט את שלבי הבניה המוצעים.</p>	
<p align="right">חניה</p> <p>תותקן חניה בתחום המגרש על פי התקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">תעסוקה</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>א. שימושים עיקריים: תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע, מוקדי שרות, אולמות מכירה, משרדים, חממות עסקיות, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר אשר אינם מהווים מטרד סביבתי, מסוף תחבורה ציבורית בתא שטח 670 בלבד.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מוסדות ציבור, מסחר קימעונאי, הסעדה, אולמות אירועים, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. שימושים משניים: דרכים, שבילים ושבילי אופניים, מגרשי חניה ומרתפי חניה עבור שטחי התעסוקה, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="right">הוראות מתאריות</p> <p>בהתאם להוראות פרק 6.4 ופרק 6.5 שלהלן.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.8.1</p>
<p>א. שימושים עיקריים: מתקנים הנדסיים כגון בריכות לאגירת מים, תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני תקשורת.</p> <p>ב. שימושים נוספים: שימושים נלווים לשימושים העיקריים כגון מחסן, חדר חשמל, חדר מכונות ופיתוח סביבתי.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.8.2</p>
<p align="right">איכות הסביבה</p> <p>תכנון וביצוע כל מתקן בשטח זה יעמוד בהנחיות והתקנים הסביבתיים הרלוונטיים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>א. שימושים עיקריים: גנים ציבוריים, חורשות ושטחי יעור, מגרשי ספורט, מתקני משחקים ונופש פעיל, מתקני הצללה, ככרות, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, דרכי בטחון, דרכים לטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

4.9	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. שמושים נוספים: חניה ציבורית שאינה מיועדת עבור היעוד עצמו, קיוסקים, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ג. שמושים משניים: שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, דרכי בטחון, דרכים לטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי הגעה למתקנים הנדסיים חניה עבור היעוד עצמו על פי תקן החניה התקף, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>ד. בתא שטח 862 יותר שימוש מגרשי ספורט עבור בתי ספר סמוכים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות לתאי שטח 800, 802, 803 - פארק יישובי נחל יונאי:</p> <p>(א) יותר פיתוח מוקדי שצ"פ אינטנסיבי במקומות בעלי נגישות נוחה מאזורי המגורים המסומנים בנספח הנופי.</p> <p>(ב) השטחים בערוץ הנחל יפותחו פיתוח מינימאלי. השטח ישמש לויסות נגר באמצעות טראסות, סיכרונים ואיגומים, בתאום עם רשות הניקוז. יותר תכנון שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. עצי הזית הקיימים יישמרו.</p> <p>(ג) תותר הקמת מבני שרותים לרווחת הציבור ומתקנים הנדסיים על פי הצורך.</p> <p>(ד) יותר פיתוח חניה על פי תקן החניה שבתוקף ובנוסף יותר פיתוח חניה ציבורית ובתנאי שלא תבוא על חשבון שטח גן ציבורי הדרוש על פי הפרוגרמה.</p> <p>2. דרך מוצעת בתא שטח 952 מהווה הסדרה למצב קיים.</p> <p>3. תוכן תכנית פיתוח כוללת לכל שטח הגן, לגן ציבורי בתאי שטח 808 ו-809 (גן הראל). על התכנית יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>(א) התכנית תוכן כך שניתן יהיה לפתח את הגן ב-3 שלבים נפרדים, כל שלב כ-33% מהשטח.</p> <p>(ב) כ-66% משטח הגן יפותחו באופן אינטנסיבי ויתרת הגן תפותח באופן אקסטנסיבי. השטח האקסטנסיבי יהיה שטח רצוף באזור הדרום מזרחי של הגן המתחבר אל הוואדי הטבעי הקיים. שני השלבים הראשונים יהיו בחלק הגן המיועד לפיתוח אינטנסיבי. השלב השלישי יהיה בחלק הגן המיועד לפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>(ג) הקמת מבנים ו/או מתקנים הנדסיים תותר רק באיזורי הפיתוח האינטנסיבי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת שבילי אופניים כחלק ממערכת שבילי האופניים העירונית.</p> <p>2. יש לאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורכבי אופניים, וכן נגישות למוגבלים בתנועה, על פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.</p> <p>3. לא תותר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p>



4.9

שטח ציבורי פתוח

4. בתאי שטח 800, 806-808, 815 בלבד תותר הקמת מבנים או מתקנים הנדסיים. שטח מבנים ו/או מתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחומי שצ"פ, לא יעלה על 15% משטח השצ"פ, או 30 מ"ר - הקטן מביניהם. על המבנים יחולו ההוראות הבאות:
- (א) גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס הכניסה הקובע למבנה.
- (ב) הקמת מבני תחנות טרנספורמציה תבוצע באופן שישולבו בשטח הציבורי הפתוח ללא הפרעה לתפקודו ובמיקום מוצנע ככל הניתן.
- (ג) תותר העמדת תחנות טראנספורמציה בקו בניין 0 אם לא ניתן להרחיק את התחנות מגבול המגרש, באישור מהנדס המועצה.
- (ד) הדרך למבנה שרות / קיוסק / מתקן והשטח סביבו, כולל עבודות העפר, ישוקמו בשיקום נופי מלא.
5. בתאי שטח 829 ו-841 יותר שימוש מזערי לצורך דרך, עבור מעגל תנועה בצומת סמטת הורדים והאירוסים, באישור מהנדס המועצה.

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לשצ"פ או לחלק משצ"פ יהיה הכנת תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית, למלוא שטח השצ"פ.
2. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.
3. תכנון הפיתוח יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים.
4. כל שצ"פ יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע. הנחיות על-פי הנספח הנופי.
5. תתוכנן נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן הנגשה למוגבלים בתנועה, על-פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.
6. התכנית תכלול תכנון בינוי הקיוסקים, מבני השרות והמתקנים ההנדסיים השונים בק.מ. 1:100, כולל תכניות העמדה ותכניות אדריכליות הכוללות תכניות כל המפלסים הטיפוסיים, חתכים טיפוסיים, חזיתות ופרטים טיפוסיים כולל פרטי וחומרי גמר.
7. התוכנית תפרט את סידורי הבטיחות וסידורי ההנגשה המוצעים, בהתאם לתקנים החלים התקפים.

עיצוב פיתוח ובינוי

1. השטחים הציבוריים הפתוחים יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות, במיוחד הדבר אמור לגבי אזורי ההליכה והשהיה.
2. חומרי גמר הפיתוח יהיו חומרים מקומיים הממשיכים ו/או מתאימים לשפה התכנונית של השצ"פים הקיימים, וברמת פיתוח וגמר גבוהה.
3. יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית.



4.9	שטח ציבורי פתוח
ה	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ עצמו.</p> <p>2. יותר שילוב חניה ציבורית או מבני חניה ציבורית ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השצ"פ המיועדים על פי הפרוגרמה לצרכי ציבור עבור השצ"פ.</p>
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>שטחים טבעיים לשימור, שבילים, פינות ישיבה, טיפול בנגר עילי</p> <p>ב. שמושים משניים:</p> <p>מעבר תשתיות</p> <p>ג. בתאי שטח 764,760 יותרו דרכי גישה למתקנים הנדסיים של חברת מקורות בתאי שטח 684,683</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים יישמרו במצבם הטבעי המקורי, כולל צמחיה טבעית ותצורות השטח הטבעיות.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים או סלילת דרכים למעט שבילי הליכה ופינות ישיבה ושהיה למטיילים.</p> <p>3. לא תותר "גלישה" של עבודות פיתוח מתחומי השכונות הגובלות לשטחים אלה. לא יותרו עבודות פיתוח, התווית דרכים ודרכי שרות וביצוע שינויים בתוואי השטח הקיימים הנובעים מצרכי פיתוח השכונות הגובלות.</p> <p>4. לא יורשה שימוש זמני בשטח לצרכי עבודות פיתוח של שכונות סמוכות, מערומי עפר וחומרי חציבה, מתקני גריסה וכדומה.</p> <p>5. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ותשתיות ניקוז בלבד. הקמת מערכות תשתית אלו תותר רק באם השתכנע מהנדס המועצה כי אין אפשרות סבירה אחרת להעברתן. מערכות התשתית האמורות יוקמו רק לאחר אישור תכניות ביצוע מפורטות על ידי מהנדס המועצה. לאחר הטמנת התשתיות יבוצעו פעולות שיקום להחזרת השטח למצבו המקורי.</p> <p>6. עבודות בתא שטח 760 הגובל בשמורת טבע יבוצעו בפיקוח רשות הטבע והגנים.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ינקטו אמצעים לקליטת ופיזור נגר עילי מתחומי השכונות הגובלות לשמירה על משטר ההשקיה הטבעי ככל שניתן.</p>



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	דרך, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה עלית וחניה תת קרקעית, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, עמדות מחזור וכד'.
4.11.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. הוראות סעיפים 3 ו-4 שלהלן לא יחולו על בקשות להיתר בניה להרחבת יחידת דיור קיימת.</p> <p>2. כל שינוי או הרחבה בתוואי דרך מאושרת מותנה באישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>3. באזור תכנון 1, אישור היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח והסדרי תנועה לקטע הרחוב המלווה, בהתאם לזכות הדרך המאושרת והמוצעת.</p> <p>4. באזור תכנון 1, מתן טופס 4 לבינוי על פי היתר בניה יותנה בהשלמת ביצוע תכנית הפיתוח והסדרי התנועה לקטע הרחוב המלווה.</p> <p>5. יותר שילוב חניונים ציבוריים או מבני חניה שיוקמו במסגרת הסדרי כופר חניה, לטובת חניה ציבורית בלבד, מתחת לדרכים תוך ניצול הטופוגרפיה ו/או בשולי דרכים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין ייקבעו על פי תכנית זו.</p>
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	דרך, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, עמדות מיחזור וכד'.
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות מתאריות</p> <p>תוכן תכנית מפורטת לדרך הגישה החדשה לישוב (דרך מס' 3), ולחיבור החדש לגבעה ד', לאישור הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתר בניה/אישור תכנון הנדסי מפורט לחיבור דרך מקומית מס' 3 עם דרך אזורית מס' 762 יהיה תיאום עם חברת כביש חוצה ישראל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לדרכים חדשות, למעט דרך מס' 3, תותר סטייה של עד מחצית מרוחב זכות הדרך ביחס למסומן בתשריט תכנית זו, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. יותר שילוב חניונים ציבוריים או מבני חניה שיוקמו במסגרת הסדרי כופר חניה, לטובת חניה ציבורית בלבד, מתחת לדרכים תוך ניצול הטופוגרפיה ו/או בשולי דרכים.</p>

4.12	דרך מוצעת
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה הרחבת דרכים קיימות</p> <p>1. מתן היתר בניה באזור תכנון 1 מותנה בהפקעת רצועת שטח ברוחב 1.0 מ' לאורך הגבול הקדמי של תא שטח החופף ליעוד "דרך מוצעת" לטובת הרחבת זכות הדרך ורישום השטח המופקע על שם הרשות המקומית, ובהריסת מבנים קיימים כולל גדרות, קירות וקירות תומכים בזכות הדרך המאושרת והמוצעת. הוראה זו לא חלה על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת כהגדרתה בפרק 1.9.</p> <p>2. מתן היתר בניה באזור תכנון 2 מותנה בהפקעת חלק תא שטח עליו חל סימון "דרך/מסילה לביטול" לטובת הרחבת זכות הדרך ורישום השטח המופקע על שם הרשות המקומית, ובהריסת מבנים קיימים כולל גדרות, קירות וקירות תומכים בתחום הסימון האמור. הוראה זו לא תחול במקרים הבאים:</p> <p>א) בוצעו בפועל דרך הכניסה החדשה לישוב (דרך מס' 3) והקטע המחבר את דרך הכניסה החדשה לרחוב הרקפות (דרך מס' 25) והקטע המחבר את דרך מס' 25 לאזור תכנון 4 (דרך מס' 14) בוצעו בפועל</p> <p>ב) הבקשה להיתר הינה להרחבת יחידת דיור קיימת כהגדרתה בפרק 1.9.</p>
4.13	דרך ו/או טיפול נופי
4.13.1	<p>שימושים</p> <p>דרך, שימור ופיתוח נופי בשטחים מופרים בשולי דרך חדשה.</p>
4.13.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בשטח זה יותרו עבודות לצורך הקמת דרך, פיתוח נופי, שיקום נופי והסדרת אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים וכלל העבודות והפעולות הנדרשות לכך לרבות נטיעות, גינון, קירות תומכים, מסלעות, מאגרי ויסות, ערום עודפי עפר, קוי תשתית ומתקנים הנדסיים.</p> <p>2. לא תותר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p>
4.14	דרך משולבת
4.14.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>מעבר כלי רכב ומעבר הולכי רגל משולבים ללא הפרדה, חניה.</p> <p>ב. שימושים משניים:</p> <p>מעבר תשתיות</p>
4.14.2	<p>הוראות</p>

