

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0449710

תכנית מתאר רכסים

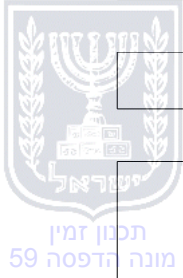
חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

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

התכנית כוללת את שטחי תכנית שכונת הפרסה תמ"ל/1066 המאושרת מ-11.08.2019, בחלק המזרחי של תחום השיפוט של רכסים. תמ"ל/1066 מהווה מסגרת סטטוטורית ל-1,875 יח"ד חדשות נוספות ליישוב, למע"ר חדש ליישוב ובו שטחי תעסוקה, מסחר, תיירות וטרמינל תחבורה ציבורית בהיקף כולל של כ-39 דונם, זכויות בניה בהיקף של כ-50,000 מ"ר, לדיור מוגן בהיקף של כ-250 יח"ד, ולשטחים למוסדות ציבור ומסחר שכונתי על פי צרכי השכונה.

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

התכנית מוסיפה 741 יח"ד ברמה מפורטת ל-3,288 יח"ד מאושרות ביישוב הוותיק, סך הכל 4,029 יח"ד ביישוב הוותיק. כמו כן, התכנית מאפשרת תוספת של עד 1,534 יח"ד נוספות, כתמריץ לאיחוד תאי שטח ולהתחדשות עירונית בגבעה א'. היקף התמריץ לאיחוד תאי שטח מדורג כך שכלל שיאוחדו יותר תאי שטח (עד למקסימום של 4 תאי שטח) יינתנו יותר זכויות בניה ויותר יח"ד בהתאמה, בפערים משמעותיים. סה"כ מוצעות עד כ-5,563 יח"ד ביישוב הוותיק וכ-7,438-5,904 ביישוב 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 ביישוב הוותיק.

התכנית מוסיפה 183,371 מ"ר זכויות בניה ל-123,597 מ"ר זכויות הבניה הקיימות ביישוב הוותיק, למוסדות ציבור נורמטיביים. תכנית שכונת "הפרסה" מוסיפה 174,875 מ"ר זכויות בניה נוספות למוסדות ציבור. כמו כן התכנית מוסיפה למוסדות ציבור אזוריים 30,988 מ"ר זכויות בניה, המתווספות ל-90,950 מ"ר הקיימות.

התכנית מוסיפה-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. תכנית שכונת "הפרסה" מוסיפה 36,377 מ"ר זכויות בניה למשרדים.

התכנית מוסיפה 2,972 מ"ר זכויות בניה למסחר, בנוסף ל-11,880 מ"ר הקיימות. כמו כן התכנית מאפשרת לשלב שימושי מסחר בבתי מגורים. היקף המסחר המוערך בבתי מגורים הוא כ-5,000 מ"ר. תכנית שכונת הפרסה מוסיפה עוד 13,450 מ"ר זכויות בניה למסחר ביישוב.

התכנית נסמכת על כניסה נוספת ליישוב מהמערכת האזורית שאושרה במסגרת תמ"ל/1066, על מנת לשחרר את העומסים הקיימים כבר כיום 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.

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

שטח התכנית: 3,276.574 דונם

1.2 שטח התכנית

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

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

מורדות הכרמל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
210476	קואורדינאטה X	
739485	קואורדינאטה Y	
	כלל הישוב רכסים	1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - כל תחום הרשות:

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גבעה א, גבעה ב, גבעה ג, גבעה ד, "אור חדש"

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	לא מוסדר	חלק	6-37, 40-45, 47-56, 59-64, 69-79, 83-88, 93-173, 175, 177-180, 182-186, 188-190	46
10393	מוסדר	חלק	22-24	4, 7, 9-10
10394	מוסדר	חלק	14-15	3, 12
10395	מוסדר	חלק		2
10461	מוסדר	חלק		2, 9
10463	מוסדר	חלק		3
10466	מוסדר	חלק	1-4, 7-9	
10467	מוסדר	חלק	3	1-2, 4-5, 7
10470	מוסדר	חלק	1-5, 7-8, 12	
11133	מוסדר	חלק		10
11134	מוסדר	חלק	16	12, 14-15, 17, 24-25
11139	מוסדר	חלק		35
11143	מוסדר	חלק		18-20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	2, 13, 30, 32, 38-43, 60-73, 80-82, 84-90, 93, 130-136, 138-140, 142-143, 145-161, 164-238, 241-272, 279-343, 346-374, 378-380, 382-386, 388-400, 402-404, 406-416, 418-423, 425-446, 448-455, 457-465, 467-487, 503, 508-558, 560, 562-566, 569, 571-573, 576-579, 581-590, 592	6, 344-345, 381, 387, 405
11145	מוסדר	חלק	7-8, 15-16, 18-86, 89-94, 96, 100-101, 110-111, 113, 115, 117, 119, 121, 123-124, 126-133, 135-136, 138-139, 142-143, 147, 149-150, 152, 154, 163, 174-256, 260-273, 275-276, 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, 366, 368, 371, 373, 375, 377, 379, 382-383, 386, 388-410	



