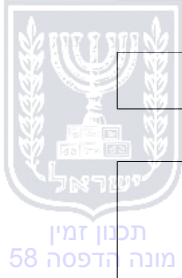


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0658757

ראמה עוטף 864



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/02/2021

להפקיד את התכנית

17/01/2023

תאריך יו"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 זו מפרטת בהוראותיה את מתחם עוטף 864, ששטחו (כ- 340) דונם מתחם עוטף 864 מיועד לקיבולת של כ-1109 נפש, וכולל כ- 774 יח"ד (ממוצע 3.5 יח"ד לדונם) התכנית באה להסדיר בניה קיימת והתאמת המצב המאושר למצב הקיים וכמו כן נועדה לטפל במספר נושאים מרכזיים נוספים:

א- בהתייחס לרצועה העוטפת את דרך 864 החל מהכניסה המזרחית לישוב ועד ליציאה מהישוב במעלה הדרך 864, ונועדה:

1. טיפול בסוגיית קו הבניה לאורך דרך 864 על ידי הצרת קו הבנין הקבוע מ 22.5 מ' מציר הדרך ל 14.5 מ' מציר הדרך (7 מ' מזכות הדרך) במטרה לאפשר לבעלים מימוש זכויות מוקנות במגרשיהם, מבלי לפגוע בתפקודה היישובי של הדרך, ובהתאם למערך הדרכים כפי שנקבע בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת ליישוב, וכן קביעת הוראות השומרות על קיום נצפות לאורך המדרכה הדרומית במעלה 864.
2. הסדרת בניה קיימת בתוואי קו הבנין, בחלקה בניגוד להוראות תכניות תקפות, המחייבת הסדרה והנגשה הולמת.

ב- קביעת הרקמה הדרומית בתכנית המשתרעת בין כביש 85 מדרום וצפונה עד דרך 85 ההיסטורית (כביש 44), הציר המרכזי בישוב כולל הדופן הצפונית הצמודה לאורך 85 ההיסטורית (כביש 44) וזאת לכל אורכה בין הכניסות המזרחית והמערבית לישוב.

התכנית מציעה ראייה כוללת חדשה למתחם זה בהמשך לפעילות המתפתחת לאורך דרך מרכזית זו. התכנית מציעה העלאת הצפיפות וגובה הבינוי המותר, תגבור אחוזי בניה בכל הרצועה הנ"ל ל 200% (עיקרי+שרות) לטובת שימושי מסחר ומשרדים וזאת במטרה לעודד בניה יזמית וחיזוק ציר זה כציר תעסוקה ומסחר ראשי בישוב.

בדרום רצועה זו מוצעת דרך שרות בצמוד לדרך 85 אשר תשרת את המגרשים הגובלים בדרך 85 ותחליף את דרכי הגישה הישירות והמסוכנות מכביש 85 אל המגרשים ותאפשר פיתוח מסחר לכל אורך הרצועה מדרום, ותייצר חזית חדשה הנשקפת לעוברים בכביש 85.

ג- קביעת שלביות ואופן התחברות המתחם והישוב לכביש 85 בכל שלבי התפתחותו במצבים הקיים, הביניים - שדרוג לכביש דו נתיבי דו מסלולי ובמצב הסופי לפי תת"ל 49 וכן מתן מענה להתחברות הישוב לשכונה הדרומית החדשה מדרום לכביש 85 כמתואר, בנספחי תנועה והשלביות בהתחברות לכביש 85 עתידי.

ד- הפיכת אזור המלכה במזרח התכנית לאזור מגורים בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ראמה עוטף 864
-----	------------------------	-----------	---------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	260-0658757
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	בקעת בית הכרם
X קואורדינאטה	234466
Y קואורדינאטה	760098

1.5.2 תיאור מקום

השכונה הגובלת בכביש 85 מדרום וכביש 44 מצפון ורצועת כביש 864

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראמה - חלק מתחום הרשות: ראמה

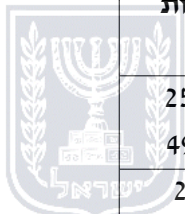
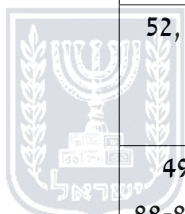
נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סביב דרך 44 ו 864

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18829	מוסדר	חלק		25-27, 43-45, 49-51, 59, 61
18831	מוסדר	חלק		2, 33-35, 66
18833	מוסדר	חלק	24-25, 54-58, 70, 77, 82	19-23, 26, 53, 59-60, 63-65, 68, 78-81, 89, 91-92
18834	מוסדר	חלק	5, 20, 24, 59, 72	2-4, 6-11, 14-15, 19, 21-22, 25, 27-31, 33, 35-37, 45-46, 58, 60, 74, 76-77, 79
18835	מוסדר	חלק		3, 12-14, 16, 18, 109-110
18838	מוסדר	חלק	53-92, 95-96, 104, 107-108, 113, 115, 119, 122, 124, 133	52, 109-110, 134
18839	מוסדר	חלק	34-39, 44-48, 66-70, 84, 87, 95-96, 98-113, 116-129, 137, 139-140, 142-143, 148-149, 152, 154	49, 71-72, 75, 88-89, 91, 97, 138, 159
18840	מוסדר	חלק	1-5, 50	6-9, 31, 51
18842	מוסדר	חלק	123-124, 126, 129	115, 118-120, 138
19170	מוסדר	חלק		1-2

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19174	מוסדר	חלק		24-25, 27, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 1. הוראות תכנית תמא 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
11/02/1988	758	3525	התכנית לא משנה את היעוד של בית העלמין, תכנון לגבי הכניסות / היציאות אליו	כפיפות	תמא/ 19
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 17/ א. הוראות תכנית תתל/ 17/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 17/ א
09/03/2017	4319	7465	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 2 /9/ 8 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 2 /9 /8
10/12/2000	848	4942	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10960 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10960
11/07/1974	1909	2027	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1803 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1803
22/03/2015	4298	7008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19902 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19902
11/07/2013	6829	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20160 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20160