שביל	4.15
שימושים	4.15.1
<p>א. שימושים עיקריים: מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.</p> <p>ב. שמושים נוספים: מעבר כלי רכב, חניה</p>	
הוראות	4.15.2
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח 692-690, 697, 773-775, 777, 779, 783, 784, 1778 בלבד יותר מעבר כלי רכב וחניה.</p> <p>(א) השבילים יעוצבו תוך מתן עדיפות להולכי הרגל, מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין הולכי הרגל, אופניים וכלי רכב פרטיים.</p> <p>(ב) תובטח נגישות מלאה, נוחה ובטוחה להולכי הרגל לכל המגרשים לאורך השבילים.</p> <p>(ג) מהירות תנועת כלי רכב בתחום השביל תוגבל ל-10 קמ"ש ויותקנו אמצעים בפיתוח שיימנעו תנועה במהירות העולה על מהירות זו.</p> <p>(ד) בתחום השביל יותקנו מקומות חנייה כך שתנועת הולכי רגל לא תופרע ולא תהיה הסתרה של הולכי רגל על ידי כלי רכב חונים.</p>	א
יער	4.16
שימושים	4.16.1
<p>א. תאי שטח 2006-2008 (על פי תכנית מס' 301-0304808):</p> <p>שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול, יער טבעי, טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים, שמירה על ערכי טבע הקיימים במקום כגון מצוקים, מדרגות סלע, צמחייה קיימת, נטיעות עצים חדשים, שבילי הליכה, רצועות צמחיה לאורך הטיילת, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, שבילי אפניים ודרכי יער וכיו"ב, וכל השמושים המותרים בתמ"א 22.</p> <p>ב. תאי שטח 2003-2005:</p> <p>שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול, יער טבעי, טרסות ומתקנים חקלאיים קדומים, שמירה על ערכי טבע הקיימים במקום כגון מצוקים, מדרגות סלע, צמחייה קיימת, נטיעות עצים חדשים, נופש פעיל, אתרים לפיקניק, מחנות נוער, מתקני משחק למעט משחקי כדור, שבילי הליכה, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, שבילי אפניים ודרכי יער וכיו"ב, וכל השמושים המותרים בתמ"א 22.</p>	
הוראות	4.16.2
<p style="text-align: center;">הוראות מתאריות</p> <p>על תאי שטח 2009-2011 יחולו הוראות תמ"א 22 ובכללן ההוראות הבאות:</p> <p>1. יותר שינוי יעוד של יער לשמורת טבע ו/או לגן לאומי, על פי תכנית שתאושר על ידי ועדה מחוזית לתכנון ובניה, לאחר התייעצות עם מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע.</p> <p>2. יותרו הפעולות הדרושות לקיומם, לפיתוחם, לשיקומם, לשמירתם ולשימושם של תאי השטח האמורים כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה</p>	א

המותרים על פי כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית תמ"א 22.

3. יותר לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות קביעת טווח בטחון מקווי בניין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף לתכנית תמ"א 22 ולהוראות כל דין ובתאום עם מפקח כבאות ראשי.

4. תותר העברת קוי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין ובכפוף להוראות הבאות:

- (א) מוסד התכנון בחן חלופות להעברת קווי תשתית בתחום היער או מחוצה לו.
 (ב) מוסד התכנון שוכנע כי אין בהעברת קווי התשתית כדי לפגוע בחזות הנופית ובערכי הטבע, וזאת בהתייחס לסוגי היער ולאילויות הסביבתיות של המרחב. תינתן עדיפות להצמדת קווי התשתית לתשתיות קיימות ככל שיש בכך כדי לצמצם את הפגיעה הנופית.
 (ג) התכנית לקווי התשתית תכלול בין השאר הוראות בדבר אופן הסדרת הקרקע לאחר סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בהתייעצות עם קק"ל.
 (ד) במקרים בהם קווי תשתית מועברים במנהרה או בגשר, השטח מעל המנהרה או מתחת לגשר יישאר ביעודו כשטח יער וייקבעו לגבי הוראות מיוחדות, באם נדרש, בהתאם לסוג היער.

5. בתכנית מקומית ניתן יהיה לאשר שימושים לצרכי ציבור המבקרים בתנאים הבאים:

- (א) מבנים לשרותים סניטריים ומרכז מידע בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
 (ג) בינוי העולה על 250 מ"ר יאושר רק לאחר ששוכנע מוסד תכנון, כי היקף היער ואופי הפעילות בו, מחייבים את הקמתו ואין בכך בכדי לפגוע ביער. התכנית תובא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובניה או ועדת משנה שמונתה לכך.
 (ד) הבינוי, מימדיו ועיצובו, ישתלבו ביער ובסביבה, תוך התחשבות בחזות הנופית של המרחב.
 (ה) ככל הניתן, ימוקם הבינוי בכניסה ליער, במקומות נגישים המשמשים את ציבור המבקרים בתדירות גבוהה, ויישען ככל הניתן על תשתיות קיימות.
 (ו) התכנית תכלול הוראות הנוגעות לתשתיות ובכלל זה מים, ביוב וחניה.
 (ז) השטחים המיועדים לסלילה וריצוף, דוגמת חניות, יהיו מצומצמים ככל האפשר, וייעשה שימוש במצע המאפשר חלחול נגר עילי.

6. בתכנית מקומית ניתן יהיה לקבוע יעוד חקלאי בהתקיים התנאים הבאים:

- (א) הקרקע ראויה לעיבוד חקלאי לאורך זמן ומשמשת לכך בפועל.
 (ב) השטח החקלאי מצוי בשולי היער ומצומצם בהיקפו.
 (ג) מיקומו, גודלו ומאפייניו הפיסיים של השטח החקלאי לא יפגעו בתפקוד וברציפות השטחים הפתוחים במרחב.

(ד) קביעת יעוד חקלאי שהשטח המיועד עבורו אינו בשולי היער או שאינו מצומצם בהיקפו, תאושר בתנאי והמועצה הארצית או ועדה שמונתה לכך דנה בכך ושקלה, בין היתר את השלכות התכנית על רצף השטחים הפתוחים ובכלל זה מניעת הקמת מבנים חקלאיים.

7. לאחר אישורה של תכנית מקומית ליער וטרם ביצועה בפועל, ייערך מסמך לממשק יעירני אשר יכלול בין השאר, פרוט המינים שיינטעו, פיזור הנטיעות וצפיפותן, פעולות הכנת השטח לנטיעה, פעולות הממשק המותרות בשטח ופעולות שימור בהתאם לצורך. מסמך הממשק

4.16	יער
	היערני יוגש לבחינת הועדה המקצועית של תמ"א 22.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על תאי שטח 2006, 2007, יחולו הוראות תכנית מס' 301-0304808 "יער אלונים" ל"יער טבעי לשימור" כמפורט להלן:</p> <p>1. שימושים:</p> <p>(א) פעילות ממשק הנדרשת אך ורק לשמירת ולאחזקת השטח ומניעת שריפות, כמפורט בתכנית הנ"ל.</p> <p>(ב) מרעה ופעולות טיפוח אשר תעודדנה את המרעה, לפי סעיף 13.ה. בתמ"א 22. זאת למעט פעולות נטיעה, הדברה, דישון ופילוח הקרקע. הפעולות ייעשו תוך שימת לב לשימור המשאבים הטבעיים והפיסיים הקיימים בשטח.</p> <p>(ג) נקודות תצפית בנוף</p> <p>(ד) מצפורים ללא מבנים, דרכי יער</p> <p>(ה) דרכי נוף לטיולים ודרכי יער לתחזוקת היערות ובכלל זה דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שרפות ולצורך טיפול יערני.</p> <p>2. שימור:</p> <p>ממשק היער ופעולות יערניות מתוכננות:</p> <p>יותר פעולות ממשק בלבד (ללא נטיעות): שמירת צמחיה קיימת, גיזום ודילול, שיקום היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות), רעיה (ע"פ סעיף רעיה) וגידור למרעה בתיאום עם משרד החקלאות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על תא שטח 2008, יחולו הוראות תכנית מס' 301-0304808 "יער אלונים" ל"יער טבעי לטיפוח" כמפורט להלן:</p> <p>1. שימושים:</p> <p>(א) שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעיות אחרות, המורכבים ממיני הצומח של אי"י והנמצאים במצב מופר ובעלי פוטנציאל השתקמות. תותר פעילות יערנית לשיקומו ובלבד שאינה באה לשנות את אופיו הקיים באופן מהותי. הכל כהגדרתו בתמ"א 22</p> <p>(ב) פעילות יערנית לשיקום וטיפול ביער כמפורט להלן.</p> <p>(ג) דרכי יער כהגדרתן בתכנית מס' 301-0304808 "יער אלונים" סעיף 1.9</p> <p>(ד) יותר מרעה מבוקר ופעולות טיפוח המאפשרות מרעה ללא פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת ולפי סעיף 13.ה. בתמ"א 22.</p> <p>2. פיתוח סביבתי</p> <p>ממשק היער ופעולות יערניות מתוכננות:</p> <p>(א) הרכב המינים לנטיעה ייקבע לאחר עריכת סקר הצומח הטבעי בסביבת השטח המוצע לפעולות ייעור ויאושר בוועדת המעקב לתמ"א 22.</p>



4.16	יער
	<p>(ב) פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע.</p> <p>(ג) פעולות ממשק מותרות: שמירת צמחיה קיימת, סילוק צמחיה נוספת, נטיעת עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער.</p> <p>(ד) תשתיות מותרות: דרכי שרות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טראסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, רעיה (ע"פ סעיף רעיה) וגידור למרעה ולנטיעות.</p> <p>(ה) פעילות הרעיה בשטח תיעשה בתיאום עם משרד החקלאות.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תאי שטח 2003-2005 יישמרו במצבם הטבעי ככל הניתן.</p>

4.17	שמורת טבע
4.17.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: שמורת טבע</p> <p>ב. יותרו דרכי גישה למתקנים הנדסיים של חברת מקורות בתאי שטח 683, 684</p>
4.17.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תיעשה כל חפירה, לא ייעשה כל מילוי ולא תילקח כל אדמה או אבן לאיזו מטרה שהיא, לא יוקם כל בניין ולא תוצא לפועל כל עבודת פיתוח קרקע אחרת בשטח התכנית, אלא ברשיון מיוחד לכך מאת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, להלן הוועדה, ולפי ההוראות והתנאים שהוועדה תיקבע.</p> <p>2. פתיחת מחצבות וכבשני סיד אסורה.</p> <p>3. לא תיפתח דרך ולא ייסלל כביש בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הוועדה.</p> <p>4. שינוי בשימוש קרקע חקלאית יעשה אך ורק באישור הוועדה.</p> <p>5. כל עקירת עצים או השחתה אסורה, הייעור ונטיעת עצים יותאמו לאופי הנוף ולמטרות התכנית וצורת הייעור וסוגי העצים ייקבעו בהסכמת הוועדה.</p> <p>6. הוועדה רשאית לקבוע שטחים גדורים וסגורים למבקרים לשם שמירה על בעלי חיים, צמחיה, שרידי עתיקות וצורות נוף מיוחדות.</p> <p>7. לא תותר העברת תשתיות בשטח שמורת טבע, גן לאומי ויער אלא באישור רשות הטבע והגנים או קק"ל כל אחד בתחומו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות או תחילת עבודות פיתוח הינו הגשת מסמך שיקום נופי</p>

<p>שמות טבע</p>	<p>4.17</p>
<p>הכולל התייחסות למיקום שטחי התארגנות, דרכים, עקרונות השיקום והנחיות לטיפול במיני צמחיה פולשנית. העבודות יבוצעו בתיאום ובפיקוח הרט"ג.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.18</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.18.1</p>
<p>א. שימושים עיקריים: שטחים טבעיים לשימור, שבילים, טיפול בנגר עילי. ב. שמושים משניים: מעבר תשתיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.18.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטחים יישמרו במצבם הטבעי המקורי, כולל צמחיה טבעית ותצורות השטח הטבעיות.</p> <p>2. לא תותר "גלישה" של עבודות פיתוח מתחומי שכונת "הפרסה" לשטחים אלה. לא יותרו עבודות פיתוח, התווית דרכים ודרכי שרות וביצוע שינויים בתוואי השטח הקיימים הנובעים מצרכי פיתוח שכונת "הפרסה".</p> <p>3. לא יורשה שימוש זמני בשטח לצרכי עבודות פיתוח של שכונת הפרסה, מערומי עפר וחומרי חציבה, מתקני גריסה וכדומה.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בלבד. לאחר הטמנת התשתיות יבוצעו פעולות שיקום להחזרת השטח למצבו המקורי.</p> <p>5. יינקטו אמצעים לקליטת ופיזור נגר עילי מתחומי שכונת "הפרסה" לשמירה על משטר ההשקיה הטבעי ככל שניתן.</p>	
<p>דיור מיוחד</p>	<p>4.19</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.19.1</p>
<p>א. שימוש עיקרי: מבני דיור מוגן</p> <p>ב. שמושים משניים:</p> <p>כל השימושים הדרושים לתפקוד השימוש העיקרי כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספריה, ספא, בריכת שחיה, מרפאה, מחסנים לדיירי המקום, חדרי מכונות, חדר אשפה, בית מלאכה, איחסון ציוד רפואי, שטחי חניה ולוגיסטיקה וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.19.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תהיה חובה להקים את השימושים המשניים, כמפורט בסעיף 4.19.1.ב, כולם או חלקם, במטרה להבטיח רמת שירותים גבוהה לדיור המוגן.</p> <p>2. השטחים הפתוחים בתחום תא השטח ישמשו כחצר לפעילות הדיירים וישולבו עם שצ"פים</p>	