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה, זבולון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	118	2759		פירוט	תמא/ 8
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /12
19/12/1995	980	4363		פירוט	תמא/ 22
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 29. הוראות תכנית תמא/ 29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 29
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	תמא/ 31 /א/ 3
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	תמא/ 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	תמא/ 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	תמא/ 34 /ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 6
07/07/2016	8438	7299		פירוט	תמא/ 1 /35
11/12/2016	1404	7397		פירוט	תממ/ 6

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/12/2019	1863	8559	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0656819 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	שינוי	355-0656819
12/11/2019	1181	8515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0507343. הוראות תכנית 355-0507343 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0507343
25/09/2019	15029	8449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0511444, לרבות קביעת קווי בניין, ממשיכות לחול.	שינוי	355-0511444
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
11/08/2019	13753	8385	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0596882 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0596882
30/06/2019	12299	8316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0594879 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	שינוי	355-0594879
25/06/2019	12257	8311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0638346 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	שינוי	355-0638346





מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0569335	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0569335 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	8195	9851	08/04/2019
355-0583153	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0583153 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	8181	9367	02/04/2019
355-0347278	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0347278. הוראות תכנית 355-0347278 תחולנה על תכנית זו.	8130	8154	28/02/2019
355-0277723	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0277723, לרבות קביעת קווי בניין, ממשיכות לחול.	8127	8090	27/02/2019
355-0522730	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0522730 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	8108	7539	11/02/2019
355-0519140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0519140 ממשיכות לחול.	8020	3841	29/11/2018
355-0504571	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0504571 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7954	575	10/10/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0511295	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0511295 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7954	575	10/10/2018
355-0501023	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0501023 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7954	576	10/10/2018
355-0245159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0245159 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7836	8705	13/06/2018
355-0343541	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0343541 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7802	7838	16/05/2018
301-0486472	החלפה		7673	4260	14/01/2018
301-0304808	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0304808. הוראות תכנית 301-0304808 תחולנה על תכנית זו.	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0348516	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0348516 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7590	9573	18/09/2017
355-0252502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0252502 לרבות קביעת קווי בניין 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, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0135301 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7459	3999	28/02/2017
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, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0346452 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7384	932	23/11/2016
355-0202549	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0202549 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	7306	8830	21/07/2016

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2015	2469	7178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, לרבות זכויות הבניה לשטחי מסחר. כל יתר הוראות תכנית 355-0101717 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0101717
11/11/2015	1054	7142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0114678 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	שינוי	355-0114678
09/09/2015	8709	7113	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0133967 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0133967
01/04/2015	4659	7017	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0147496 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0147496
02/03/2015	3855	6998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 529 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 529 א
19/02/2015	3700	6992	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0075895 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0075895
26/11/2014	1227	6925	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית 355-0136168 לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול.	שינוי	355-0136168

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית מכ/713 ב לרבות קביעת קווי בניין ממשיכות לחול..	6662	198	16/09/2013
מכ/ 744 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 744 א ממשיכות לחול.	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
מכ/ 801	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 801 ממשיכות לחול.	6513	1547	16/12/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית מכ/מק/765 לרבות קביעת קווי בניין 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, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית מכ/מק/ 300 / 1 לרבות קביעת קווי בניין 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

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



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, למעט קביעת קווי בניין. כל יתר הוראות תכנית מק/מכ/462 לרבות קביעת קווי בניין 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/113 ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/300/א ממשיכות לחול.	4400	2790	19/04/1996



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/312 ממשיכות לחול.	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/ 278	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	4263	870	24/11/1994
מכ/ 300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/300 ממשיכות לחול.	3945	850	21/11/1991
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/1090 ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/204 ממשיכות לחול.	3448	1584	05/05/1987
מכ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/1 ממשיכות לחול.	3439	33	31/03/1987



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ 231	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/231 ממשיכות לחול.	3420	235	22/01/1987
מכ/ 201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/201 ממשיכות לחול.	3282	1206	19/01/1986
מכ/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/2 ממשיכות לחול.	3085	3067	16/08/1984
זב/ 52	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/52 ממשיכות לחול.	2545	1696	21/06/1979
זב/ 32 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/32 א ממשיכות לחול.	2004	1316	28/04/1974
זב/ 22 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/22 א ממשיכות לחול.	1947	11	04/10/1973
זב/ 29	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/29 ממשיכות לחול.	1747	2474	19/08/1971
זב/ 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/22 ממשיכות לחול.	1716	1568	30/04/1971
זב/ 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/23 ממשיכות לחול.	1548	2137	04/09/1969
זב/ 17	החלפה		1189	2083	03/06/1965
ג/ 400	החלפה		989	607	10/01/1963