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 2442	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2442 ממשיכות לחול.	2572	154	25/10/1979
ג/ 2601	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2601 ממשיכות לחול.	3813	454	08/11/1990
ג/ 3969	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3969 ממשיכות לחול.	3780	3324	08/07/1990
ג/ 6387	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6387. הוראות תכנית ג/ 6387 תחולנה על תכנית זו.	3973	2057	06/02/1992
ג/ 6412	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6412. הוראות תכנית ג/ 6412 תחולנה על תכנית זו.	4993	2952	12/06/2001
ג/ 6413	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6413. הוראות תכנית ג/ 6413 תחולנה על תכנית זו.	5012	3824	16/08/2001
ג/ 6759	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6759 ממשיכות לחול.	4035	4410	20/08/1992
ג/ 7714	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7714 ממשיכות לחול.	4993	2952	12/06/2001
ג/ 97	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 97 ממשיכות לחול.	0		09/02/1955



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

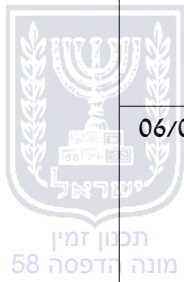
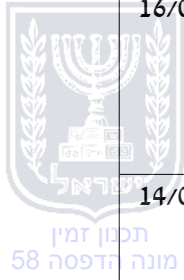


תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
983 /ג	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 983 ממשיכות לחול.	3963	1430	16/01/1992
260-0434423	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0434423 ממשיכות לחול.	7800	7812	14/05/2018
בכ/ מק/ 00 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בכ/ מק/ 00 /2 ממשיכות לחול.	4984		06/05/2001
ג/ 12082	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12082 ממשיכות לחול.	5070	2142	29/04/2002
ג/ 18786	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18786 ממשיכות לחול.	6456	5689	06/08/2012
ג/ 21237	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21237 ממשיכות לחול.	7126	445	19/10/2015
ג/ 3804	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3804 ממשיכות לחול.	2985	572	24/11/1983
ג/ 7137	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7137 ממשיכות לחול.	4220	3598	09/06/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נזיה חירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		נזיה חירי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	10: 12 17/09/2022	יוסף דיב	31/08/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח חתכים לדרך 85,44,864 המציג כניסות למגרשים עולים ויורדים	08: 23 12/12/2022	נזיה חירי	08/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח פריסת מבני ציבור	09: 42 31/05/2019	נזיה חירי	31/05/2019	1	1: 5000	מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	נספח מים	10: 14 17/09/2022	יוסף דיב	22/09/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10: 18 17/09/2022	יוסף דיב	01/10/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי מנחה 12 עמודים	09: 42 02/02/2019	עלא אבו ריא	15/08/2018	12	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	09: 45 18/11/2022	עלא אבו ריא	19/09/2022	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סיכונים סייסמיים	09: 56 17/09/2022	אקולוג הנדסה בע"מ	30/04/2016	18	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	פרשה טכנית לנספחי מים וביוב	09: 44 02/02/2019	יוסף דיב	30/09/2018	9	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	09: 54 18/11/2022	עלא אבו ריא	15/10/2020	1	1: 2500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרשה טכנית למערכת ניקוז	13: 29 12/03/2022	יוסף דיב	01/10/2021	14	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שלביות ביצוע הדרכים	10: 25 17/09/2022	נזיה חירי	17/09/2022	1	1: 5000	מנחה	עקרונות תכנון
לא		16: 41 17/09/2022	ראסם חמאיסי	26/10/2018	16	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חתכים לאורך - גליון 2 מתוך 3	08: 22 12/12/2022	סאמר זועבי	07/12/2022	3	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חתכים לרוחב - גליון 3 מתוך 3	08: 22 12/12/2022	סאמר זועבי	07/12/2022	3	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה - גליון 1 מתוך 3	08: 23 12/12/2022	סאמר זועבי	07/12/2022	3	1: 2000	מנחה	תנועה
לא		06: 48 01/10/2020	נזיה חירי	10/09/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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		מועצה מקומית ראמה	ראמה	ראמה		04-6389415		



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ראמה	ראמה	ראמה		04-6389415		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נזיה חירי		אדריכל נזיה חירי	חיפה	התורן	7	04528175		naz260264@g mail.com
	יועץ נופי	עלא אבו ריא		ארט - אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	כרמל	כרמל		04-6790520	073-2660093	
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362		אזור	המצודה		03-5599405	03-5599407	sarigmap@ne tvision.net.il
	יועץ תשתיות	יוסף דיב	0102372		חיפה	הבנקים		04-8662350	04-8663954	deeb@ydeeb. com
	אקולוג	אקולוג הנדסה בע"מ		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס		08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי			אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
פרופסור לתכנון ערים	מתכנן	ראסם חמאיסי		ר.א.ב הנדסה בע"מ	כפר כנא	כפר כנא		04-6519465	04-6519540	khamaisir@g mail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי		04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 58



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

ההתכנון למרכז ראמה ע"י הסדרת דרכים בלב הישוב, הוספת זכויות בניה ויח"ד וקביעת עקרונות לחידוש המרקם הבנוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת מערכת הדרכים בלב הישוב הבנוי.
- 2- קביעת מסגרת תכנונית להסדרת בינוי קיים ולהיתרי בניה חדשים.
- 3- קביעת הוראות לבניה חדשה ועקרונות לחזית מסחרית.
- 4- הוספת זכויות בניה ויח"ד לחלק משטח התכנית.
- 5- קביעת שלביות.
- 6- הסדרת קוי ביניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

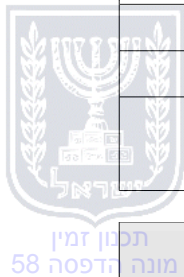
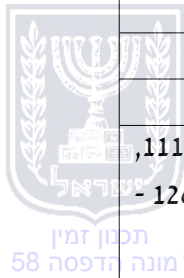
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	500
מבנים ומוסדות ציבור	403, 401, 400
קרקע חקלאית	1500
שטח ציבורי פתוח	311 - 307, 304, 303, 300, 230
ספורט ונופש	302
דרך מאושרת	148, 144 - 135, 132 - 126, 124 - 119, 117 - 114, 112 - 100
דרך מוצעת	252, 250, 249, 247 - 236, 234 - 231, 229 - 213, 210, 209, 207, 206, 203 - 200
דרך משולבת	251, 208, 204, 147, 146
מגבלות בניה ופיתוח	900, 521 - 507, 505, 402
מגורים ומסחר	621, 620, 614 - 602, 600, 502, 501
מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622, 619 - 615, 503
מסחר ותעשייה	504
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1600