4.19	דיוור מיוחד
	<p>סמוכים במידת האפשר.</p> <p>3. יתאפשר תמהיל מגוון של יחידות, לרבות דירות קטנות של 1-1.5 חדרים.</p> <p>4. הדירות בתחום התכנית לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה יירשם כיחידת רישום אחת ולא יותר רישום יחידות מגורים נפרדות. אישורי וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.20	חניון
4.20.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים: חניה ציבורית, מעבר הולכי רגל, גינון</p> <p>ב. שימושים משניים: מעבר תשתיות</p>
4.20.2	הוראות
א	חניה
	<p>יותר שיוך חניות במסגרת הסדרי "כופר חניה" בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p>
4.21	גן לאומי
4.21.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים ומשניים: מבנים, מתקנים, שבילים ודרכי גישה שמטרתם לשרת את הגן הלאומי.</p> <p>ב. שימושים נוספים קווי תשתית, בכללם מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, דלק ודרכים וכן מתקנים קטנים הנלווים להם, לרבות לצורך תחזוקה ותפעול, ושטחים זמניים לצורך הנחת קווי התשתית,</p> <p>ג. שימושים משניים מבנים או מתקנים לתכליות אחרות הדרושות להשגת היעוד העיקרי של הגן הלאומי, אפילו אין לציבור כולו ומקצתו גישה חופשית לשטחים אלו או אין לו גישה בכלל.</p>
4.21.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	<p>1. הוראות תכנית זו לתא שטח 2002 הן מתאריות. על תא שטח 2002 יחולו הוראות תמ"א 8 על שינוייה, ובכללן ההוראות הבאות:</p> <p>2. תוכן תכנית מפורטת לשטח המיועד לגן לאומי. התכנית תוגש למוסד תכנון בצירוף מסמך נלווה אשר יכלול:</p> <p>א) התייחסות להשפעת השימושים המוצעים בתכנית על ערכי טבע, נוף ומורשת והמלצה על אמצעים למזעור הפגיעה בליווי חוות דעת מקצועית, לפי העניין ובמידת הנדרש. פרוט</p>

הנימוקים לנחיצותם, להיקפם ולמיקומם של השימושים, בין היתר בהתחשב בהיקף המבקרים, אופיו של האתר וצרכיו.

(ב) סימון מיקום בינוי מוצע, אשר ככלל ימוקם בשטח בעל ערכיות נמוכה, אלא אם כן הוכח הצורך להקימו במיקום אחר לאחר שנבחנו חלופות אחרות.

(ג) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית כאמור, ככל ששוכנע בנחיצותם של הפעולות והשימושים המבוקשים.

(ד) מוסד תכנון רשאי לקבוע כי לתכנית כאמור לעיל לא יצורף מסמך נלווה במקרים של מיעוט שימושים מבוקשים והיקפים מצומצמים

התכנית תוגש למוסד תכנון בצירוף חוות דעתה של הרטי"ג ובצירוף מסמך דברי הסבר אשר יתייחס בין היתר לערכי השטח, גבולות התכנית ומטרותיה.

3. יותר ליעד בתכנית המפורטת דלעיל שימושים נוספים כמפורט בסעיף 1.4.21.1.ב. ושימושים משניים כמפורט בסעיף 1.4.21.1.ג. שלעיל, הכל בהתאם להוראות כל דין, בכפוף להוראות הבאות:

(א) מוסד תכנון בחן חלופות להעברת קווי התשתית בתחום תכנית זו ומחוצה לה ושוכנע כי החלופה בתחום התכנית היא החלופה המועדפת.

(ב) מוסד תכנון שוכנע כי אין בהעברת קווי התשתית כדי לפגוע בחזות הנופית ובערכי הטבע וזאת, בהתייחס לאיכויות הסביבתיות של המרחב

(ג) תינתן עדיפות להצמדת קווי התשתיות לתשתיות קיימות ככל שיש בכך כדי לצמצם את הפגיעה הנופית

(ד) ייקבעו הוראות לעניין הסדרת הקרקע לאחר סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בתאום עם רטי"ג.

4. בתחום תא השטח האמור רשאי מוסד תכנון לאשר דרך ובלבד שמתקיים בה אחד מאלה:

(א) היא משרתת את הגן הלאומי או את השימושים שאושרו בתחומו לפי העניין

(ב) היא עוברת במנהרה בחפירה ממלאה, ללא פגיעה בפני הקרקע, למעט פתחי אויר מינימאליים ופתחי דרכי מילוט ככל שיידרש.

(ג) היא עוברת בגשר אשר מוסד תכנון לאחר התייעצות עם מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע, קבע לגביו כי התקיימו כל אלה:

(1) הוא מאפשר את המשך התפקוד האקולוגי

(2) הוא אינו פוגע באופן מהותי בערכי נוף ומורשת

5. אין בתכנית זו כדי לגרוע בזכויות שימוש בקרקע חקלאית וביער/



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

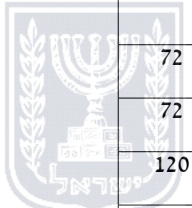
מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(7)	3	3	3	3	(6)	(5) 2	(4)	(2) 95	(3)	(3)	(2) 25	(2) 70	(1)	אזור תכנון 1	38,36 - 1 - 90,85 - - 201,198 1011,233 ,1028 - - 1031 1039	מגורים א'	מגורים	
(7)	3	3	3	3	(12) 3	(11) 6	(10)	(9) 167	(3)	(3)	(9) 47	(9) 120	(8)	אזור תכנון 1	38,36 - 1 - 90,85 - - 201,198 1011,233 ,1028 - - 1031 1039	מגורים ב'	מגורים	
(7)	3	3	3	3	(12) 3	(11) 6	(10)	(14) 209	(3)	(3)	(14) 59	(14) 150	(13)	אזור תכנון 1	38,36 - 1 - 90,85 - - 201,198 1011,233 ,1028 - - 1031 1039	מגורים ג'	מגורים	
480	3	9	4	4	3	2	40	112			30	82		אזור תכנון 1	199	מגורים	מגורים	
360	5	4	4	4	0	6	30	160			40	120		אזור תכנון 1	200	מגורים	מגורים	
360	5	5	5	5	4	1	48	95			25	70		אזור תכנון 1	234	מגורים	מגורים	
360	5	5	5	5		5	40	95			25	70		אזור תכנון 1	235	מגורים	מגורים	
1224	3	3	3	3	3	(15) 4	102	150			44	120		אזור תכנון 7	236	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
624	3	3	3	3	3	(15) 4	52	150			44	120		אזור תכנון 7	237	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
360	(17)	(17)	(17)	(17)	(6)	(15) 4	(16) 30		(3)	(3)	900 מ"ר	80		אזור תכנון 2	241	מגורים	מגורים	
24	3	(19) 5	3	3		3	(18) 2		(3)	(3)	70 מ"ר	80		אזור תכנון 2	244 - 242	מגורים	מגורים	
24	3	(19) 5	3	3	(15) 1	(5) 2	(18) 2		(3)	(3)	70 מ"ר	80		אזור תכנון 2	251 - 245	מגורים	מגורים	

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת הקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
144	3	5	3	3	1 (15)	2 (5)	12 (20)		(3)	(3)	360 מ"ר	80		256 - 252	מגורים	מגורים	
24	3	5 (19)	3	3	1 (15)	2 (5)	2 (18)		(3)	(3)	70 מ"ר	80		260 - 257 274 - 262	מגורים	מגורים	
216	3	5	3	3		4 (15)	18 (21)		(3)	(3)	540 מ"ר	180		261	מגורים	מגורים	
24	3	5 (19)	3	3		3 (15)	2 (18)		(3)	(3)	70 מ"ר	80		287 - 275	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	2 (15)	3	16 (20)		(3)	(3)	480 מ"ר	75		290 ,288	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3	2 (15)	3	24 (21)		(3)	(3)	720 מ"ר	75		289	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	1	5 (15)	16 (20)		(3)	(3)	480 מ"ר	75		293 - 291	מגורים	מגורים	
216	3 (19)	5	3	3	1 (15)	3	18 (21)		(3)	(3)	540 מ"ר	80		302 ,294	מגורים	מגורים	
144	3	5	3	3	1 (15)	3	12 (20)		(3)	(3)	360 מ"ר	80		297 - 295	מגורים	מגורים	
216	3 (19)	5	3	3	1 (15)	3	18 (21)		(3)	(3)	540 מ"ר	70		298	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3		4 (15)	24 (22)		(3)	(3)	720 מ"ר	70		300 ,299	מגורים	מגורים	
216	3	5	3	3		4 (15)	18 (21)		(3)	(3)	540 מ"ר	70		301	מגורים	מגורים	
216	3	5	3	3	(6)	4 (15)	18 (21)		(3)	(3)	540 מ"ר	70		303	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	(6)	5 (15)	16 (20)		(3)	(3)	480 מ"ר	75		304	מגורים	מגורים	
384	3	5	3	3	(6)	5 (15)	32 (22)		(3)	(3)	960 מ"ר	75		310 ,305	מגורים	מגורים	
96	3	5	3	3	1 (15)	4	8 (23)		(3)	(3)	240 מ"ר	75		308 ,306	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3	1 (15)	4	24 (21)		(3)	(3)	720 מ"ר	75		309 ,307	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	1 (15)	4	16 (20)		(3)	(3)	480 מ"ר	75		312 ,311	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3		4 (15)	24 (21)		(3)	(3)	720 מ"ר	75		313	מגורים	מגורים	
24	5	4	3	3		2 (5)	2 (23)		(3)	(3)	80 מ"ר	320 מ"ר		376 - 314 415 - 378	מגורים	מגורים	
120	7	5	4.5	4.5	3	2 (5)	10		8	70	7	43		427 - 416	מגורים	מגורים	