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
448 / ג	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:**

1. תכנית זו אינה גורעת מזכויות מאושרות שהיו בתוקפן לפני תחילתה. במקרה של סתירה בין הוראות וזכויות בתכנית זו לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטיבות, למעט הוראות הנוגעות להרחבות דרכים והפקעת שטחי ציבור אשר גוברות, והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. יחס לתמל/1066-כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/1066. הוראות תמל/1066 תחולנה על תכנית זו.
3. יחס לתכנית 355-0629501 - כפיפות.
4. יחס לתכנית 355-0628099 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0628099.
5. יחס לתכנית 355-0663823 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0663823.
6. יחס לתכנית 355-0493700 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0493700.
7. יחס לתכנית 355-0610576 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0610576.
8. יחס לתכנית 355-0662080 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0662080.
9. יחס לתכנית 355-0674101 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0674101.
10. יחס לתכנית 355-0688135 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0688135.
11. יחס לתכנית 355-0575506 - שינוי, פרט לקווי בניין. קווי בניין ייקבעו לפי הוראות תכנית 355-0575506.



## 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	20: 27 02/02/2020	ברני גטניו	27/01/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
כן	דברי הסבר לתכנית	20: 18 02/02/2020	שרי קלאוס	28/01/2020	6		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	21: 18 02/02/2020	חגית אדיב	02/02/2020	24	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח התחדשות עירונית	20: 24 02/02/2020	שרי קלאוס	26/01/2020	25	1: 1	מנחה	התחדשות עירונית
לא	נספח אזורי תכנון	20: 31 02/02/2020	מירב תא-אור	25/01/2020	19	1: 1	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח בינוי, גליון 1 מתוך 3, חתכים באזור תכנון 1	21: 35 28/01/2020	מירב תא-אור	20/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי, גליון 2 מתוך 3, חתכים באזור תכנון 2	21: 36 28/01/2020	מירב תא-אור	20/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי, גליון 3 מתוך 3, חתכים באזורי תכנון 3, 4, 7	20: 25 02/02/2020	מירב תא-אור	20/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי ופיתוח עקרונית, גבעה א' - מגרשים 199, 200	21: 38 28/01/2020	מירב תא-אור	24/01/2020	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	20: 36 02/02/2020	שרי קלאוס	25/01/2020	7		מנחה	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח נופי סביבתי. הנספח נערך בשיתוף עם היועץ הסביבתי, ברק כץ מחברת "אתוס"	15: 54 03/02/2020	תמי וינר סרגוסי	16/01/2020	110	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-גליון 1 מתוך 1 - תשריט סיווג ופרישת שצ"פים	21: 42 28/01/2020	תמי וינר סרגוסי	20/01/2020	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח תנועה ותחבורה יולי 2016 עדכון ינואר 2020	20: 14 02/02/2020	דב הופמן	01/01/2020	27	1: 1	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 1 מתוך 2 - תשריט תנוחה כללית - תוואי כביש 762 על פי המצב הקיים	21: 45 28/01/2020	דב הופמן	22/01/2020	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 2 מתוך 2 - תשריט תחבורה ציבורית	21: 48 28/01/2020	דב הופמן	22/01/2020	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	פרשה טכנית-מערכת ניקוז קיימת ומוצעת	13: 27 03/02/2020	ניב סוטובסקי	03/02/2020	12	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	גליון 1 מתוך 1 - מערכת ניקוז קיימת ומוצעת	21: 51 28/01/2020	ניב סוטובסקי	26/01/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית-מערכת מים וביוב	13: 26 03/02/2020	ניב סוטובסקי	03/02/2020	17	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גליון 1 מתוך 2 - מערכת מים קיימת ומוצעת	21: 55 28/01/2020	ניב סוטובסקי	26/01/2020	1	1: 5000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גליון 2 מתוך 2 - מערכת ביוב קיימת ומוצעת	21: 13 03/02/2020	ניב סוטובסקי	26/01/2020	1	1: 5000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	סקר סייסמי-רגישות לסיכוני רעידות אדמה	18: 35 08/08/2016	עמוס ביין	08/08/2016	39	1: 1	מנחה	סקר סייסמי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית		הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8633427	04-8633432	elenama@iplan.gov.il
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: שד' הפלי"ם 15א', חיפה.

(2) כתובת: כפר המכבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8633427	04-8633432	elenama@iplan.gov.il

(1) כתובת: שד' הפלי"ם 15א', חיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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
מהנדס חשמל ואלקטרוני קה	מהנדס	גדעון בן חורין	15270	ג. בן חורין מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-5781311	03-5706870	office@chorin-eng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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.ג. משגב.