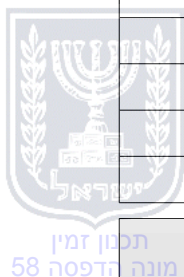
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	126, 111, 102
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	249, 215
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	621, 620, 614, 612
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622, 617, 616
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	310
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	119, 116 - 114, 111, 109, 106 - 104 132, 130, 128, 127, 124, 123, 121 -
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	221 - 219, 210
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	208
דרך / מסילה לביטול	מגבלות בניה ופיתוח	519, 516, 511
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	621, 620, 614 - 602, 600, 501
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622, 619, 618, 616, 615, 503
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	311, 304, 300
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1600
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	126, 111
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	215
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	621, 620
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622
חזית מסחרית	דרך מאושרת	,126, 124, 123, 111, 109, 108, 106 131 - 129, 127
חזית מסחרית	דרך מוצעת	222, 216

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	621,620,614 - 602,600,502,501
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	622,616,615,503
חזית מסחרית	מסחר ותעשייה	504
חזית מסחרית	קרקע חקלאית	1500
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	דרך מאושרת	100,102 - 104,106,107,109,111,114 114,115,117,119,120,123,126 - 128,130 - 132,136,138 - 140, 143,144
להריסה	דרך מוצעת	202,207,209,213 - 221,223,226, 231,232,247,252
להריסה	דרך משולבת	147,208,251
להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	505,507,508,511,513,515,516, 518 - 521
להריסה	מגורים ב'	500
להריסה	מגורים ומסחר	621,620,614 - 602,600,502,501
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	622,619,618,616,615,503
להריסה	קרקע חקלאית	1500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303,304,308,310
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1600



3.2 טבלת שטחים

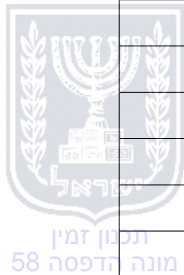
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
30.01	102,159.59	דרכים
3.35	11,399	מבנים ומוסדות ציבור
33.88	115,311.43	מגורים א
9.81	33,395	מגורים ב
6.57	22,359	מגורים ומבנים ומודות ציבור
11.04	37,565.29	מלאכה ואחסנה
0.28	939	מסחר ואירוח כפרי
2.03	6,895	שטח חקלאי
3.05	10,379	שטח ציבורי פתוח
100	340,402.31	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.40	89,862.25	דרך מאושרת
3.09	10,523.2	דרך מוצעת
0.14	476.88	דרך משולבת
3.48	11,849.79	מבנים ומוסדות ציבור
9.71	33,052.05	מגבלות בניה ופיתוח

מצב מוצע

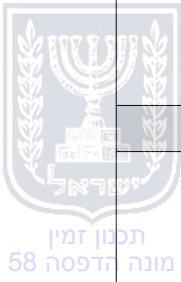
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.44	4,916.57	מגורים ב'
41.87	142,511	מגורים ומסחר
12.02	40,912.46	מגורים מסחר ותעסוקה
0.26	876.58	מסחר ותעשייה
0.36	1,237.08	ספורט ונופש
0.17	583.41	קרקע חקלאית
0.87	2,965.59	שטח ציבורי פתוח
0.19	635.46	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	340,402.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים, מסחר שכונתי, מוסדות חינוך וקהילה, מחסנים, חנויות, מסחר קמעונאי, מרפאות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בכל בקשה להיתר בניה למבנה חדש תהיה עדיפות לחניה תת קרקעית.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת בניני ציבור כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים, מוסדות רפואיים לטיפול בקשישים, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי סעיף 188 לחוק.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי למתן היתר בנייה אישור נספח בינוי ופיתוח כולל אישורו ע"י המועצה המקומית.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	בהתאם למופיע בתכנית ג/21904.
4.3.2	הוראות
א	תשריט התכנית
	הנחיות לשטח זה יהיו לפי תכנית ג/21904.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. גינון, מדשאות ונטיעות עצים. ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. תשתיות תת-קרקעיות. ד. לא תותר חניה בשטחי השצ"פ. ה. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ. ו. לא תותר הקמת עמודי טרנספורמציה בשטח השצ"פ.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א- תא שטח 230 ישמר לצורך חיבור עתידי לדרך 864 החדשה. ב- לכל מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח תוכן תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 ופרטים על-פי הצורך. תכנית פיתוח תהיה בהתאם להוראות הנספח הנופי.

<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>ג- יותרו מתקני הצללה עד 20% לכיסוי הקרקע ד- תנועת וחניית רכב תהיה מוגבלת לצרכי התחזוקה והמשתמשים בשטח הפתוח.</p>	
<p>4.5 ספורט ונופש</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מגרשי כדורגל, אולמות ספורט וחדרי כשר, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, מלתחות, יציעים פתוחים ומקורים, מועדוני ספורט, חנויות לציוד ספורט ודוכני מזון.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>תשריט התכנית א שטח זה הינו חלק ממתחם מגרש הספורט הקיים ויחולו עליו ההוראות של תכנית ג/983</p>	
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ריהוט רחוב ומתקני הצללה וחניה. 2- בדרכים 864 ו- 44 תינתן עדיפות לתכנון מדרכות עבור הולך הרגל.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>אדריכלות א 1. חתכי דרך 864 ודרך 44, המפגש עם חזית מסחרית יהיה בהתאם לנספח התנועה של חתכי הדרכים. חתכי הדרכים יהיו מחייבים הן לרוחבי הדרכים, לטיפול הנופי, לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים. 2. כל המגרשים הגובלים לדרכים 864 ו- 44 יהיו בהתאם להנחיות בינוי ופיתוח עם חזית מסחרית. המופיעות בייעודים הרלוונטים. 3. ברצועות הדרכים ישולבו שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים למים.</p>	
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ריהוט רחוב ומתקני הצללה וחניה. 2- בדרכים 864 ו- 44 תינתן עדיפות לתכנון מדרכות עבור הולך הרגל.</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>אדריכלות א 1. חתכי דרך 864 ודרך 44, המפגש עם חזית מסחרית יהיה בהתאם לנספח התנועה של חתכי הדרכים. חתכי הדרכים יהיו מחייבים הן לרוחבי הדרכים, לטיפול הנופי, לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים. 2. כל המגרשים הגובלים לדרכים 864 ו- 44 יהיו בהתאם להנחיות בינוי ופיתוח עם חזית מסחרית. המופיעות בייעודים הרלוונטים. 3. ברצועות הדרכים ישולבו שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים למים.</p>	