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
264	7	5	4.5	4.5	2	4	22			360 מ"ר	848 מ"ר	630 מ"ר	1484 מ"ר	אזור תכנון 2	433 - 428	מגורים	מגורים
168	5	3	3	3		7	14					630 מ"ר	1640 מ"ר	אזור תכנון 3	576 - 571	מגורים	מגורים
216	3	3	3	3		3 (5)	18					990 מ"ר	1895 מ"ר	אזור תכנון 3	578 ,577	מגורים	מגורים
288	3	3	3	3		3 (5)	24					1392 מ"ר	2127 מ"ר	אזור תכנון 3	580	מגורים	מגורים
120	3	3	3	3		6	10			15	30	34	51	אזור תכנון 3	583 - 581	מגורים	מגורים
144	3	3	3	3		6	12			15	30	34	51	אזור תכנון 3	585 ,584		מגורים
72	3	5	3	3		4 (5)	6					80 (24)	95	אזור תכנון 3	586	מגורים	מגורים
36	3	5	3	3		3	3					135 מ"ר	345 מ"ר	אזור תכנון 3	588 ,587 ,652 ,616 ,659 ,656 1670	מגורים	מגורים
36	3	3	3	3	2	1	3					135 מ"ר	345 מ"ר	אזור תכנון 3	591 - 589 ,620 ,614 - 623 ,621 ,654 ,649 1673 ,666	מגורים	מגורים
72	3	3	3	3		3 (5)	6					364 מ"ר	510 מ"ר	אזור תכנון 3	595 - 592	מגורים	מגורים
72	3	3	3	3	2	1 (5)	6					248 מ"ר	393 מ"ר	אזור תכנון 3	600 - 596	מגורים	מגורים
120	5	4	4	4		5 (25)	10					600 מ"ר	90	אזור תכנון 3	602 ,601	מגורים	מגורים
144	5	4	4	4		6 (25)	12					660 מ"ר	90	אזור תכנון 3	- 603 ,570 606	מגורים	מגורים
336	8	8	6	6	5	5 (15)	28					1120 מ"ר	3080 מ"ר	אזור תכנון 3	607	מגורים	מגורים
312	8	8	6	6	4	5 (15)	26					1040 מ"ר	2860 מ"ר	אזור תכנון 3	609 ,608	מגורים	מגורים
264	5	4	4	4	2	5 (15)	22					880 מ"ר	2420 מ"ר	אזור תכנון 3	610	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
72	3	5	3	3		3	6						אזור תכנון 3	,617 ,615 ,650 ,618 ,657 ,651 - 663 ,658 ,665 ,1671 1672	מגורים	מגורים	
72	3	5	3	3	3	2	6						אזור תכנון 3	,613 - 611 ,655 ,653 ,662 - 660 ,668 ,667 ,1674 1675	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(27)	(5) 2	(26) 2	100			20	80	אזור תכנון 4	,441 ,440 ,453 - 447 ,460 - 456 ,464 ,463 ,470 - 467 - 474 ,472 - 482 ,479 ,486 ,484 - 489 ,487 493	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(27)	(5) 2	(26) 2	100			20	80	אזור תכנון 4	,514 ,507 ,526 - 523 ,531 - 528 ,538 ,537 ,542 ,540 - 547 ,543 - 558 ,555 567	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(27)	(5) 2	(26) 4	100			20	80	אזור תכנון 4	,443 ,442 ,461 ,446 ,480 ,471 ,494 ,485 ,506 - 500 ,513 - 508 ,517 - 515 ,522 ,521 ,533 ,527 536	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(27)	(5) 2	(26) 4	100			20	80	אזור תכנון 4	,556 ,546 557	מגורים	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
24	3	5	3	3	(27)	(5) 2	(26) 6	100			20	80		אזור תכנון 4	,445 ,444 ,455 ,454 ,465 ,462 ,473 ,466 ,488 ,481 ,520 - 518 ,534 ,532 ,539 ,535 ,544 ,541 545	מגורים	מגורים
552	5	2	4		1	4	46	132			32	100		אזור תכנון 4	495	מגורים	מגורים
72	3	5	4	4		6	6				180 מ"ר	70		אזור תכנון 4	498 - 496	מגורים	מגורים
					(28)	(28)		140			20	120		אזור תכנון 9	672 - 670	תעסוקה	תעסוקה
	5	5	5	5	1	2		100			20	80		אזור תכנון 1	674	מסחר	מסחר
	3	3	3	3	1	(29) 1					20	60		אזור תכנון 1	675	מסחר	מסחר
	3	3	3	3	1	(29) 1					20	60		אזור תכנון 1	676	מסחר	מסחר
	3	3	3	3		(29) 1					20	60		אזור תכנון 1	677	מסחר	מסחר
	5	4	4	0		(29) 2					200 מ"ר	650 מ"ר		אזור תכנון 3	678	מסחר	מסחר
	3	3	3	3		(29) 2					100 מ"ר	368 מ"ר		אזור תכנון 3	679	מסחר	מסחר
	3	3	3	3		(29) 1		90			30	60		אזור תכנון 2	680	מסחר	מסחר
												30 מ"ר		אזור תכנון 1	681	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
												30 מ"ר		אזור תכנון 1	682	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
												200 מ"ר		אזור תכנון 9	683	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
												250 מ"ר		אזור תכנון 9	684	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	(31) 5	(31) 5	(31) 5	(31) 5	1	4		220			(30) 20	200		אזור תכנון 1	,716 ,700 ,723 ,717	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	5	5	5	5	1	4		220			(30) 20	200		אזור תכנון 2	731	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		220			(30) 20	200		אזור תכנון 8	755, 746 756		מבנים ומוסדות ציבור
	5	(32) 5	5	5	1	4		170			(30) 20	150		אזור תכנון 1	715 - 701 - 724, 722 730	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		170			(30) 20	150		אזור תכנון 2	733, 732 744 - 735	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		170			(30) 20	150		אזור תכנון 4	- 747, 745 749	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		100			(30) 20	80		אזור תכנון 7	721 - 718	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		170			(30) 20	150		אזור תכנון 4	751, 750	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		170			(30) 20	150		אזור תכנון 3	754, 752	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		120			20	100		אזור תכנון 8	757	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	4		100			20	80		אזור תכנון 4	759, 758	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
											10 מ"ר	30 מ"ר		אזור תכנון 11	800	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
											10 מ"ר	30 מ"ר		אזור תכנון 3	806	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
											10 מ"ר	30 מ"ר		אזור תכנון 4	807	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
										10 מ"ר	30 מ"ר		אזור תכנון 1	815,808	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
										10 מ"ר	30 מ"ר		אזור תכנון 4	860	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	(33)	(33)	(33)	(33)	(33)	(33)	1650		(33)	(33)	(33)	198000 מ"ר	אזור תכנון 5	1000	מגורים	מגורים	
	(33)	(33)	(33)	(33)	(33)	(33)			(33)	(33)	(33)	166800 מ"ר	אזור תכנון 5	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
	(33)	(33)	(33)	(33)	(33)	(33)			(33)	(33)	(33)	5000 מ"ר	אזור תכנון 5	1000	מסחר	מגורים	
360	6	5	4	5		4	30			1200 מ"ר	3000 מ"ר		אזור תכנון 2	1001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	5	4	4		1				500 מ"ר	1300 מ"ר		אזור תכנון 2	1001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	5	4	4		3				300 מ"ר	1200 מ"ר		אזור תכנון 2	1001	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
360	5	5	5	5	(34)	(34)	30	66			16	50	אזור תכנון 3	1002	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5	(34)	(34)		30			5	25	אזור תכנון 3	1002	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5	(34)	(34)		200			25	175	אזור תכנון 3	1002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5	(12) 3	4	(35) 200	178			34	144	אזור תכנון 2	1004	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
	5	5	5	5	(12) 3	4	(35)	44			8	36	אזור תכנון 2	1004	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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:

א 1. זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול מבוטלות.

א 2. באזור תכנון 1, זכויות הבניה היסודיות המוקנות לתאי שטח 1-36, 85-38, 198-90, 201-233, 1011-1028, 1031-1039 ללא איחוד עם תאי שטח סמוכים, מצוינות בטבלה בשורה המיוחסת לשימוש "מגורים א". הזכויות המצוינות בשורה המיוחסת לשימוש "מגורים ב" מותנות באיחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים. הזכויות המצוינות בשורה המיוחסת לשימוש "מגורים ג" מותנות באיחוד לפחות 4 תאי שטח קיימים.

א 3. באזור 1, זכויות הבניה יחושבו כאחוז משטח החלקה המקורי, קודם להפקעה לטובת דרך.

א 4. זכויות הבניה עבור תאי שטח מאוחדים, יחושבו בכל תא שטח בנפרד, על פי הזכויות המוגדלות, ויהוו את סך זכויות הבניה המותרות בתא השטח החדש (המאוחד).

א 5. זכויות הבניה עבור שימושים נוספים, יבואו מתוך זכויות הבניה המוקצות לתא שטח בטבלה ולא בנוסף להן.

א 6. מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת המצוין בטבלה, הינו מספר הקומות המרבי המותר ואיננו מהווה זכות בניה. לא תותר תוספת שטח עיקרי ו/או שטח שרות ביחס לשטחים המצוינים בטבלה גם אם מכסת הזכויות נוצלה במלואה במספר קומות פחות מהמספר המרבי האמור. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ביחס למספר המצוין בטבלה, אם השתכנע מהנדס הוועדה שאחרת לא ניתן למצות את זכויות הבניה.

א 7. יותר לשנות את החלוקה בין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, כל עוד מספר הקומות המותר הכולל יישמר וכל עוד תישמר אחידות גבהים בחזית הרחוב, באישור מהנדס הוועדה

א 8. בתאי שטח מדרוניים לגביהם לא צוין מספר קומות מותר תחת הכניסה הקובעת, תותר קומת מסד שלא תיכלל במניין הקומות. בתאי שטח מדרוניים לגביהם צוין מספר הקומות המותר תחת הקומה הקובעת, קומת מסד תיכלל במניין הקומות.

א 9. בתאי שטח המיועדים למגורים במבנים צמודי קרקע, כאשר לא צוין בטבלה מספר הקומות המותר תחת הכניסה הקובעת, מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה שאיננה קומת מסד ייחשב למפלס הכניסה הקובעת לצורך קביעת מספר הקומות.

א 10. כאשר לא מצוינים בטבלה שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת, יש להתייחס לשטחים המצוינים בעמודות שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת כשטחי בניה כוללים ויותר לממש אותם הן מעל הכניסה הקובעת והן תחת הכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית

א 11. כאשר מצוינים בטבלה שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת ושטחי בניה תחת הכניסה הקובעת, יותר לנייד עד 10% מהשטח העיקרי מעל ומתחת מפלס הכניסה. יותר לנייד שטחי שרות עד 20% מעל ומתחת למפלס הכניסה.

א 12. יותר להמיר עד 10% משטח עיקרי לשטח שרות באישור הוועדה המקומית.

א 13. מספר הקומות המצוין בטבלה בעמודת "מספר קומות/ מעל הכניסה הקובעת" יימנה ממפלס הכניסה הקובעת ועד הקומה העליונה המשמשת לשטח עיקרי. יותר מעקה גג, למתקנים טכניים, לחדר יציאה לגג ולחדר מכונות מעלית לחרוג מעל פני תקרת הקומה העליונה. גובה חדר יציאה לגג וחדר מכונות מעלית לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו. כמו כן יותר לחלל גג משופע, כאשר מותר על פי ההוראות,



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

לחרוג מעל פני תקרת הקומה העליונה. המתקנים הטכניים יהיו נסתרים. שיפוע גג משופע לא יהיה יותר מ-30 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3.0 מ' מעל פני התקרה העליונה.

א 14. בתאי שטח המשיקים לדרך תחתונה ולדרך עליונה, מפלס הקומה העונה להגדרת מפלס הכניסה הקובעת ביחס לדרך התחתונה, ייחשב כמפלס הכניסה הקובעת לאותו תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

א 15. בתאי שטח עולים המיועדים למגורים, כאשר קומת המגורים התחתונה היא מעל קומת חניה, מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה ייחשב למפלס הכניסה הקובעת, לצורך מניין מספר הקומות המותר.

א 16. בתאי שטח יורדים המיועדים למגורים, כאשר קומת המגורים הראשונה מעל הרחוב היא מעל קומת חניה, מפלס רצפת קומת המגורים הראשונה מעל הרחוב ייחשב למפלס הכניסה הקובעת לצורך מניין מספר הקומות המותר.

א 17. שטח מרפסות לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד. לא יותר לנייד שטחי מרפסות לשטח עיקרי או שטח שרות.

א 18. התכנית תהיה בהתאם לקיים בפועל. בהרחבת בניה או בניה חדשה התכנית תהיה השטח הכלוא בקוי הבניין, אך לא יותר מ-85% מתא השטח.

א 19. בתאי שטח ששיעורם "מבנים ומוסדות ציבור" או "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", בגבול תא שטח המשיק לשצ"פ או לשטח "מבנים ומוסדות ציבור" או לשטח "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" או לשטח "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יותר קו בניין 0. כמו כן, בתאי שטח ביעודים האמורים יותר קו בניין 0 תת קרקעי ויותר קו בניין 0 להצללות שאינן פונות לתאי שטח למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לגודל תא שטח קיים.

(2) זכות מוקנית לתא שטח בודד.

(3) כמפורט בפרק 4.1.2 פסקה א' עבור בניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת או פסקה ב' עבור בניה חדשה.

(4) מספר היח"ד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יח"ד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר. תותר תוספת 1 יח"ד זעירה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ד.ד., לכל 1 יח"ד רגילה המותרת על פי תחשיב זה.

(5) יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה.

(6) על פי הקיים.

(7) שטח המרפסות הכולל המותר בתא שטח הוא התוצאה המתקבלת כאשר מכפילים את מספר היח"ד המותר ב-12 מ"ר.

(8) השטח המתקבל על ידי איחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים.

(9) זכות מותנית באיחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים.

(10) מספר היח"ד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יח"ד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר.

(11) מספר הקומות המותר המצויין מותנה באיחוד לפחות 2 תאי שטח קיימים. בתאי שטח יורדים יש להפחית קומה אחת ממספר המצויין בטבלה. בתא שטח יורדים המתקבלים על ידי איחוד לפחות 4 תאי שטח, יש להפחית 2 קומות ממספר זה.

(12) בתאי שטח יורדים, יותר קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת ביחס למספר המצוין בטבלה, על מנת למנוע צורך בקירות תומכים גבוהים מ-3.0 מ', באישור מהנדס הוועדה. לא תותר תוספת לשטח העיקרי ו/או לשטחי השרות בגין תוספת הקומות האמורה.

(13) השטח המתקבל על ידי איחוד 4 תאי שטח קיימים ומעלה.

(14) זכות מותנית באיחוד לפחות 4 תאי שטח קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

(15) מספר הקומות המצוין בטבלה כולל קומת עמודים מפולשת.

(16) תותר תוספת 10 יח"ד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(17) על פי התכנית המאושרת.

(18) הערך בטבלה הוא מספר היח"ד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 1 יח"ד זעירה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(19) יותר קו בניין 0 בצלע תא שטח המשיקה לשטח "שביל". הוראה זו גוברת על קו הבניין המצויין בטבלה.

(20) הערך בטבלה הוא מספר היח"ד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 4 יח"ד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(21) הערך בטבלה הוא מספר היח"ד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 6 יח"ד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(22) הערך בטבלה הוא מספר היח"ד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 8 יח"ד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(23) הערך בטבלה הוא מספר היח"ד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 2 יח"ד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(24) שטחי השרות כוללים שטח עבור חניה..

(25) מספר הקומות המצוין בטבלה כולל קומת עמודים מפולשת. יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.