(2) כתובת: שואבה 55 ד.ג. הרי יהודה.

(3) כתובת: אכסאל 2, ת.ד. 50505, נצרת.



משרד הסביבה ותכנון  
מזמין



משרד הסביבה ותכנון  
מזמין

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
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" המאושרת, 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'
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 פחות מ-45 מ"ר ואינו עולה על 55 מ"ר, ושטח השרות אינו עולה על 10 מ"ר, והיא כוללת מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.
דירות קטנות	דירות ששטחן העיקרי אינו עולה על 80 מ"ר ואינו פחות מ-55 מ"ר.
זכויות בנייה קיימות	זכויות בניה על פי תכנית מאושרת, כולל תכנית מאושרת המוחלפת על ידי תכנית זו או שטחי בניה 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.
שימוש עיקרי	שימוש המתאים באופן מובהק להגדרת היעוד הסטטוטורי 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%.

מונח	הגדרת מונח
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.**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. התכנית קובעת מסגרת תכנונית מתארית לפיתוח רכסים והגדלת קיבולת האוכלוסיה מכ-12,000 תושבים היום עד לכ-30,000 עד 35,000 תושבים (כולל בשכונת הפרסה) בשנת היעד, 2035, תוך התאמה למאפיינים הייחודיים של האוכלוסיה, כולל, בין השאר, התחדשות עירונית בישוב 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. התכנית מהווה תכנית מפורטת על פי סעיף 23 לתמ"א 38 ביחס לאזור תכנון 1.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לפיתוח פארק ישובי בתאי שטח 800 ו-803 ברצף וזיקה ישירה לשצ"פים במע"ר החדש המאושר במסגרת תמ"ל/1066 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. התחברות לכביש כניסה חדש שאושר במסגרת תמ"ל/1066.
- קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי ליעודים השונים.
- קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות והנחיות בנושאי תשתיות.
- גבעה א': מתן תמריצים למיצוי זכויות הבניה המאושרות ולאיחוד חלקות על ידי תוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד למגרש.
- גבעה ג': תוספת יחידות דיור ותוספת שצ"פים.
- מתחם "אור חדש": תוספת יחידות דיור.
- הגדלת זכויות בניה לתאי שטח המיועדים למוסדות ציבור. תוספת זכויות למסחר בחלק מתאי השטח למוסדות ציבור.
- תוספת שימושים סחירים באזורי מגורים
- הסדרה מבוקרת של חריגות בניה קיימות כולל:
  - תוספת יח"ד זעירות.
  - התאמת זכויות בניה למצב קיים.
  - סגירת מרפסות באזור תכנון 2 (גבעה ב'), תאי שטח 416-427.
  - סגירת קומות מסד לשימושי מגורים, מסחר, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.
- מתן אפשרות לתוספת יחידות דיור זעירות, בדרך של פיצול יח"ד קיימות או בדרך של תוספת ליח"ד קיימות, ללא אפשרות לרישום בעלות נפרדת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 36, 38 - 85, 90 - 148, 150 - 237, 241 - 376, 378 - 428, 438 - 498, 500 - 567, 570 - 578, 580 - 618, 620, 621, 623 - 649, 1011 - 1013, 1021 - 1023, 1027, 1028 - 1031, 1039
מסחר	673 - 677, 679, 680
מתקנים הנדסיים	681, 682
מבנים ומוסדות ציבור	700 - 714, 716 - 733, 735 - 752, 754 - 756
שטחים פתוחים	760, 761, 765, 767
קרקע חקלאית	2013 - 2015
שטח ציבורי פתוח	800 - 870, 879
יער	2003 - 2010
שמורת טבע	2001
גן לאומי	2002
דרך מאושרת	899 - 908, 910 - 916, 918, 920 - 936, 938, 943
דרך מוצעת	895 - 897, 939, 940, 942, 944 - 946, 949 - 958, 956, 962, 963, 969, 1801 - 1817
דרך משולבת	685, 970 - 986
דרך ו/או טיפול נופי	993
שביל	686 - 699, 762 - 764, 770 - 799, 883 - 894, 1778
חניון	965 - 968, 994 - 996
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003, 1005 - 1007
מגורים מסחר ותעסוקה	1001, 1002
מגורים מסחר ותיירות	1004
מסחר ומשרדים	715
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	678
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	757 - 759

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	993
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	915, 916, 920, 931, 943
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	940, 944, 1808, 1809, 1811, 1812
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	994, 995
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	2009
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	23 - 27, 29 - 36, 64, 65, 72 - 74, 1011, 1021 - 1023, 1027, 1028
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	681
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	804, 805, 808, 810, 811, 859, 860
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	767