4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, טיילת, שביל אופניים, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון נטיעות עצים ריהוט רחוב ומתקני הצללה וחניה.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בתכנון הדרכים המשולבות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים.
4.9	מגבלות בניה ופיתוח
4.9.1	שימושים
	בהתאם לתכניות מאושרות חלות.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- בתאי שטח הכלולים ביעוד זה לא תותר תוספת זכויות בניה. 2- תכנית זו מסדירה קו בניין למבנים קיימים. 3- לא ניתן לאשר תוספת בניה החורגת מקוי בניין שאושרו במסגרת תכנית זו. 4- מבנה החורג לתחום הדרך, היתר בניה ינתן לאחר הריסה בפועל של בינוי החורג לתוואי הדרך. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכניות מאושרות קודמות למעט קוי הבניין המאושרים מכוח תכנית זו. 5- במסגרת מתן היתר בניה תיבחן הנגישות מדרך 864, ככל והנגישות המוטורית מפריעה לדרך 864 לא תתאפשר כניסה/יציאה לדרך זו.
4.10	מגורים ומסחר
4.10.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים. 3. מסחר שכונתי. 4. מוסדות חינוך וקהילה. 5. מחסנים. 6. חנויות. 7. מסחר קמעונאי. 8. מרפאות.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. יובטחו כניסות נפרדות לשימושים השונים. 2. בכל היתר יבחנו השימושים ויסומנו מקומות חניה לכלל השימושים המבוקשים בהתאם לתקנה החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה בתחום המגרש בהתאם לתקן. בהיתר לתוספת בניה תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית, בבניה חדשה תאושר רק חניה תת קרקעית. 3. הבקשה להיתר תציג תכנית פיתוח מגרש שתציג את התשתיות הנדרשות לכל השימושים המבוקשים כולל מיקום ארונות חשמל, פחי אשפה ותשתיות מים וביוב, מחסנים וחניה. 4. לא יותר מבנה מסחרי סגור אלא מסחר בקומת קרקע בלבד. מבנים הגובלים בדרך 864 :



4.10

מגורים ומסחר

5. היתרי בניה לתוספת בניה ינתנו רק אם המבנה לא חורג מקוי הבניין שאושרו במסגרת תכנית זו.
6. היתר בניה למבנה קיים החורג לתחום הדרך ינתן לאחר הריסת הבינוי שחורג לתחום הדרך. קו הבינוי מכביש 864 יהיה 14.5 מ' מציר הדרך. חזית מסחרית :
- במבנה הממוקם על חזית מסחרית כמסומן בתשריט ניתן יהיה להקים שתי קומות תחתונות למסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5. המסחר יהיה בעל אופי עירוני ויפנה אל החזית המסחרית.
- נגישות הולך הרגל תהיה מדרך ראשית. החניה בעדיפות בחלק האחורי של המגרש.
7. דרך מספר 44 יפותח כרחוב ראשי מעורב שימושים, אליו יופנו חזיתות מסחריות, משרדים. תתאפשר הקמת מבני מגורים מעל קומת מסחר/משרדים לאורך כביש זה. בחזית לרחוב זה תתאפשר תוספת קומה 5 בנסיגה וחניה תת קרקעית.
- יותר להקים שתי קומות תחתונות למסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5. המסחר יהיה בעל אופי עירוני.
- נגישות הולך הרגל תהיה מדרך ראשית. החניה בעדיפות בחלק האחורי של המגרש.
8. תנאי לתוספות בניה במגרשים הסמוכים לדרך 44 יהיה ביצוע כביש השירות המקביל לדרך 85. מגרשים עורפיים :
- בחלקות ומגרשים עורפיים שאינם ממוקמים על דרכים ראשיות (דרכים 864 ו-44) ואינם פונים לחזית מסחרית כמסומן בתשריט תתאפשר הקמת משרדים למקצועות חופשיים ומסחר מקומי כשימוש נלווה למגורים בלבד אשר לא יעלה על 10% משטח הבניה.
9. היתר בניה למבנה קיים יחייב טיפול במפלס הרחוב, ובכפוף להנחיות המרחביות.
10. כניסות למגורים בעדיפות לחזית האחורית.

ב

בינוי ו/או פיתוח

- הנחיות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים לחזית המסחרית
- 1- במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות.
- 2- לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.
- 3- מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש .
- 4- גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מכביש 44, 864 בתיאום עם הועדה המקומית.
- 5- זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'.
- 6- תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.
- 7- אזורי חניה למסחר, יופרדו מחניות של המגורים.



4.10	מגורים ומסחר
	<p>8- 50% מהחזית הפונה אל הרחוב 44 או 864 תהיה שקופה ומזמינה.</p> <p>9- בחזית הרחוב ישולבו פונקצות פתוחות לציבור : מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.</p> <p>10- לא יותרו חניות לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש.</p> <p>11- כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים, כניסות למסחר יופנו לדרך 44 ו 864 ובתנאי שלא מפריעה לתנועה על דרך 864.</p> <p>12- יותר קו בניין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.</p> <p>13- תותר כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית ואיחוד חניונים בין מגרשים סמוכים.</p> <p>14- יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות לאורך דרך 44 ו 864.</p> <p>15- לאורך דרך 44 בין קו בניין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור, בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאיזור.</p> <p>16- החזית המסחרית תתוכנן כמקשה תכנונית אחת רציפה, ישולבו בה תאורות רחוב אחידות. כחלק מהיתר בניה על מגיש ההיתר להתאים עצמו לאחידות והרציפות של הרחוב הנקבעת ע"י המועצה :</p> <p>התחייבות להוספת שילוט אחיד השומר על חזית המסחרית.</p> <p>הוספת הצללות אחידות לאורכה של החזית המסחרית.</p> <p>במידה ותידרשנה גדרות, הן יאושרו באופן אחיד לאורך דרך 44 ו-864.</p> <p>17- תנאי לתוספות בניה מכוח תכנית זו בסמיכות לדרך 44, יהיה ביצוע כביש השירות המקביל לדרך 85. תנאי לתוספת בניה בכל המתחם הדרומי ביעוד מגורים ומסחר, יהיה אישור תכנית לדרכים המקשרות בין כביש 44 לכביש השירות של 85.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתן היתרים בשטח המוגדר " מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות" יהיה בכפוף לתמ"א 18 על כל שינוייה. תנאים למתן היתר בניה שימושי המגורים ו/או מבני"צ יהיו בהתאם לרדיוסים המסומנים, 40 מ' ו-80 מ', בהתאם לקיים.</p>
4.11	מגורים מסחר ותעסוקה
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר שכונתי.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>4. מחסנים המשרתים את המגורים.</p> <p>5. תעסוקה ומלאכה לא מזיקה.</p> <p>6. שימושים אחרים בהיתר יוכלו להמשיך לפעול. כל שימוש שאינו מתאים לשימושים הקיימים ונבנה ללא היתר כחוק כגון מוסכים/גרוטאות וכד' יפוננו.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. כל שימוש שאינו מתאים לשימושים הקיימים ונבנה ללא היתר כחוק יפונה.</p> <p>2. במסגרת היתר בניה כל שימוש נדרש בקבלת חו"ד המשרד להגני"ס וזאת כדי לבחון את</p>