(26) הערך בטבלה הוא מספר היח"ד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 1/2 יח"ד זעירה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היח"ד הרגילות המצוין בטבלה.

(27) בתאי שטח מדרוניים, תותר 1 קומה תחת מפלס הכניסה הקובעת, בנוסף לקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת.

(28) לפי תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית שתוכן בהתאם להוראות פרק 6.4 ופרק 6.5.

(29) גובה מקסימלי קומה מסחרית 5.0 מ'.

(30) זכויות בניה לחניה על קרקעית מבונה יהיו 100% שיבואו בנוסף לזכויות המצויינות בטבלה.

(31) קו בניין בתא שטח 723 יהיה 0 ביחס לגבול זיקת הנאה למעבר ברכב. הוראה זו גוברת על קו הבניין המצויין בטבלה.

(32) בתא שטח 711 תותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי 0. הוראה זו גוברת על המספר המצויין בטבלה.

(33) לפי תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית שתוכן בהתאם להוראות פרק 6.3.

(34) לפי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית שתוכן בהתאם להוראות פרק 4.2.2.א.

(35) מספר חדרים מלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

הנחיות מיוחדות

תחולת התכנית

1. תכנית זו אינה גורעת מזכויות מאושרות שהיו בתוקפן לפני תחילתה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות המיטיבות.
2. על תכנית זו יחולו ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל.
3. תכנית זו אינה משנה חלוקת קרקע למגרשים וזכויות מעבר שנקבעו בתכניות מפורטות שאושרו קודם למתן תוקף לתכנית זו ובתשריטי חלוקה שאושרו על ידי הועדה המקומית קודם למתן תוקף לתכנית זו. חלוקת קרקע למגרשים וזכויות מעבר כאמור, יישארו בתוקף גם לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

6.2

התחדשות עירונית

התחדשות עירונית תקודם בהתאם להנחיות הנספח להתחדשות עירונית המהווה נספח לתכנית זו.

6.3

הוראות מתאריות

הוראות לתא שטח 1,000 (שכונת "הפרסה")

1. תוכן תכנית מפורטת, באישור הועדה המחוזית, לתכנון שכונת מגורים (שכונת "הפרסה") בתא שטח 1,000 ששטחו כ-492 ד'.
2. מספר יחידות הדיור בשכונה כ-1,650 יח"ד.
3. שטח הבניה הכולל המירבי למגורים (עיקרי) בשכונה כ-198,000 מ"ר.
4. בשטח זה יותרו כל השימושים הדרושים לשכונה בהתאם לסטנדרטים המקובלים.
5. בשטחי המגורים יותרו שימושים נוספים בהתאם להוראות והתנאים בסעיף 4.1.1 ב' בהוראות אלו.
6. בתחום השכונה יוקצו מגרשים למבנים ומוסדות ציבור עבור השכונה על פי פרוגרמה שתוכן במסגרת התכנית המפורטת. בנוסף יוקצו מגרשים למבנים ומוסדות עירוניים על פי הפרוט שלהלן:

(א) חינוך מיוחד:	10.0 ד'
(ב) רזרבה לחינוך:	7.2 ד'
(ג) מתנ"ס עירוני:	10.0 ד'
(ד) מועדון נוער:	1.0 ד'
(ה) תחנה לבריאות המשפחה:	1.0 ד'
(ו) מגרש רזרבי:	4.0 ד'

6.3 הוראות מתאריות	6.3
<p>33.2 ד' סה"כ:</p>	
<p>7. תותר הקצאת שטחים לתעסוקה שאיננה מהווה מטרד בקרבת המגורים, בכפוף לבחינת היתכנות כלכלית.</p>	
<p>8. תכנון השכונה יבטיח קשרים ויזואליים ונגישות טובה להולכי רגל, רוכבי אופניים וברכב לפארק העירוני הצפון מזרחי (תאי שטח 804, 805).</p>	
<p>9. בתכנון השכונה יושם דגש על תכנון הטיפול בנגר עילי כך שיישמר משטר ההשקיה הקיים לשטחים הפתוחים הסובבים.</p>	
<p>10. בהוראות התכנית המפורטת ייקבעו הוראות מפורטות לממשק עם השטחים הפתוחים, ובכלל זה מניעת דרדרת ופסולת למדרונות, מניעה של חדירה של מינים פולשים ושימוש בצומח מקומי בלבד, הנחיות לקביעת סניטציה, תאורה, והכל בתיאום עם רט"ג.</p>	
<p>11. תנאי למתן היתר בניה ל- 500 יח"ד ראשוניות יהיה פיתוח של לפחות 10,000 מ"ר שטחי תעסוקה.</p>	
<p>12. אכלוס השכונה, מעבר ל-500 יח"ד ראשוניות, מותנה בביצוע כביש הגישה החדש.</p>	
<p>13. תכנית מפורטת ל"שכונת הפרסה" תידרש לתיאום עם חוצה ישראל בכפוף להוראות תמ"א 31/א/3.</p>	



6.4 הוראות מתאריות	6.4
<p>הוראות לתאי שטח 670-672, 880, 881 (אזור התעסוקה החדש)</p>	
<p>1. תוכן תכנית מפורטת, באישור הועדה המחוזית, לתכנון אזור תעסוקה בתאי שטח 670-672, 880, 881. התכנית תכלול שימושים משניים למסוף תחבורה ציבורית, למסחר, מבני ציבור, מגורים ודיור מיוחד.</p>	
<p>2. בדיקה גיאוטכנית של הבינוי המוצע תוגש לחברת "חוצה ישראל", למשרד התחבורה ולוועדה המקומית. אישור ממצאי הבדיקה על ידי חברת "חוצה ישראל" מהווה תנאי להפקדת התכנית.</p>	
<p>3. הבינוי יהיה מלווה רחוב ככל הניתן. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות + גובה מעקה גג ביחס לרחוב הסמוך.</p>	
<p>4. בשטח המסוף לתחבורה ציבורית תותר הקמת מבנה עבור משרדים, חדר מנוחה לנהגים, שרותים, מזנון, מסחר ושימושים אחרים הנדרשים לתפעול המסוף, בשטח כולל עד 240 מ"ר עיקרי+שרות. שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבניה של מגרש 670 על פי טבלה 5.</p>	
<p>5. צורתם של תאי שטח 880 ו-881 המיועדים ל"שטח ציבורי פתוח" סכימטית בלבד ואיננה</p>	



הוראות מתאריות	6.4
<p>מחייבת. אין להסיק מהסימון בתשריט כי זוהי צורתם הסופית של המגרשים או שזהו מיקומם הסופי. בתכנית הבינוי והפיתוח ניתן יהיה להתוות את צורת המגרשים באופן שונה ו/או במיקום שונה בתוך מגרשים 670 ו-672 ובלבד ששטחי מגרשים 880 ו-881 לא יפחתו משטחיהם בתשריט יעודי הקרקע.</p> <p>6. יותר לנייד שטחים בין מגרשים 880 ו-881 ובלבד ששטחם הכולל לא יפחת מ-8.000 מ"ר.</p> <p>7. חתך הדרך המחברת בין גבעה ג' לשכונת הפרסה (דרך מס' 25) יכלול שדירה רחבה להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>8. תאי שטח 670 ו-672 חופפים חלקית לזכות הדרך של מנהרת כביש 6 ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א) כל חפירה ו/או ביסוס בתאי השטח מעל המנהרה, מתחת למפלס 88 מ' מעל פני הים ופתרון הניקוז של תאי השטח יהיה חייב בתאום הנדסי ואישור חברת "חוצה ישראל" וזכיין הכביש חברת "שפיר הנדסה חוצה ישראל צפון".</p> <p>ב) אין לחרוג מכיסוי אנכי מינימאלי של 18.5 מ' לרבות הביסוס.</p> <p>ג) לא תותר החדרת מי נגר במרחק 50 מ' מכל צד שלך מנהרת רכסים</p> <p>ד) תנאי להוצאת היתר בניה בכל תאי השטח מעל תחום זכות דרך מס' 6 והמנהרה יהיה תאום עם חברת כביש חוצה ישראל וזכיין הכביש - שפיר הנדסה חוצה ישראל צפון, לעניין עומק החפירה והביסוס ולעניין פתרון מי נגר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה באזור תכנון 9 הבטחת מעבר קבוע בשלבי עבודות הפיתוח ולאחר הביצוע, למתקנים הנדסיים של חברת "מקורות" בתאי שטח 683, 684 בתאום עם חברת "מקורות" ובאישורה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה באזור תכנון 9: תאום הנדסי ו/או העתקת תשתיות מים בתיאום ואישור "מקורות" בביצוע "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p>	



הוראות מתאריות	6.5
<p>הוראות לתאי שטח 670-672, 880, 881 (אזור התעסוקה החדש)- המשך</p> <p>10. איכות הסביבה</p> <p>א) מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנוזין.</p> <p>ב) זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת מהשימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום.</p> <p>ג) ריח: לא יותרו גרימת מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>ד) רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>ה) שפכים: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות</p>	

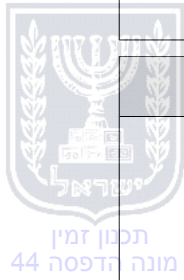
הוראות מתאריות	6.5
<p>והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגייס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.</p> <p>ו) חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>ז) אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>ח) ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.</p> <p>ט) אולמות אירועים: לא תותר הקמת גני אירועים פתוחים ולא תותר הקמת אולמות אירועים בתאי שטח הגובלים בייעוד מגורים.</p> <p>י) בקשות להיתרי בניה יעמדו בהוראות לעיל ויועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים.</p>	
הוראות מתאריות	6.6
<p>הוראות לדרך מס' 3, תא שטח 940 (דרך כניסה חדשה לישוב)</p> <p>1. תוואי הדרך הסופי של כביש מס' 3 ייקבע במסגרת התכנון המפורט תוך התחשבות בתוואי העתידי של דרך 762.</p> <p>2. תכנית מפורטת לדרך מס' 3 תלווה בדו"ח אקוסטי לבחינת רעש מכבישים שייערך בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה ויציע פתרונות אקוסטיים, כך שמפלסי הרעש בשימושים רגישים גובלים, יעמדו במפלסי הרעש המירביים המותרים כפי שנקבע ב"מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים 2011" על עדכונה. הדו"ח האקוסטי יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. כמו כן, בעת הכנת התכנית המפורטת, ובהתאם לנפחי התנועה המתוכננים בדרך, ייבחן הצורך בעריכת דו"ח איכות אוויר מתחבורה לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת, ויצג את המרחק המינימלי הנדרש בין ייעוד המגורים לדרכים, כך שתתקיים עמידה בתקנות איכות אוויר נקי ומזעור הסיכון הבריאותי לתושבים. הדו"ח יועבר לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה, למעט היתר בניה להרחבת יחידת דיור קיימת, הינו הריסת מבנים ללא היתר בתחום תא השטח.</p> <p>2. קרקע וביסוס:</p> <p>א) לעת התכנון המפורט וכתנאי להוצאת היתר בניה בכל אתר בניה ופיתוח בשטח התכנית, יוכן באחריות המהנדס האחראי דו"ח גיאוטכני על ידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס.</p> <p>ב) במסגרת הדו"ח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לתאוצות הקרקע הספקטרליות, כולל הגדרת חתכי הקרקע ומקדם הקרקע הנגזר מהם וכן התדר ועצמת ההגברה החריגה המחושבת.</p> <p>ג) במקרה של מבנים בעלי רגישות גבוהה כמו גשרים ומחלפים עיליים, רבי קומות ומבנים בעלי חשיבות ציבורית א' כהגדרתם בטבלא 4 בת"י 413 (נספח 2), הדו"ח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת אתר פרטניות.</p> <p>ד) עבודות חפירה בשטח התכנית יעשו על פי ההנחיות המקובלות, בפרט במסלע חווארי, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p> <p>ה) מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה יכללו עותק של הדו"ח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה.</p> <p>ו) מתקנים הכוללים שמוש בחומרים מסוכנים, יעמדו בדרישות המשרד להג"ס, המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סייסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לכל בניה שתבצע בתחום ההשפעה של עורקי הניקוז על פי תשריט תמ"א 3/ב/34: תיאום ההיתר עם רשות הניקוז.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון בתאי שטח 1011 עד 1028 (אזור תכנון 1) הכנת תכנית בינוי לכלל תאי השטח האמורים כמקשה אחת, לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול נספח ניקוז לאישור רשות הניקוז.</p>	
<p align="center">הוראות בינוי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>בינוי חדש ו/או תוספת בינוי יתוכננו ככל הניתן כבינוי מלווה רחוב. קו הבניין הקדמי יהיה מחייב בלפחות 60% מהאורך חזית הרחוב.</p>	
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. אין לחרוג מגובה בינוי מקסימלי של 198.5 מטר מעל פני הים (כולל כלי עבודה) ו- 45 מטר מעל פני השטח.</p> <p>2. גובה זה הוא הגובה המרבי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. היזם נדרש לבצע מדידות מדוייקות של מפלס הקרקע בשטח התכנית על מנת לקבל את הגבהים המקסימליים המותרים לבניה בשטח התכנית.</p> <p>4. כל תכנית שתחרוג מהמגבלה המפורטת בסעיפים 1 ו 2 שלעיל, תידרש לאישור משרד הבטחון.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תכניות בקשה להיתר בניה לפיתוח שטחים פתוחים ולפיתוח במגרשים המיועדים לבינוי יכללו בין השאר תכניות פיתוח הכוללות:</p> <p>א) תאום תכנון הפיתוח של המגרש נשוא הבקשה עם תוכניות הפיתוח של המגרשים, הרחובות ושטחי הציבור השכנים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את חזית הרחוב. יש להכין פריסות של חזיתות המגרשים יחד עם המגרשים הגובלים בהם מכל הכיוונים.</p>	