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	759
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	819,800
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מבנים ומוסדות ציבור	719
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	902 - 910,908 - 916,918,920 - 928,933 - 938,936
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	895 - 897,939,949 - 954,956 - 958,969,1801 - 1817
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	979 - 970,685
גבול מגבלות בניה	חניון	965 - 968,994 - 996
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	700 - 714,716 - 719,722 - 733, 735 - 742,740 - 747,749,752,756
גבול מגבלות בניה	מגורים	1 - 36,38 - 85,90 - 148,150 - 233, 236,237,241 - 241,376 - 378,398 - 401, 428 - 428,571 - 578,580 - 584,586 - 587,589 - 600,611 - 618,620 - 621,623 - 623,647 - 1011,1013 - 1021 - 1023,1027,1028,1031 - 1039
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	1001,1002
גבול מגבלות בניה	מסחר	673 - 677,679,680
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	715
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	681,682
גבול מגבלות בניה	שביל	686 - 686,699 - 770,784 - 883 - 894, 1778
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	800,801,804 - 804,806 - 808,813 - 815, 826 - 829,826 - 829,857 - 860,865 - 867, 869
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	757
גבול מרחב תכנון	גן לאומי	2002
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	899,900,902,904,908,916,920, 921,931,938
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	944,944,962,963
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1005,1007
גבול מרחב תכנון	יער	2004 - 2004,2007,2009
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	719 - 719,721,722,727,728,731
גבול מרחב תכנון	מגורים	205,206,208,209,213,215,223 - 224,231,232,232,421,422 - 1011 - 1013,1021,1022,1027,1031 - 1035,1038,1039
גבול מרחב תכנון	מגורים מסחר ותיירות	1004
גבול מרחב תכנון	מסחר	674

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	2015, 2013
גבול מרחב תכנון	שביל	689
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	859, 843, 826, 819, 816, 808, 804
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	860
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	767, 765
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	759
גבול מרחב תכנון	שמורת טבע	2001
גבול מתחם	גן לאומי	2002
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	993
גבול מתחם	דרך מאושרת	899 - 910, 908 - 910, 916 - 918, 920 - 920 943, 938, 936
גבול מתחם	דרך מוצעת	895 - 895, 897 - 897, 939 - 940, 942 - 944 946 - 949, 956 - 958, 962 - 963, 969 - 969 1801 - 1817
גבול מתחם	דרך משולבת	986 - 970, 685
גבול מתחם	חניון	996 - 994, 968 - 965
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1007 - 1005, 1003
גבול מתחם	יער	2010 - 2003
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	700 - 714, 716 - 716, 733 - 735, 752 - 752 754 - 754
גבול מתחם	מגורים	1 - 36, 38 - 38, 85 - 90, 148 - 150, 237 - 237 241 - 241, 376 - 378, 428 - 438, 498 - 498 500 - 500, 567 - 570, 578 - 580, 618 - 618 620 - 620, 621 - 623, 649 - 1011, 1013 - 1013 1021 - 1021, 1023 - 1027, 1028 - 1031, 1031 - 1031 1039 - 1039
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	1004
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1002, 1001
גבול מתחם	מסחר	680, 679, 677 - 673
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	678
גבול מתחם	מסחר ומשרדים	715
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	682, 681
גבול מתחם	קרקע חקלאית	2015 - 2013
גבול מתחם	שביל	686 - 686, 699 - 762, 764 - 770, 799 - 799
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	883 - 883, 894 - 1778
גבול מתחם	שטחים פתוחים	870 - 870, 879 - 800
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	760 - 760, 761 - 765, 767 - 767
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	757 - 759
גבול מתחם	שמורת טבע	2001
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	945
גשר/מעבר עילי	יער	2004, 2003