4.11

מגורים מסחר ותעסוקה

השימושים המבוקשים ביחס לקיימים המאושרים.

הנחיות מיוחדות

3. במבנה הממוקם על חזית מסחרית כמסומן בתשריט ניתן יהיה להקים שתי קומות תחתונות למסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5. המסחר יהיה בעל אופי עירוני ויפנה אל החזית המסחרית.

נגישות הולך הרגל תהיה מדרך ראשית. החניה בעדיפות בחלק האחורי של המגרש.

4. במגרשים ומבנים שאינם פונים לחזית מסחרית כמופיע בתשריט יתאפשר שימוש למסחר עד 10% מזכויות הבניה בלבד.

הנחיות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים לחזית המסחרית :

1- במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות.

2- לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.

3- מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש .

4- גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מכביש 44, 864 בתיאום עם הועדה המקומית.

5- זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ- 6מ'.

6- תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.

7- אזורי חניה למסחר, יופרדו מחניות של המגורים.

8- 50% מהחזית הפונה אל הרחוב 44 או 864 תהיה שקופה ומזמינה.

9- בחזית הרחוב ישולבו פונקצות פתוחות לציבור : מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.

10- לא יותרו חניות לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש.

11- כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים, כניסות למסחר יופנו לדרך 44 ו 864 ובתנאי שלא מפריעה לתנועה על דרך 864

12- יותר קו בניין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.

13- תותר כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית ואיחוד חניונים בין מגרשים סמוכים.

14- יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות לאורך דרך 44 ו 864.

15- לאורך דרך 44 בין קו בניין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור, בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאיזור.

16- החזית המסחרית תתוכנן כמקשה תכנונית אחת רציפה, ישולבו בה תאורות רחוב אחידות. כחלק מהיתר בניה על מגיש ההיתר להתאים עצמו לאחידות והרציפות של הרחוב הנקבעת ע"י המועצה :

התחייבות להוספת שילוט אחיד השומר על חזית המסחרית.

הוספת הצללות אחידות לאורכה של החזית המסחרית.

במידה ותידרשנה גדרות, הן יאושרו באופן אחיד לאורך דרך 44 ו-864.

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

ב



מגורים מסחר ותעסוקה	4.11
<p>בתאי שטח 622-623 עם הנחיות מיוחדות בסמיכות לתחנת דלק קיימת יקבע כי כל מתן היתר בניה בתאי שטח אלו יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 18 על כל שינוייה.</p>	
מסחר ותעשייה	4.12
שימושים	4.12.1
<p>באזור זה יותרו התכליות הבאות :</p> <p>א- בתי מלאכה למיניהם - כגון :</p> <p>מסחר ובתי מלאכה זעירה שאינה בעלת השפעות סביבתיות.</p>	
הוראות	4.12.2
<p>אדריכלות</p> <p>א. כל היתר מכח תכנית זו, ידרש בחו"ד המשרד להגנ"ס. לא ינתן היתר לשימושים בעלי השפעות סביבתיות. במגרשים אלו שקרובים ליעוד מגורים לא יותרו שימושי תעשייה בעלי השפעות סביבתיות כגון תחנות דלק, מוסכים, גרוטאות רכבים וכד'.</p> <p>הנחיות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים לחזית המסחרית :</p> <p>1- במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות.</p> <p>2- לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.</p> <p>3- מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש .</p> <p>4- גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מכביש 44, 864 בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>5- 50% מהחזית הפונה אל הרחוב 44 או 864 תהיה שקופה ומזמינה.</p> <p>6- בחזית הרחוב ישולבו פונקצות פתוחות לציבור : מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.</p> <p>7- לא יותרו חניות לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש.</p> <p>8- יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות לאורך דרך 44 ו 864.</p>	א
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
שימושים	4.13.1
<p>מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>מיועד להקמת בניני ציבור כגון : מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים, מוסדות רפואיים לטיפול בקשישים, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי צורכיה של הרשות</p> <p>שטחים פתוחים :</p> <p>א. גינון, מדשאות ונטיעות עצים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.13
<p>ב.מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג.תשתיות תת-קרקעיות. ד.לא תותר חניה. ה.תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ. ו. לא תותר הקמת עמודי טרנספורמציה בשטח השצ"פ.</p>	
<p>הוראות</p>	4.13.2
<p>אדריכלות</p> <p>הנחיות לבינוי יכללו התייחסות לחזית המסחרית, התאמה להנחיות המרחביות.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות. 2. לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש. 3. מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש. 4. גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לרכבים מכביש 44, 864 לחניונים תת-קרקעיים בתיאום עם הועדה המקומית. 5. בחזית הרחוב ישולבו פונקציות פתוחות לציבור מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.</p>	ב