הוראות פיתוח	6.10
<p>(ב) סט תוכניות פיתוח מלא ומפורט בקני"מ 1: 500 הכולל בין השאר: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, כניסות, מערכת דרכים ושבילים, מדרגות וריצופים, חניות, תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, פרטי קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.</p> <p>(ג) תוכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותוכנית השקיה.</p> <p>(ד) מפרט חומרי גמר.</p> <p>2. במקומות בהם הטיפול בהפרשי גובה בפני הקרקע יהיה על ידי מילוי ועיצוב מדרון מלאכותי יש לחפות את פני השטח באדמת חישוף עליונה ששומרה באתר ולגן בגיאופיטים ששומרו ועצים מהעתקה ככל שניתן.</p> <p>3. במקומות בהם הטיפול בהפרשי גובה בפני הקרקע יהיה על ידי מילוי ועיצוב מדרון מלאכותי בשיפוע חזק יש לתמוך את תחתית המדרון על ידי שורת סלעים מקומיים.</p> <p>4. כל חומרי הגמר בשימוש בעבודות הפיתוח יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.</p> <p>5. יש לצמצם ככל הניתן פריצת דרכי עבודה בשטחים הפתוחים שאינם מיועדים לפיתוח בטווח הקרוב. דרכי עבודה יסומנו בהיתר הבניה ויאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>6. הוראות לתכנון חציבה בסלע קשה:</p> <p>(א) במידה והחציבה עמוקה מ-3.0 מ', מישור החציבה ידורג על ידי משטחי ביניים (ברמות) בהם יתבצע גינון שירכך את המופע הויזואלי של החציבה.</p> <p>(ב) למרגלות החציבה יוקם קיר נקיון בגובה 60 ס"מ או שורת סלעים שתתחום ערוגה ברוחב מינימאלי של 1.0 מ' לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>(ג) החציבה תעשה כך שיווצרו מדרגות או כיסים בסלע שישמשו לגינון ולזריעה טבעית.</p> <p>7. לא יותר שימוש במסלעות כפתרון תימוך לגובה למעלה מ-1.2 מ'. לא ישולבו קירות ומסלעות כחלק מאותו פתרון תימוך.</p>	

הוראות פיתוח	6.11
<p>הוראות לשימור ערכי טבע ונוף</p> <p>1. באתרים לפיתוח ולבינוי בתחום התכנית ינקטו אמצעים ויתבצעו פעולות לצורך שימור ערכי הטבע והנוף הבאים:</p> <p>(א) עצים בוגרים כהגדרתם בהוראות חוק התכנון והבניה</p> <p>(ב) אדמת חישוף המתאימה לשימוש בפיתוח</p> <p>(ג) סלעים מקומיים מיוחדים</p> <p>(ד) גיאופיטים.</p> <p>2. במסגרת הכנת תכניות מקדימות, לפני תחילת עבודות פיתוח וכתנאי למתן היתר לעבודות פיתוח באתר בתחום התכנית יבוצעו הפעולות הבאות:</p>	



הוראות פיתוח	6.11
<p>(א) ערכי טבע בעלי ערך לשימור בהתאם לפרוט בסעיף הקודם, יאותרו ויסומנו על גבי מפת המדידה. איתור וקביעת ערכי הטבע לשימור יתבצע על ידי אדריכל נוף, באישור מהנדס העיר.</p> <p>(ב) בתחום האתר יוגדר מקום לשימור זמני של אדמת החישוף, הסלעים המקומיים המיוחדים והגיאופיטים.</p> <p>(ג) במידת הצורך ייקבע מקום לנטיעה זמנית של עצים להעתקה (על פי נספח העצים הבורגרים) מחוץ לאתר בתאום ובאישור קק"ל והרשות המקומית.</p> <p>3. ערכי הטבע המיועדים לשימור ישולבו בתכניות המקדימות, בתכניות הבקשה להיתר בניה המתיחסות לאתר ובתכניות המפורטות לביצוע.</p> <p>4. איתור גיאופיטים יתבצע בחודשי הסתיו והחורף כאשר הם מצמיחים עלים או נושאים פריחה.</p> <p>5. השלב הראשון של עבודות פיתוח באתר בתחום התכנית יהיה איסוף אדמת החישוף, הסלעים המקומיים הנבחרים והגיאופיטים והעברתם למקום שהוגדר כאתר לשימור הזמני, עד לשימוש בהם בעבודות הפיתוח והשימור.</p>	
הוראות פיתוח	6.12
<p>הוראות פיתוח למתקנים הנדסיים</p> <p>1. עבודות עפר סביב מתקנים הנדסיים תהיינה מינימליות.</p> <p>2. אלמנטים בנויים יתוכננו כך שייטמעו ככל הניתן בסביבתם, תוך שימוש באמצעים הבאים:</p> <p>(א) מיקומם באופן שיימנע את התבלטותם</p> <p>(ב) חיפוי קירות וטיפול בגגות בחומרים בגוון ומרקם המשתלבים עם הסביבה</p> <p>(ג) שימוש בצמחיה סביב ועל המבנים והגדרות.</p> <p>(ד) שיקום נופי סביב המתקנים</p>	
הוראות פיתוח	6.13
<p>הוראות לשיקום נופי</p> <p>1. העבודות לשיקום נופי יהיו באחריות הגורמים המפתחים שפעולותיהם הן שגרמו לצורך בעבודות שיקום. העבודות יתוכננו על ידי אדריכל נוף ויתוכננו ויאושרו כחלק אינטגרלי מהתכניות המקדימות, הבקשות להיתר בניה והתכניות המפורטות לביצוע.</p> <p>2. בכל מפגש הנוצר בין עבודות פיתוח לבין השטח הטבעי יבוצע שיקום נופי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום וליצור מעבר הדרגתי ביניהם. עבודות השיקום יכול שיכללו התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים וכדומה.</p> <p>3. יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות ומתקנים הנדסיים, כולל אזורי מוצא ניקוז ונגר עילי, לצידי דרכים ובשולי חפירה, חציבה, מילוי ותימוך, חדרי טראנספורמציה וכו'. השיקום יתבצע בשילוב עבודות מילוי, תימוך, חיפוי וגינון, על פי הצורך.</p>	

<p>6.13 הוראות פיתוח</p> <p>4. במקומות בהם נעשו עבודות עפר זמניות לצורך עבודות פיתוח או נפרצו דרכי עבודה זמניות יש לבצע שיקום מלא עד להחזרת המצב לקדמותו, ללא היכר, כולל שיקום הצמחיה הטבעית המקורית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 הוראות פיתוח</p> <p>הוראות לתכנון צמחיה</p> <p>1. סוגי נטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים ו/או קק"ל לשם שילוב מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות.</p> <p>2. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים, מתאימים לאקלים המקום, חסכוניים בצריכת מים ומשתלבים בנוף גבעות אלונים והיערות הסובבים. ניתן לשלב גם עצי פרי/בוסתן וצמחי תבלין.</p> <p>3. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים שרובם ארצישראליים.</p> <p>4. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.</p> <p>5. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור ותאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה ולאחר אישור מראש, בהתאם לנספח עצים בוגרים שיוכן על-פי חוק.</p> <p>6. יש לשלב עצים וגיאופיטים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים.</p> <p>7. בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת עצים מומלצים לאזור על-ידי רשות הטבע והגנים, החברה להגנת הטבע וקק"ל.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(א) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים מפני רעידות אדמה.</p> <p>(ב) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 איכות הסביבה</p> <p>1. הוראות למסוף תחבורה ציבורית</p>	<p>6.16</p>



תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה הינו תיאום עם איגוד ערים חיפה ו/או המשרד להגנת הסביבה. תידרש הכנת חוות דעת אשר תכלול תנאים ואמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר מפעילות מרכז התחבורה כלפי השימושים הרגישים בסביבתו.

2. אקוסטיקה

בקשה להיתר בנייה לשימושים כגון אולמות אירועים ומקומות בילוי, תכלול חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לאפשרויות הרחקה, משטר תפעול, טיפול אקוסטי נדרש במקור הרעש, במעטפת המבנה ובחלקיו. חוות הדעת תתואם ותאושר על-ידי איגוד ערים חיפה ו/או המשרד להגנת הסביבה

3. פסולת

(א) חדרי האשפה במבני המסחר ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.
 (ב) בתכנית ייאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.
 (ג) במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית, פלסטיק ומתכות שונות או כפי שיקבע בהנחיות הרשות המקומית לאותה עת.
 (ד) על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת תברואה של הרשות המקומית חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.
 (ה) הריסת מבנים או חלקי מבנים מאסבסט בשטח התכנית ו/או פירוקם ובדבר פינוי פסולת האסבסט יעשה עפ"י דרישות כל דין ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 (ו) פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.

4. פסולת מוצקה-פסולת יבשה ועודפי עפר

(א) יעשה שימוש חוזר בעודפי עפר כגון מילוי שטחים ושימוש בתשתיות או פינוי לאתר מורשה ומאושר על פי כל דין. פינוי עודפי עפר ייעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 (ב) פסולת בניין כתוצאה משיפוצים שאינם מחייבים היתר בניה (כמויות קטנות) תטופל על פי נוהל עירוני בהתאם להנחיות העיריה.
 (ג) בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 (ד) הפסולת תועבר למיחזור או להטמנה באתר פסולת מוסדר דרך תחנת מעבר או ישירות לאתר הטמנה.

5. מחזור פסולת

גזם, פסולת אלקטרונית, נייר, קרטון, פלסטיק וברזל - יועברו למיחזור ישירות לחברות ממחזרות או באמצעות תחנת מעבר. היקפי המיחזור ייקבעו על פי יעדי מחזור הקבועים בחוק המיחזור ותקנותיו.

6. בניה ירוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>(א) בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס המועצה או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות המועצה התקפות לאותה עת.</p>	



<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.17</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה לתוספת יח"ד על פי התכנית יהיה פתרון ביוב מאושר כחוק. כל זאת, ללא פגיעה בזכויות מוקנות ערב אישור התכנית. 2. לא יורשו מעברי תשתיות בשטחים למבנים ומוסדות ציבור. 3. מעברי תשתיות בשצ"פ יתואמו עם הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב. 4. קווי ביוב גרביטציוניים יוצמדו לשטחי פיתוח ולא יפלו לתחום שטחים פתוחים ככל האפשר 5. אסורה בניה מעל קוי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קוי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי להיתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של "מקורות". אישור תכנית על ידי "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית. 6. קוי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 7. באזור מגן א' אסורה בניה ואסורים קווי ביוב מכל סוג שהוא 8. תנאים להנחת קווי ביוב באזורי מגן ב' ואזורי מגן ג' יהיו: <ol style="list-style-type: none"> (א) קווי ביוב יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך. (ב) שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. (ג) הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך. (ד) עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש על ידי חברה מוסמכת. 	



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>בכל המתחמים הקיימים והחדשים בהם התוכנית מוסיפה זכויות בניה, המבקש/מתכנן התב"ע המקומית יהיה צריך לפעול כמפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתח גבוה ותחנות שנאים: <ol style="list-style-type: none"> (א) באזורי מגורים <p>לכל כ- 300 יח"ד תוקצה תחנת שנאים אחת עבור שני שנאים, מיקום וגודל התחנות יעשה בתיאום ובהנחיות חח"י. בישוב הותיק תוואי תשתית חברת חשמל תהיה תת</p>	

6.18

חשמל

קרקעית במידת האפשר. במידה ולא תהיה אפשרות כזו חברת חשמל תהיה רשאית לבצע תשתית עילית ושנאים על גבי עמודים.

ב) באיזור תעסוקה ומוסדות חינוך תחנות ההשנאה ימוקמו במבנים השונים במקומות שיתואמו עם חח"י, לכל מבנה ומבנה.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

3. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מהתיל הקיצוני/מהכבל/המתקן:

א) קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף-	3.00 מ'
ב 1) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ על עמוד)-	2.00 מ'
ב 2) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד צמוד למבנה-	0.30 מ'
ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה-	5.00 מ'
ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)-	2.00 מ'
ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-	20.00 מ' מציר הקו
ו) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו-	35.00 מ' מציר הקו
ז) כבלי חשמל מתח נמוך-	0.5 מ'
ח) כבלי חשמל מתח גבוה-	3.00 מ'
ט) כבלי חשמל מתח עליון-	בתאום עם חברת החשמל
יב) ארון רשת-	1.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.

6.19

חשמל

1. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים וכן לא תותר הקמת תחנות השנאה בשצ"פים אלא בשוליהם, ככל הניתן בסמיכות לדרך, תוך פגיעה מינימאלית בשטח הציבורי.

2. גנרטורי חירום לרווחת הדיירים במידה וקבוצת מבני מגורים תוקצה לאוכלוסיה בעלת דרישה לגנרטור שבת/חירום, יוקצה מקום לגנרטור בסמוך לתחנת הטראנספורמציה של חברת החשמל אשר משרתת את אותם מבנים. לחילופין, היה והגנרטורים לא יוצבו ליד תחנות טראנספורמציה של חברת החשמל, יש לחבר את הגנרטורים לארון חשמל של חברת החשמל עם "מפסק-מחלף".

3. רשתות תקשורת טלוויזיה ונתונים
 א) רשתות תקשורת ונתונים ע"י בזק יהיו תת"ק בלבד.
 ב) באזורי המגורים: לכל כ-370 יח"ד ימוקם ארון מאגד שמיקומו יהיה בשצ"פ או בצמוד לתחנת שנאים של חח"י.

חשמל	6.19
<p>ג) מרחק בין שני ארונות לא יעלה על כ - 700-800 מ"א ורדיוס השרות לא יעלה כל כ- 300-400 מ'.</p> <p>ד) באזורי התעשייה ימוקמו ארונות המאגד בשצפ"ים, אך המרחק בין שני הארונות לא יעלה על כ-700-800 מ"א ורדיוס השרות לא יעלה על כ-350-400 מ.</p> <p>ה) כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. רשתות תקשורת טלוויזיה ונתונים</p> <p>א) חדר או מבנה בשטח כ ? 20 מ"ר עבור מוקד "משמה" (עבור כ-24,000 יח"ד) שימוקם במרכז המתחם ובמידה וזה לא יתאפשר יהיה צורך בשני חדרים.</p> <p>ב) לכל כ-1,200 יח"ד ימוקמו תשעה ריכוזי OD2 (שני ארונות A-1,000 וארון מונים של חברת החשמל) שימוקמו בשצ"פים או בצמוד לתחנת שנאים.</p> <p>ג) באזורי תעסוקה ימוקמו כ-9 ריכוזי OD2 בשצ"פים.</p> <p>ד) כל התשתיות תהיינה תת"ק.</p> <p>ה) בנוסף למצוין לעיל, יצוין שלפני הכנת תוכניות התב"ע, מתכנן החשמל יפגש עם המתכננים האזוריים של חברת החשמל, בזק והכבלים לשכס עדכון הדרישות על סמך התכנון האדריכלי.</p> <p>5. קרינה</p> <p>בקשה להיתר בנייה לתחנת טרפו' תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה אשר יבחנו את הצורך בהכנת דו"ח הערכת סיכונים מקרינה.</p>	
עתיקות	6.20
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 36207/0 "רכסים (צפון-מזרח)" י"פ: 5529 עמ' 3243 מיום 22.05.2006 ; 36520/0 "רכסים" י"פ: 5529 עמ' 3242 מיום: 22.05.2006 ; 35859/0 "אבטין (דרום)" י"פ: 5410 עמ' 3153 מיום 28.06.2005 ; 2367/0 "כפר הנוער הדתי" י"פ : 1091 עמ' 1380 מיום: 18.05.1964 ; 16098/0 "אבטין, ח"י י"פ: 4786 עמ' 4799 מיום 19.07.1999 ; לא פורסם 6477/0 חיפה, כפר חסידים ; 22908/0 "אבטין, ח' (דרום)" י"פ: 4976 עמ' 2148 מיום: 28.3.2001 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	





<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.21</p>
<p>לכל אתר לפיתוח ולבינוי על פי תכנית זו, תוכן תכנית שימור/העתקה/כריתה של עצים בוגרים, באישור פקיד היערות. על תאי שטח בהם מסומנים עצים/קבוצות עצים לשימור או העתקה או כריתה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 4. קו בנין מעץ לשימור יהיה רחב ככל הניתן ולפי הנחיית פקיד היערות. 	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.22</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע עם זיקת הנאה לציבור מיועדים למעבר רכב והולכי רגל. 2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. 3. שטח זה יפותח על פי הוראות תכנית זו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. 	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.23</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.24</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.25</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. תנאי להוצאת היתרי בניה על פי תכנית זו הכנת תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הועדה המקומית. יו"ר הועדה המקומית יאשר בחתימתו את התאמת התשריט לתכנית זו. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח- 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תנאי זה לא יחול על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת. ב. לאחר אישור התשריט ורישומו, מגיש בקשה להיתר רשאי להציע איחוד ו/או חלוקה של מגרשי הבניה ולהגיש תשריט לצרכי רישום. 	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.26</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. ביצוע הדרך בתא שטח 950 (אזור תכנון 1) מהווה תנאי למתן תעודת גמר ראשונה בתאי שטח 200, 199. ב. ביצוע הדרך מס' 33 בתא שטח 946 (אזור תכנון 7) מהווה תנאי למתן טופס 4 ראשון בתאי שטח 235, 234. 	

6.27

סטיה ניכרת

באזור תכנון 1 (גבעה א'), תוספת קומות מעבר למספר הקומות המותר על פי טבלה 5, תיחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

1. מתן היתר בניה ראשון באזור תכנון 5 (שכונת "הפרסה") מותנה בביצוע דרך הגישה החדשה לרכסים (דרך מס' 3).
2. מתן היתרי בניה ל-500 יח"ד ראשונות באזור תכנון 5 (שכונת "הפרסה") מותנה בפיתוח לפחות 10,000 מ"ר שטחי תעסוקה.
3. הצרת זכות הדרך בדרך מס' 2 (רחוב הכלניות) מ-12.0 מ' ל-10.0 מ' וביטול זכות דרך כמסומן בתשריט יעודי הקרקע יהיו בתוקף אך ורק לאחר ביצוע בפועל של שלש הדרכים שלהלן: דרך הכניסה החדשה לישוב (דרך מס' 3) והקטע המחבר את דרך הכניסה החדשה לרחוב הרקפות (דרך מס' 25) והקטע המחבר את דרך מס' 25 לאזור תכנון 4 (דרך מס' 14).
4. באזור תכנון 1, (גבעה א') עם השלמת הוצאת היתרים לסה"כ 1,200 יח"ד בשכונה (קיימות+חדשות), לא כולל יחידות זעירות) או בתום 5 שנים מאישור התכנית, תערוך הוועדה המקומית בדיקה והערכה מחודשת של מרכיבי התשתיות הציבוריות. בסמכות הוועדה המקומית להורות על הקפאת הוצאת היתרי בניה באזור תכנון 1 אם השתכנעה כי היקף התשתיות הציבוריות אינו מאפשר המשך מתן היתרי בניה מכח תכנית זו.
5. התניות להוצאת היתרים באזור תכנון 1 (גבעה א'):
 - א) אישור בקשה ראשונה להיתר בניה עם זכויות מוגדלות על פי תכנית זו באזור תכנון 1 א') מותנה באישור תכנית פיתוח כוללת לכל שטח הגן, לגן ציבורי בתאי שטח 808 ו-809 (גן הראל).
 - ב) תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לאחר מימוש 900 יח"ד באזור תכנון 1 יהיה ביצוע השלב הראשון של הגן.
 - ג) תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לאחר מימוש 1,200 יח"ד באזור תכנון 1 יהיה ביצוע השלב השני של הגן.



תכנית מתארית-הוראות

נספח לתכנית מס' 355-0449710



תכנית מתאר רכסים



נספח דברי הסבר המהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים		תחולה:
דברי הסבר לתכנית		תיאור:
11/11/2018		תאריך עריכת הנספח:
חתימה:	שם: שרי קלאוס	עורך הנספח:
	תאגיד: אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	





כללי

תכנית המתאר לישוב רכסים הינה תכנית מתאר שניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. התכנית מציעה תשתית תכנונית לפיתוחו לשנת היעד 2035, כישוב בן כ- 30,000 עד 35,000 תושבים, תוך התייחסות לצרכים המיוחדים של אוכלוסייתה.

התכנית מקצה יעודים חדשים בתוך הישוב הוותיק ובחטיבות קרקע הצמודות לו, בעיקר לפיתוח לצרכי מגורים ותעסוקה.

כמו כן, התכנית מציעה כניסה נוספת לישוב ומטפלת בנושאים רוחביים הרלוונטיים לזכויות בניה בייעודים שונים ברחבי הישוב, בהתחדשות עירונית, בהסדרת נושאי תנועה וכבישים וכדומה.

רקע

רכסים הינו ישוב עירוני הממוקם בשיפולי הגליל התחתון בדרום עמק זבולון. הוא ממוקם במרחק כ- 10 ק"מ מדרום מזרח לחיפה, כ- 20 ק"מ דרומית לעכו וכ- 25 ק"מ דרום מערבית לכרמיאל. הישוב התברך בנוף מרהיב הצופה אל הר הכרמל, חיפה ומפרץ חיפה.

הישוב נוסד בשנת 1951 והוכרז כמועצה מקומית בשנת 1959. על תושביו נמנו עולים חדשים ואוכלוסייה וותיקה, רוב חילונית וקהילה חרדית קטנה, אוכלוסייה שהתאפיינה ביחסי שכנות טובים מאד. החל משנות ה-90 של המאה הקודמת החל תהליך התחדדות מואץ של הישוב וכיום חלק הארי של האוכלוסייה הינו חרדי. גם בימים אלה הישוב מאופיין במערכת חברתית קהילתית וסובלנית. בשנת 2012 הישוב מנה כ- 9,700 תושבים, מחציתם מתחת לגיל 18.

הוראות תמ"א 35 שינוי 1 מגדירות את רכסים כ"ישוב לפיתוח מיוחד", עם צפיפות מגורים של 5.0 יח"ד לדונם נטו. התכנית לא הגדירה לעיר צפי אוכלוסייה.

מספר יחידות הדיור הכלולות בקיבולת המגורים המאושרת הינו כ-2,984, מתוכן בנויות כ- 2,171 יח"ד. אוכלוסיית העיר מתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים, עם גידול טבעי גבוה מהממוצע באוכלוסיית הארץ הכללית. מכאן, שבעת מיצוי הקמת כל יחידות הדיור המאושרות, תמנה אוכלוסיית העיר כ- 16,000 תושבים.

שטח גבול השיפוט של הישוב כ- 3,210 דונם. בחלקו המערבי הוא פרוש על פני ארבע גבעות מבונות המקיפות אגן ניקוז ומחולק ל-4 שכונות, כל שכונה שוכנת על גבעה. מאפייני הבינוי של השכונות שונה למדי, בתלות בזמן הקמתן – החל בשכונות א' ו-ב' המאופיינות בבתיים צמודי קרקע, בלוקים מאורכים טיפוסיים ובניה מעטה עד 4 קומות, וכלה בשכונה ג' המאופיינת בבניה צפופה, גבוהה יחסית ומדורגת. במזרח הישוב ממוקמת גבעה נוספת, "גבעת הפרסה", בה אושרה להפקדה במסגרת הותמ"ל תכנית מפורטת לשכונת מגורים תמל/1066. הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות ב-27/07/2018.

הגישה אל רכסים הינה מדרך מס' 70, המתחברת בקרבת הישוב לדרך מס' 75 בצומת יגור.

כביש הכניסה היחיד המוביל אל הישוב יוצא מדרך מס' 762 בסמוך לישוב כפר חסידים. מאחר והשטח המשוייך לתחום השיפוט של רכסים צר מאוד בתחום הכניסה לישוב (כ-18 מ') ובנוסף היא סמוכה לאתר קבורה, קיים קושי גדול להרחיב את הכניסה הקיימת אשר לעיתים מהווה צוואר בקבוק ביציאה מהישוב ובכניסה אליו, בעיקר מאחר וצומת כפר חסידים אינו מוסדר.

דרך מס' 6 מתוכננת לחלוף בתוואי תת קרקעי מתחת לישוב, בחטיבת הקרקע המפרידה בין הגבעות המבונות לגבעה המתוכננת לפיתוח. לקראת סוף 2018 הדרך מתוכננת להיפתח לתנועה. בשלה הנוכחי, קיימת הפרדה מפלסית בין כביש 6 לכביש 762. חברת חוצה ישראל החלה בהכנת תכנית מפורטת תמ"א 31א/1/3 למחלף עם כביש 762, אשר יאפשר קשר תחבורתי מהיר ונגיש עם אזור המרכז, הדרום וירושלים.

הישוב נהנה מקירבה לאזורי תעסוקה (יוקנעם והצ'ק פוסט) וצירי תחבורה ראשיים – דרך מס' 6 העתידית ומנהרות הכרמל אל מת"ם, אך לא קיים בו אזור לתעסוקה, למסחר או לתעשייה. אזור כזה חיוני לישוב – הן מטעמים כלכליים של, אך לא פחות – מטעמים של יצירת מקומות עבודה לתושבי הישוב, על הצרכים הייחודיים שלהם כאוכלוסייה חרדית ברובה. תכנית רחבת היקף לאזור תעשייה ומסחר (זב-224 מכ-754), שהופקדה חודש מאי 2012 בשיתוף עם המועצה האזורית זבולון, בוטלה על ידי הוועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות. לאחרונה אישר קבינט הדיור גבול תכנית מתחם מועדף לדיור (במסלול ותמ"ל) "רכסים צפון" בשטחים שמצפון לרכסים, ביוזמת רשות מקרקעי ישראל לכ-3,000 יח"ד (תכנית מספר תמל/1094). הוצע שהתכנית תכלול כ-177,000 עד 650,000 מ"ר שטחי תעסוקה.

חזון הישוב

ניסוח חזון הישוב וסדר הדברים המופיע בו, מייצג את סדר העדיפויות בפיתוח רכסים: שמירה על המאפיינים הייחודיים של רכסים כישוב עירוני השומר על הקשר עם סביבתו הכפרית, המתאים לאורחות החיים של האוכלוסייה החרדית ומממש את הפוטנציאל החינוכי, הקהילתי והחברתי הגלום בו. בחזון הישוב הופנמו הנושאים שהועלו במהלך מפגשי שיתוף הציבור שנערכו עם התושבים ומנהיגות הישוב:

ישוב עירוני במרחב כפרי, בעל צביון חרדי-פלורליסטי וקהילתי, המשמש כמרכז לימודי-רוחני, המספק שרותי רווחה וחנוך לאזור הצפון, מקדם ומפתח שירותי חנוך איכותיים, שרותי חברה וקהילה.

ישוב בעל תשתית כלכלית, חברתית וקהילתית איתנה, המאפשר איכות חיים גבוהה, אפשרויות תעסוקה ומגורים מגוונות לפי צרכי תושביו.

ישוב עם זיקה חזקה לשטחים הפתוחים הסובבים אותו, המכיל בתחומו מרחבים פתוחים מטופחים ונגישים לרווחת התושבים.

עיקרי התפישה התכנונית וסוגיות תכנון עיקריות

תכנית מתאר המכילה הוראות המאפשרות הוצאת היתרים, אמורה לתת מענה על שתי רזולוציות תכנוניות: הראייה הכלל עירונית, המרחבית, שאמורה להכיל את כל המרכיבים של העיר, פיזיים, חברתיים וכלכליים כאחד מחד גיסא, והראייה הפרטנית, שמתמקדת בנושאים מסויימים או באתרים להם נדרשת התייחסות ממוקדת או פרוט תכנוני מיוחד, מאידך גיסא. שני מישורי תכנון אלה אמורים להוות, עם השלמת התכנון, מקשה אחת, וכך גם היה הליך התכנון של תכנית זו.

מערך אורבני

אחת ההחלטות העקריות שנבעו בניתוח רב הרבדים של רכסים, היתה שהמצב הקיים של ישוב, המשתרע על פני גבעות נפרדות הינו מצב נתון, ולכן יש למצוא בו נקודות חוזקה ולייצר מערכת שתשתמש באזורי התווך בין השכונות כמקשרים ולא כמפרידים – זאת, על ידי הפיכתם לאזורים צבוריים מזמינים, בין אם כגנים ופארקים או כאכסניות למבני ציבור, פנאי ומסחר.

החיבור המוצע בין החלק המזרחי והמערבי של העיר נדרש למאמץ גדול יותר, וזו היתה אחת מהסיבות שהוחלט למקם שם אזור תעסוקה משמעותי. על בסיס הצעת תכנית המתאר קודמה כחלק מתכנית שכונת "הפרסה" (ראה פרוט בהמשך) תכנית מפורטת לאזור התעסוקה האמור שאושרה להפקדה ופורסמה ב- 27/07/2018.

פיתוח נופי

המערכת הירוקה מתאפיינת בשני פארקים מרכזיים: פארק נחל יונאי - עמק הזיתים ופארק הוואדי - הפארק המזרחי.

עמק הזיתים מתפרש על כ- 80 דונם במיקום מרכזי במרקם הקיים ומוגדר בתכנית כפארק ישובי. הפארק ישמש כשטח פתוח איכותי עבור כלל הישוב, אליו תהיה גישה ממערכת הקישוריות העירונית, בעזרת שבילי הולכי רגל ואופניים.

פארק הוואדי, הממוקם במפגש הישוב הוותיק ושכונת הפרסה שבתכנון, ישמש כשטח פתוח איכותי עבור כלל הישוב וכאזור המקשר ומחבר בין הישוב הקיים לשכונה המזרחית החדשה.

שכונת הפרסה

הישוב רכסים מחולק בצורה מובהקת לשני חלקים – המערבי, המבונה כמעט לחלוטין, והמזרחי, גבעת הפרסה, שעדיין לא פותח. הראייה התכנונית הכלל עירונית התייחסה למערך האורבני הכולל, ושילבה את התכנון לשכונת מגורים, המקודמת שם, כחלק אינטגרלי מהתכנית - כחלק מבסיס הנתונים הפרוגרמטיים של התכנון העתידי של הישוב, כמרכיב שלדי המכתיב מערכת קשרים פיזיים שלה לישוב הוותיק, כמרכיב אורבני דומיננטי בהחלטה אם להוסיף כביש כניסה לישוב והיכן ועוד.

כניסה נוספת לישוב

הצורך בכניסה נוספת לישוב הובהר סופית לאחר הבדיקות של המצב הקיים - התנועתי ומצב הכניסה הקיימת ממערב לישוב הוותיק והצפי להתפתחות הישוב – תוספת האוכלוסיה ופרישת שטחי ההתפתחות. כביש הכניסה המוצע מצפון נשען על תוואי שהוצע בעבר, שופר והותאם לתכנית. כביש זה מתחבר למערכת התחבורה המרחבית, וממקם כניסה חדשה ממזרח לישוב הוותיק. כמו כן, הוא מאפשר כניסה ללא צורך לחצות את כל הישוב, הן לשכונת "הפרסה" החדשה המתוכננת ממזרח, והן לאזור התעסוקה החדש, כפי שיפורט להלן.

הוספת שטחים לתעסוקה

מקורות התעסוקה בישוב הינם בעיקר מוסדות החינוך והקהילה, כמו גם מוסדות טיפוליים ארציים, שבשל קיומם זכה הישוב לכנוי "עיר של חמלה" בקרב צוות התכנון.

בתחום הישוב הוותיק, באזור התפר בין גבעה ג' לגבעה ד', קיים מגרש (תא שטח 1001 בתכנית) המערב יעודי מגורים תעסוקה ומסחר. היקף הזכויות לתעסוקה במגרש הוא 1,200 מ"ר. במצב הקיים, אין זכויות נוספות לשטחי תעסוקה בישוב. התכנית מייעדת לתעסוקה 3 מגרשים בשטח כולל של כ-79 דונם ממזרח לישוב הוותיק, המיועדים להקמת כ-94,000 מ"ר שטחי תעסוקה. האזור יספק תעסוקה לתושבי רכסים, הוא יהיה מותאם לאוכלוסייה החרדית, ובכך יהווה גם מוקד משיכה לעובדים מהמגזר החרדי שלא גרים בישוב, וכמובן - הוא יהווה שדה ארנונה עם פוטנציאל הכנסות משמעותי.

מיקום אזור התעסוקה החדש, בין החלק המבונה של הישוב לבין גבעת הפרסה, לאורך כביש הכניסה החדש המוצע בתכנית, מאפשר הגעה מיידית ונוחה אליו מחוץ לישוב, כמו גם מכל רחבי הישוב, ובכך הוא מהווה עוגן עירוני חשוב המאחד בין חלקיה.

תכנון אזור התעסוקה החדש הוא ברמה מתארית. התכנית המפורטת לשכונת הפרסה, תמל/1066, המקודמת במקביל לתכנית זו ושאושרה להפקדה, כוללת בתחומה את אזור התעסוקה ברמה מפורטת.

בנוסף לאזור התעסוקה החדש, התכנית מוסיפה זכויות בניה לתעסוקה בהיקף כ-11,000 מ"ר בתא שטח 1002 הנמצא בתפר בין גבעה ב' לגבעה ג', בחלקן על חשבון זכויות קיימות למסחר.

יצויין כי לאזור התעסוקה הקיים בסמוך לכניסה הקיימת ליישוב (מחוץ לשטח השיפוט של רכסים ומחוץ לגבול תכנית המתאר) קיבולת זכויות בניה לא מנוצלות. מוצע, בתכנית "רכסים צפון", להגדילו לכיוון מזרח ולהוסיף זכויות בנייה נוספות בהיקף שיכפיל את סך שטחי הבניה המותרים. לאזור זה פוטנציאל לאפשרויות ומגוון סוגי תעסוקה נוספים לתושבי הרכסים.

התחדשות עירונית והוספת שטחים למגורים

תכנית המתאר בחנה את המצב הקיים הישוב והציעה מגוון פעולות להתחדשות עירונית, ביניהן תמריצים של תוספת זכויות בניה בפעולות של פינוי בינוי וציפוף בניה, הוספת זכויות לשמושים מסחריים בקומות קרקע, הוספת זכויות ליחידות דיור זעירות, הסדרה התאמת זכויות בניה והכשרת חריגות בבניה קיימת, הסדרת כבישים ורחובות, תוספת של זכויות בניה למוסדות ציבור בהיקף שיבטיח אפשרות להרחבת מוסדות הציבור בהתאם לצרכי האוכלוסייה בעתיד ועוד.

בנוסף על שטחי המגורים שיתווספו לעיר בשכונת "הפרסה" בהיקף של 1,650 יח"ד, מציעה התכנית תוספת זכויות בניה בהיקף של 539 יח"ד באזור תכנון 1 (גבעה א'), 212 יח"ד באזור תכנון 3 (גבעה ג'), 12 יח"ד באזור תכנון 4 (גבעה ד') ו-58 יח"ד באזור תכנון 7 (מתחם "אור חדש"). ההיקף הכולל של תוספת היח"ד בישוב הוותיק הוא 855 יח"ד המתווספות ל-2,984 יח"ד מאושרות. סה"כ מציעה התכנית (יחידות דיור קיימות, מאושרות ומוצעות): כ-3,839 יח"ד בישוב הוותיק ו-5,489 יח"ד בישוב כולו. בנוסף, במסגרת התחדשות עירונית מציעה התכנית תוספת יחידות דיור כמפורט להלן:

1. על מנת לעודד התחדשות עירונית באזור תכנון 1 (גבעה א') התכנית מציעה תמריצים בהיקף של עד 1,534-960 יח"ד נוספות באיחוד 3-4 חלקות בהתאמה. איחוד החלקות נדרש על מנת לאפשר תכנון יעיל לעת ניצול הזכויות הנוספות. בסך הכל מוצעות בתוספת התמריצים עד 5,373-4,799 יח"ד בישוב הוותיק ועד 7,023-6,449 בישוב כולו, כולל שכונת "הפרסה".

2. התכנית מסדירה ומאפשרת פיצול יחידות דיור קיימות, ללא תוספת שטח עיקרי, ליחידה ראשית ויחידת משנה זעירה, בהיקף של עד 1,953 יח"ד זעירות בישוב הותיק. יחידות הדיור הזעירות לא נכללו בנתוני החישובים הפרוגרמטיים.

3. במצב המאושר, קיימות באזור תכנון 7 (מתחם "אור חדש") זכויות לכ-120 יח"ד ביעוד "דיור מיוחד" בשני מגרשים. התכנית גורעת משטח המגרש המזרחי לטובת שמירת רצף הפארק העירוני בנחל יונאי, אבל כפיצוי, מגדילה את הזכויות להיקף של 154 יח"ד.

שדרוג המערכת התחבורתית

התכנית כוללת הוראות שמטרתן לאפשר פיתוח והסדרה של המערכת התחבורתית בד בבד עם עיבוי וציפוף המגורים, כולל הרחבת דרכים לרוחב זכות הדרך הסטטוטורית באזור תכנון 1 (גבעה א'), תכנון כביש גישה ישירות מהמערכת העורקית לאזור תכנון 4 (גבעה ד'), שהגישה אליה היום היא דרך אזור תכנון 2 (גבעה ב'), וסגירת טבעת של הדרכים העורקיות בישוב על ידי חיבור רח' משקובסקי עם רחוב הרקפות באמצעות גשר החוצה את נחל יונאי.

התכנית כוללת הוראות שיאפשרו את הגדלת הקיבולת ושיפור היעילות של מערכת התחבורה הציבורית. זאת, על ידי הקצאת זכות דרך למערכת הסעת המונים בכביש הגישה החדש, עד לאזור התעסוקה החדש ועל ידי קביעת אתרים ל-3 מסופי תח"צ חדשים, שיאפשרו הפרדת חלק מהקווים המשותפים לקווים פנימיים ולקווים חיצוניים.

התכנית פורשת רשת שבילי אפניים במרחב הצבורי של הישוב.

דפי ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.