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי (1) 3	צידי- שמאלי (1) 3	צידי- ימני (1) 3	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4	15		50	200			50	150	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	2	3	12		45	100			10	90	(2) 400	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	(5) 3	(5) 3	2	(4) 4	15	10	50	200			(3) 50	150	400	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(5) 3	(5) 3	(5) 3	2	(4) 4	15	6	50	(7) 200			(3) 50	150	1000	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	8		50	100		100	20	80	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מנהל הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
3 (1)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (1)	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (6)	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3 (6)	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3 (1)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. קוי הבנין מדרך 864 יקבעו לפי הרוזטה.
- ב. מעל להיקף של 346 יחידות מגורים ביעוד מגורים ומסחר לא ינתנו היתרים למבני מגורים ללא בדיקה פרוגרמטית והוכחה כי ניתן לספק מענה לצורכי ציבור עבור היחידות הנוספות מעבר ל- 346 יח"ד בסה"כ המבוקשות. על הועדה המקומית לערוך בקרה ליח"ד שיתאשרו מתוקף תכנית זו.
- ג. בכל בקשה להיתר בניה למבנה חדש תהיה עדיפות לחניה תת קרקעית, בתוספות בניה הגובלות בדרך 44 ו- 864 עם החזית המסחרית החניה תתוכנן בחזית האחורית כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. ייעוד מסחר ותעשייה יתווסף למגרש הקיים הסמוך, וזכויות הבניה יחולו גם על שטח זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או לפי המסומן בתשריט.
- (2) או כפי שקיים בזמן אישור תכנית ג/983 אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מענה לצרכי החניה הנדרשים לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשע"ז 2016..
- (4) מספר הקומות מעל מפלס הרחוב יהיה 4 ולאורך הציר המרכזי 85 ההיסטורי (כביש 44) ניתן יהיה להוסיף קומה חמישית בנסיגה של- 3 מ' בחזית הפונה לכבישים, במגרש פינתי הנסיגה תהיה לשני הכבישים.
- (5) 1- או לפי המסומן בתשריט
- 2- או לפי קונטור מבנה קיים.
- (6) 1- או לפי המסומן בתשריט
- 2- או לפי קונטור מבנה קיים
- (7) יתאפשרו עד 25% ניצול של זכויות הבניה במגרש לטובת מסחר רק כאשר המגרש והמבנה המוצע בו ממוקמים על רחוב ראשי והמסחר פונה לחזית המסחרית כמסומן בתשריט. לא תינתן אפשרות להקים שטחי מסחר מעל 10% מזכויות הבניה במגרש שאינו פונה לחזית המסחרית ותואם להוראות בדבר עיצוב החזית המסחרית כפי שמתוארים בסעיף 4.11.2 (א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

1. שימור נופי
תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע כל עבודה בשטח התכנית, היא הכנת תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לנושאים הבאים בהתאם למפורט בנספח הנופי:
א. הכנת נספח עצים בוגרים כנדרש על-פי חוק בעת הכנת התכנון המפורט.
ב. שימור אלמנטים מהשטח למטרות שיקום
ג. פעולות נדרשות בשצ"פ לשימור
ד. טיפול באתרים ארכיאולוגיים
ה. שימור חקלאות מסורתית
2. שיקום נופי
יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.
יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, כולל אזורי מוצא ניקוז ונגר עילי, לצדי דרכים (כולל דרכי ביוב) ועבודות עפר.
השיקום הנופי כולל עבודות עפר תמיכות, צמחיה ונטיעות.
א. טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים
ב. שפך
ג. מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי הסובב
ד. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים ככל האפשר.

6.2

קווי בנין

בבניה חדשה הצמודה לדרך 864 ישמר קו בניין 7 מ', בבניה הסמוכה לדרך 44 קו הבניין 3 מ'. תוספת בניה על מבנה קיים בהיתר החורג לתחום קווי הבניין, לא תתאפשר תוספת על קונטור הבניין אלא בתחום קווי הבניין בלבד.

6.3

עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצרכיו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

- א. לא תותר חניה בתחום תוואי הדרך 864.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, במגרשים הגובלים עם חזית מסחרית תבחן עדיפות

6.4	חניה
<p>לנגישות אחורית וחניה אחורית . ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	

6.5	איכות הסביבה
<p>א. תנאים למניעת מפגעים : רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים בכל בקשה להיתר , אשר יש לה השלכות , בין היתר, על אחד או יותר מהנושאים הבאים : רעש ומניעתו , שפכים , ניקוז, פסולת מוצקה , פסולת בניין, זיהום מים קרקע ואוויר, מיקרואקלים ואוורור , וכדומה . ב. עודפי עפר : 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה , בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר , תנאים , ואגרות) , (טיפול בפסולת בניין) , התשס"ה 2005 , וכמפורט להלן : 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הביין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר . 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות . 2. חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת . מבנה גדול כל אחד מאלה : 2.1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר 2.2. בניה אחרת , כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה בחישוב לפי נוסחה נהוגה על 250 טון . 2.3. בהריסה , מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ 500 מ"ר . 3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי . בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר בעל היתר בניה. עודפי החפירה יועברו מידיית למילוי או לאתר הטמנה מאושר כחוק . - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים . - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי . הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת סביבה . 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה , מילוי , בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות . 5. עודפי קרקע שפוכת . 5.1 ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך . 5.2 ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה . 5.3 פסולת בנין תפונה לאתר מאושר כחוק . ה. הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח : 1. מכולה לפינוי פסולת גושית תמוקם באתר הבניה בעת הבניה. יש לפנות את מכולת פסולת הבנייה לאתר מוסדר . 2. פסולת העלולה להתפזר לעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר . 3. ימוקמו שירותים לעובדים באתר הבניה . 4. יש להרטיב את הדרכים לצמצום אבק בזמן הבניה (לא המלחה). 5. יותר שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק בלבד . 6. יש לכסות את המשאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים או ליפול מהמשאית תוך כדי נסיעה .</p>	

6.6	חשמל
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו</p>	

6.6

חשמל

אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה: 5 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו

ו. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'

ז. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'

ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.

ט. ארון רשת: 1 מ'

י. שנאי על עמוד: 3 מ' הערות: -במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. -יתכנו שינויים ע"י חח"י במרחקים אשר צויינו בסעיפים לעיל (א' עד י'), המרחקים מתעדכנים מעת לעת, לכן נדרש לפנות לחח"י לקבלת מרחקים עדכניים.

המרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

3. ביצוע עבודות בקרבת קווי חשמל עם כלי עבודה גבוהים במרחקים של 20 מ' ל-161 ק"ו, 35 מ' ל-400 ק"ו מציר הקו מחייבת תיאום מוקדם עם חח"י. אסורה עבודה עם מנופים, במות הרמה, משאבות בטון וכד' מעל קווים עיליים מתח עליון ועל תחת מתח.

4. התקרבות למוליכים אסורה התקרבות של כלי עבודה גבוהים (כגון: מנופים, במות הרמה, משאיות רכינה פתוחות, משאבות בטון ומגדלי קידוח וכד'), לקבלת המרחק המינימאלי בין החלק הבולט ביותר שלהם לבין המוליכים יש לפנות לחברת החשמל.

5. מרחקים לעצים וצמחייה מותר להשאיר ו/או לנטוע עצים ושיחים ירוקים לא נשירים בתוואי הפרוזדור בתנאי שגובהם המרבי לא יעלה על 4 מ' ואינם מהווים סכנת אש מתחת לקווים, יש לפנות לקבלת אישור חברת החשמל. מותרים עצים בודדים מתחת לקווים ובתחום הפרוזדור, מותנה באישור חברת החשמל. המצאות עצים בודדים הגבוהים ממוליכי הקו, ועלולים לסכן בנפילתם את הקו אסורה. מותר המצאות גנים, פרדסים ומטעים מתחת לקווי חשמל, המרווחים הנקובים יקבעו בהתחשב בגובה הצמחייה המקסימלי של העץ, ובגיוזם הנדרש, מותנה באישור חברת החשמל.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר



ביוב, ניקוז, מים, תברואה

עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים העירוני.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים העירוני. מונה הדפסה 58

בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני תחילת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז**ניקוז - תיעול**

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
 2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
 3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
 4. בתכנון המפורט יש לתת מענה ייעודי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה.
- ד מערכות כיבוי אש
- מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- ה. אצירה והרחקת אשפה
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
- ו. קווי טלפון ותקשורת
- קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר הנגר : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי</p> <p>1. באזורי המגורים ובאזורי המסחר :</p> <p>1.1 לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף. בפתח מוצאי הניקוז המופנים אל גאיות בהיקף גבול התכנית יש לבצע מתקני פיזור שיפזרו את זרימת המים על פני השטח, זאת על מנת למנוע חתירה וחירוף קרקע בפתחי מוצאי הניקוז.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים/ היתר לתוספת בניה במבנה קיים חיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים הקיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה, לפי הנחיות פקיד היערות ובתאום עם מח' הגינות.</p> <p>ב. העצים בתחום הדרכים יהיו מיועדים לשימור. וכל העצים בתחום המגרשים יבחנו במסגרת היתר בניה או תכנון מפורט.</p> <p>ג. בתכנון המפורט יעשה ניסיון לשלב בפיתוח את העצים הקיימים המשמעותיים ויוקפד שימור החורש הטבעי הקיים.</p> <p>ד. לפני ביצוע פיתוח כל שהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים מדויקת כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצוואר השורש. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח. העצים המיועדים לעקירה יסומנו בתכנית לאישור פקיד היערות.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, או מבנה אחר המשרת קהל לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>במסגרת ההיתר למבנים קיימים, תיבחן הנגישות מדרך 864, תוך מתן עדיפות לנגישות אחורית ככל ואפשר. ככל והנגישות למגרשים מפריעה לתנועה על דרך 864 לא תאושר כניסה/ יציאה מוטורית למגרש.</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>



6.12

סקר סייסמי

לאור הרגישות הסיסמית הגבוהה הקיימת באזור ראמה יש צורך במידע פרטני לגבי סיכוני רעידות

האדמה בתחומי התכנית. ההנחיות הבאות מגדירות את הסקרים וחוות הדעת היעודיים שיש לבצע

בתחומם של היתרי הבנייה. במידה וקיים מידע יעודי לתחום ההיתר מסקר קודם העונה על הדרישות המפורטות ניתן להשתמש במידע זה.

1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה (תכן סיסמי) המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או על ידי מו"מ מונחה הדפסה 58 תכנון זמין

קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה באזור החשוד בהגברה חריגה, יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, (גליון תיקון 5) או גירסה מעודכנת יותר. ממצאי הסקר ישמשו לתכנון הסיסמי של מבנים אילו.

3. באזור ראמה קיימים העתקים פעילים/חשודים כפעילים עם התכנות לקיומם של העתקים שעדיין לא מופו או אופיינו כראוי בתחום התכנית, לפיכך, במידה ובסקרים במתחמים המיועדים לבניה יתגלו העתקים החשודים כפעילים, גם אם אינם מופיעים במפת ת"י 413.

לנושא העתקה פעילה, יש להטיל ביחס אליהם מגבלות בניה על פי הנחיות ת"י 413

4. במסגרת חפירת יסודות לבניינים או בכל עבודת פיתוח הכוללת חפירות יש לשלב גיאולוג בעל ניסיון בנושא רעידות אדמה וסיכונים גיאולוגיים, שילווח את עבודות הפיתוח ויבחן עדויות לקיומם של העתקים שלא אותרו לפני כן על פני השטח. במידה ומתגלים העתקים יש להעריך את מידת פעילותם ואת השפעתם על ישימות הפיתוח באתר.

5. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה פיתוח והטמעה של פתרונות ייצוב למדרונות שימצאו כבעלי פוטנציאל לגלישה במסגרת סקר יציבות המדרונות שיבוצע לצורך פיתוח המתחם, במידה ופתרונות אילו לא הוטמעו במסגרת הפיתוח. במידת הצורך תבוצע חקירת שתית לצורך השלמת מידע בהתאם להמלצות הפרטניות שיקבעו בסקר היציבות.

6. חומר התכנון המוגש בבקשות להיתרי בניה חייב לכלול העתקים של הסקרים וחוות הדעת המפורטים לעיל והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס עליהם.

6.13

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה

מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה

בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר,

וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר,

בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי. 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר

ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

פסולת בניין	6.13
4. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
פיקוד העורף	6.14
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
שרותי כבאות	6.15
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה אך ורק לבניינים רלוונטיים.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>1- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו לתוספות לבניה קיימת ו/או לבניה חדשה, בסמיכות לדרך 864 יהיה אישור תת"ל/49 ואישור תכנית הכוללת את הדרך המזרחית במתחם 3 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>2- בבניה חדשה תבחן האפשרות לחניה תת קרקעית. כל תוספת למבנה קיים מכח תכנית זו יחייב פתרון חניה בתחום המגרש.</p> <p>3- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, ביצוע ההריסה ע"ג תוואי הדרך. המועצה תפעל לזירוז תהליכי הריסת המבנים/ הקירות בתחום הדרכים, כל בניה בתחום הדרך מיועדת להריסה גם אם לא סומנה להריסה. תנאי למתן היתר בניה, הן למבנים קיימים והן לבניה חדשה, הינה הריסה בפועל של הבינוי בתחום הדרך.</p> <p>4- במסגרת היתר בניה למבנה חדש, תתאפשר חניה אחוריה בתחום המגרש. היתר בניה לתוספת בניה תינתן רק אם ניתן פתרון חניה בתחום המגרש במסגרת היתר בניה לתוספות בניה תבחן האפשרות לנגישות אחורית ככל הניתן.</p> <p>5- הנחיות לבניה חדשה ובניה קיימת :</p> <p>בבניה חדשה - הצמודה לדרך 864 ישמר קו בניין 7 מ', בבניה הסמוכה לדרך 44 קו הבניין 3 מ'. בקווי בניין אלו יתאפשרו חצרות פנימיות, פינות ישיבה או ארקדאות. חזית הרחוב תתוכנן עם חלונות ראויה, שילוט הרחוב יהיה תואם ורציף לאורך כל הרחוב. במגרשים אלו לא יותר גידור כלפי הרחוב ולא תתאפשר חניה ע"ג הרחוב. הצללה תהיה רציפה ואחידה לאורך הרחוב. בבינוי קיים - תוספת למבנה קיים תתאפשר לצד טיפול בחזית הרחוב ככל ואפשר, יש לפתוח את חזית הרחוב ככל הניתן כלפי הרחוב וזאת בהתאם לשימושים, עם חזית שקופה ככל הניתן, שילוט הרחוב יהיה תואם ורציף לאורך כל הרחוב. במגרשים אלו לא תתאפשר גדר חדשה, ותבחן גדר קיימת ונחיצותה. הצללה חדשה תהיה רציפה ואחידה לאורך הרחוב.</p> <p>6- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, הגשת היתר לכל החלקה או לחילופין הגשת תכנית בינוי לכל החלקה אשר תראה נגישות לכלל המגרשים בחלקה.</p> <p>7- במסגרת ההיתר למבנים קיימים בייעודים הגובלים לדרך 864, תיבחן הנגישות מדרך 864, תוך מתן עדיפות לנגישות אחורית ככל ואפשר. ככל והנגישות למגרשים מפריעה לתנועה על דרך 864 לא תאושר כניסה/ יציאה מוטורית למגרש.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בניה במגרשים הסמוכים לדרכים הללו, ביצוע הריסה בפועל של כל הבינוי השייך למגרש ופולש לתחום תוואי הדרך. הוראה זו נכונה גם אם אינו סומן המבנה/ גדר/בינוי להריסה בתשריט. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה מתכנית. על המועצה לפעול לזירוז תהליכי הריסת המבנים/ הקירות בתחום הדרכים.</p>	

מבנים קיימים	6.17
<p>1- בבינוי קיים תוספת למבנה קיים תתאפשר לצד טיפול בחזית הרחוב ככל ואפשר, יש לפתוח את חזית הרחוב ככל הניתן כלפי הרחוב וזאת בהתאם לשימושים, עם חזית שקופה ככל הניתן, שילוט הרחוב יהיה תואם ורציף לאורך כל הרחוב. במגרשים אלו לא תתאפשר גדר חדשה, ותבחן גדר קיימת ונחיצותה. הצללה חדשה תהיה רציפה ואחידה לאורך הרחוב.</p> <p>2- מבנים קיימים בהיתר אשר יבוקש לשנות בהם את השימושים בהתאם לתכנית זו ולכלול מסחר בהיקף הגדול מ 10% ידרשו לעמוד בכל הדרישות המפורטות בתכנית זו, לרבות חזית מסחרית, גודל מגרש מקסימלי, עיצוב חזית לרחוב וכל יתר ההוראות הנוגעות להקמת מבנה הכולל מעל 10% שטחים למסחר.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	

הריסות ופינויים	6.19
<p>מבנים להריסה :</p> <p>1. מבני אסבסט המיועדים להריסה ו/או פינוי יטופלו בהתאם ל- "חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011" עבודות האסבסט תבוצע באופן שימנע סיכון לציבור ולסביבה, תוך שימוש בציוד ומכשור מתאימים לעבודה, כפי שמפרט החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם אישור התכנית	<p>א- הרחבת דרך 85, יצירת דרך שירות מקבילה לדרך 85.</p> <p>ב- הסדרה תכנונית אשר תאפשר מתן היתרי בניה למבנים בלתי חוקיים הקיימים נכון ליום החלטה זו.</p> <p>ג- הקטנת קווי בנין מ 22.5 מ', ל-14.5 מ' בדרך 864 (7 מ' מזכות הדרך).</p> <p>ד- קביעת הוראות מחייבות לחזית מסחרית במבנים חדשים ובבניה קיימת הגובלים בדרך 44 ודרך 864.</p> <p>ה- הסדרה של כל תוואי הדרך בהתאם לחתכים המוצעים.</p> <p>ו- חיבור דרך השירות הנגזרת מדרך ראשית מס' 85 לדרך אזורית מס' 864, יתאפשר רק לאחר אישור וביצוע של תתל/49 - דרך 85, אשר במסגרתה צפוי להתבטל צומת הדרכים 85/864 במקטע הדרומי של התכנית ולעבור בתת הקרקע.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בנוסף, אישור החיבורים כמפורט לעיל, לדרך ראשית מס' 85, הינם רק לדרך השירות הנגזרת מדרך ראשית מס' 85 אשר חלה בתחום רוחב זכות הדרך הסטטוטורית שלה, ולא לדרך מס' 85 ישירות.
2	היתרי בניה בסמיכות לדרך 864	א- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספות לבניה קיימת ו/או לבניה חדשה, בסמיכות לדרך 864 יהיה אישור תת"ל/49 ואישור תכנית הכוללת את הדרך המזרחית במתחם 3 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית. ב- בבניה חדשה תבחן האפשרות לחניה תת קרקעית. כל תוספת למבנה קיים מכח תכנית זו יחייב פתרון חניה בתחום המגרש. סטייה מהוראה זו, תחשב כסטייה ניכרת.

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישורה