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	927 - 925, 911, 910
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	940
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1005
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	755, 749, 745
דרך / מסילה לביטול	מגורים	268 - 261, 257 - 250, 244 - 241
דרך / מסילה לביטול	מסחר	600 - 596, 297 - 294
דרך / מסילה לביטול	שביל	673
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	780, 777, 776, 774, 773
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	853, 852, 848, 846, 844, 829, 800 865, 856
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	759
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	926, 912, 905, 903
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1811, 1809
הנחיות מיוחדות	מגורים	737 - 735, 723
הנחיות מיוחדות	שביל	246, 111, 110, 107, 96, 95, 90 298, 297, 257, 250
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	775 - 773, 697, 692 - 690, 686
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1778, 784, 783, 779, 777
זיקת הנאה	מגורים	849
זיקת הנאה	שביל	723
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	691
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	743
חזית מסחרית	מגורים	199
חניה	דרך מאושרת	824
חניה	מגורים	199
מבנה להריסה	דרך מאושרת	925
מבנה להריסה	מגורים	293, 291
מבנה להריסה	שביל	906
מבנה להריסה	שביל	244
מנהרה/מעבר תחתי	דרך /או טיפול נופי	777
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	993
מנהרה/מעבר תחתי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	943
מנהרה/מעבר תחתי	יער	1005
מנהרה/מעבר תחתי	שמורת טבע	2009
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	2001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	921, 920, 915, 914, 911, 908, 905 936
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1808, 1807, 1805, 1803, 951
קו מים 4" ומעלה	יער	1005
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	2009
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	717, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	מגורים	206, 200 - 218, 219, 203, 607, 1038, 1039
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	681, 682
קו מים 4" ומעלה	שביל	763, 764
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	800, 802, 815, 816, 819, 870
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	760
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.41	13,436	אזור למוסד חינוכי
0.09	3,037	אזור למוסד פרטי
12.50	409,662	אזור מגורים א'
2.19	71,806	אזור מגורים ב'
6.54	214,433	אזור מגורים ג'
0.03	931	אזור מגורים ומבני ציבור
2.86	93,617	אזור מגורים מיוחד
0.62	20,353	אזור ספורט ונופש
0.01	292	גשר הולכי רגל
0.27	8,798	דזור מיוחד
0.07	2,413	דזור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.43	13,991	דרך ו/או טיפול נופי
11.97	392,318	דרך מאושרת
0.07	2,203	דרך מוצעת
0.48	15,574	דרך משולבת
0.12	3,951	חניה
0.06	1,940	יער
4.93	161,397	מבנה ציבור
2.79	91,249	מבנים ומוסדות ציבור
0.73	23,824	מבנים ומוסדות ציבור-בי"ס מקצועי לבנות ופנימיה
0.19	6,103	מגורים מסחר ותעסוקה
0.06	2,051	מלאכה
0.57	18,622	מסחר
0.10	3,204	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.05	1,674	מסחר ומשרדים
0.22	7,236	מסחר ותחבורה
0.73	23,902	מסחר ותעסוקה
0.08	2,454	מסחר, תעסוקה ותיירות
0.03	825	מעבר תשתיות
0.24	7,877	מתקנים הנדסיים
0.19	6,121	ספורט ונופש
0.23	7,669	ספורט ונופש פרטיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק/גן ציבורי	111,058	3.39
קרקע חקלאית	546,068	16.67
שביל	31,185	0.95
שטח יער וצומח טבעי	22,997	0.70
שטח ללא תכנון מפורט	37,860	1.16
שטח למוסד חינוך מיוחד	20,072	0.61
שטח למוסדות חינוך פרטיים	42,216	1.29
שטח לתכנון בעתיד	546	0.02
שטח מלונאות ונופש	8,490	0.26
שטח פרטי פתוח	3,571	0.11
שטח פרטי פתוח ושבילים	9,350	0.29
שטח פתוח (אקסטנסיבי)	145,954	4.45
שטח ציבורי פתוח	232,900	7.11
שמורת טבע	424,784	12.96
תעסוקה	6,557	0.20
<b>סה"כ</b>	<b>3,276,571</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	107,201.16	3.27
דרך ו/או טיפול נופי	13,968.31	0.43
דרך מאושרת	248,031.76	7.57
דרך מוצעת	26,631.16	0.81
דרך משולבת	18,058.05	0.55
חניון	7,987.46	0.24
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	820,822.62	25.06
יער	409,938.32	12.51
מבנים ומוסדות ציבור	271,582.07	8.29
מגורים	552,384.72	16.86
מגורים מסחר ותיירות	8,818.67	0.27
מגורים מסחר ותעסוקה	14,386.54	0.44
מסחר	6,007.06	0.18
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,906.44	0.06
מסחר ומשרדים	1,669.23	0.05
מתקנים הנדסיים	338.94	0.01
קרקע חקלאית	63,116.61	1.93
שביל	18,746.67	0.57
שטח ציבורי פתוח	201,765.09	6.16
שטחים פתוחים	34,833.27	1.06
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	19,061.35	0.58
שמורת טבע	428,779.68	13.09
<b>סה"כ</b>	<b>3,276,035.17</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית שכונת "הפרסה" תמ"ל/1066 ועל פי תכנית שכונת "נווה יובלים" 355-0507343 בהתאמה.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות על השטחים ביעוד "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" יחולו כל הוראות תכנית שכונת "הפרסה" תמ"ל/1066 ותכנית שכונת "נווה יובלים" 355-0507343 בהתאמה.
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שמושים 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:                      1. יינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.                      2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.                      3. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.                      4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח.                      5. הסכמת שכנים על פי כל דין.</p> <p>ה. בתא שטח 495 יותר רישום השימוש הנוסף כאמור בסעיף ד. לעיל, בנפרד מיחידת המגורים, ונה, בהתאמה לתקנים המחייבים, להסכמת שכנים על פי כל דין.</p> <p>ו. בתא שטח 306 (אזור תכנון 2) יותר שימוש מוסד ציבורי.</p> <p>ז. בתא שטח 199 (אזור תכנון 1) יותר בנוסף לשימושים המותרים על פי סעיפים 4.2.1.א, 4.2.1.ב,</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

4.2	מגורים
	<p>4.2.1 ג' לעיל, שימוש מסחרי בחזית הפונה לדרך שרה.</p> <p>ח. בתאי שטח 236, 237 יותרו בנוסף לשימושים המותרים על פי סעיפים 4.2.1 א, 4.2.1 ב, 4.2.1 ג' לעיל, השימושים הבאים: דיור מיוחד לרבות מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות ודיור מוגן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות לבניה קיימת ולהרחבת בניה קיימת</p> <p>1. יותר שימוש בקומה מפולשת ו/או בקומת מסד או בחלקים מהן כשטח עיקרי או שטח שרות. קירות הקומות האמורות יהיו במישור המשכי לקירות הקומות הטיפוסיות ולא יבלטו מעבר להם.</p> <p>2. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, אך לא יותרו בהם שימושים נוספים לפי סעיף 4.2.1 ב'.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות לבניה חדשה</p> <p>1. תמהיל יח"ד בכל תא שטח יהיה מגוון ויכלול דירות קטנות (3 חדרים) ודירות גדולות (5 חדרים ויותר), בהתאם להנחיות העירייה ולפי שיקול מהנדס הוועדה המקומית. יח"ד זעירות המותרות בהתאם לסעיף 4.1.2 ד. שלהלן, לא ייחשבו כחלק מהתמהיל הנדרש.</p> <p>2. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף.</p>
ג	<p><b>הוראות בניוי</b></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 הוועדה 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>



3. 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 בניוי

## 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) שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן. סעיף זה לא יחול על תוספת יחידות זעירות בקומות המסד בבנייה רוויה בגבעה ב'.

(ב) תוספת היח"ד הזעירות במבנים שהם בתים משותפים, לא תפגע בשטחים משותפים של הבית המשותף, בנגישות למדרגות ומחסנים ובאפשרות להתקנת מעלית.

(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 י"ח טבת ה'תשע"ג (31 בדצמבר 2012).

(ה) דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי 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 יקוּזְזוּ 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) על אף האמור בס"ק (א) לעיל, בבניה רוויה בגבעה ב' ניתן יהיה לרשום את היח"ד הזעירות

שיוקמו בקומת המסד בנפרד

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

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

## 4.2

## מגורים

3. שטח היחיד 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 שייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יחיד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבל פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.
5. תוספת מדרגות חיצוניות ליחידות משנה תותר לדירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה מעליה/מתחתיה בלבד, בכפוף להנחיות המרחביות הרלוונטיות ולהוראות תכנית הבניה במרווחים למרחב תכנון מורדות כרמל מס' 355-0661652
6. בסמכות מהנדס הועדה 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.

ה

## עיצוב פיתוח ובינוי

הוראות לבניה חדשה

1. בהתאם להנחיות המרחביות שבתוקף.
2. הבינוי החדש יהיה בינוי מרקמי ככל הניתן.
3. הבינוי יותאם ככל הניתן לקרקע הטבעית וידורג במקומות בהם הקרקע משופעת.
4. א. בתאי שטח יורדים, הקומות שתחת הכניסה הקובעת יהיו מדורגות כך שחתך המבנה יהיה  
מקביל לקרקע הטבעית ככל שניתן אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית מאושרת  
ב. באזור תכנון 1 (גבעה א'), באיחוד מעל 2 תאי שטח, ייבנו לכל היותר 5 קומות ללא דרוג מעל הכניסה הקובעת, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. א. בתאי שטח עולים, הקומות שמעל הכניסה הקובעת יהיו מדורגות כך שחתך המבנה יהיה  
מקביל לקרקע הטבעית ככל שניתן. אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית מאושרת  
ב. באזור תכנון 1 (גבעה א'), באיחוד מעל 2 תאי שטח, ייבנו לכל היותר 5 קומות ללא דרוג מעל הכניסה הקובעת, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6. בבנייני מגורים בבנייה רוויה, המרווח הקדמי יהיה מגונן ומשותף לכל הדיירים. תצרות פרטיות יופנו למרווח צידי ואחורי בלבד.
7. ההוראות בסעיפים 7-2 לעיל לא יחולו על בניה על פי היתרים שאושרו עד מועד כניסת תוכנית זו לתוקף.

4.2	מגורים
	<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><b>קווי בנין</b></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 ליח"ד 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><b>חניה</b></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> <p>3. בתא שטח 199 יותרו 2 כניסות בלבד מדרך שרה, לחניה עבור המסחר.</p> <p>4. החניה תותקן בתחום תא שטח לגביו מבוקש היתר בניה. בבקשה להיתר להרחבת יחידת דיור</p>





4.2	מגורים
	<p>קיימת, כהגדרתה בסעיף 1.9, לא תחול חובת התקנת חניה בתחום תא השטח, למעט אם הבקשה כוללת הוספת יח"ד זעירה כאמור בסעיף 4.2.2 ד.4.</p> <p>5. בגבעת החרובים בבקשה להרחבת יחידת דיור מעל 120 מ"ר, תקן החניה יהיה 1 עד 2 חניות ליחידה וייקבע בשלב הרישוי.</p> <p>6. במידה והתנאים הפיזיים והתפעוליים אינם מאפשרים הצבת מקומות חניה במגרש, תיבחן אפשרות של כופר חניה עפ"י תקנה 2 (ב) לתוספת התקנות. לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית 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) הבניה המבוקשת היא לתוספת בניה לדירה או דירות קיימות.</p> <p>ב) סה"כ גודל יח"ד, כולל תוספת הבניה המבוקשת, לא יעלה על 120 מ"ר. ליח"ד שגודלה מעל 120 מ"ר תנאי לקבלת פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>ג) סעיפים 1. ו-4. לעיל לא יחולו על בקשה לתוספת ממ"ד בלבד לדירת מגורים קיימת. תתאפשר סטייה מהוראות התקן ויתאפשר פטור מהתקנת מקום חניה בעבור תוספת הממ"ד בלבד.</p>
ח	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>על שטחי המסחר לאורך דרך שרה, בתא שטח 199 (אזור תכנון 1), יחולו הוראות פרק 4.7.2.א.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>מגורים, דיור מוגן ללא בתי אבות, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מוקדי שרות, אולמות מכירה, משרדים, שירותים פיננסיים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, מעבדות ומכוני מחקר אשר אינם מהווים מטריד 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 מטרידי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הוראות לתא שטח 1002</p> <p>1. מתן היתר בניה לבינוי בתא שטח 1002 מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 500:1 בהתאם למלוא זכויות הבניה על פי תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p>



4.3

## מגורים מסחר ותעסוקה

2. התכנית תכלול בין השאר תכניות של קומות טיפוסיות, פתרונות גישה וחניה, תכנון עקרוני של פיתוח המגרש וחתכים וחזיתות עקרוניים.

ב

## קווי בנין

תותר בניית קומות חניה תת קרקעיות בקווי בנין 0 קדמיים, צידיים ואחוריים.

ג

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. בהתאם להנחיות המרחביות שבתוקף.

2. לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים. מחסנים ושטחי שרות אחרים יכללו במעטפת המבנה.

ד

## חניה

חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.

ה

## איכות הסביבה

על שטחי המסחר יחולו הוראות פרק 4.7.2.א.

4.4

## מגורים מסחר ותיירות

4.4.1

## שימושים

א. מגורים  
ב. מלון ברמה C או D לפי תקני משרד התיירות  
ג. מסחר קמעונאי, הסעדה, מרפאות, משרדים, בית דואר, בית מרקחת, מועדון קשישים, מוסדות ציבור

4.4.2

## הוראות

א

## חניה

תותקן חניה בתחום המגרש על פי התקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

ב

## הנחיות מיוחדות

1. תנאי להיתר בניה: מתקן האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות  
2. 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.  
3. ניתן יהיה לחלק את המגרש ל-2 תאי שטח ובתנאי שגודלו המינימאלי של תא שטח לא יפחת מ-2.5 ד'. בתא שטח אחד לפחות תחויב הקמת מלון. הקמת המלון הינה תנאי למימוש יתר השימושים באותו מגרש.

<p><b>מגורים מסחר ותיירות</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>4. המלון יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></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, תחנות השנאה שאינן נדרשות 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 719-720 השימושים יכללו בנוסף לאמור מגורי סגל ומגורי תלמידים.</p> <p>ו. בתא שטח 746 (מתנ"ס) יותר שימוש לאירועים, ובתנאי שהאירועים יתקיימו במבנה סגור בלבד.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <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>	



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<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><b>הוראות פיתוח</b></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. במגרשים 719 ו-721 יותרו שימושי ספורט ונופש.</p> <p>4. בתא שטח 756, המרווח המשיק לרחוב הרקפות יגונן.</p>
ג	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח או בחלק ממנו הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח עקרונית 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 עקרונית חלקית, ובתנאי שמלוא זכויות הבניה על פי תכנית זו יישמרו.</p> <p>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>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יותר לוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר עבור תוספת בניה מהתקנת מקומות חניה על פי התקן או חלקם, משיקולי סביבה, תכנון ותחבורה, ובלבד שבתחום המגרש קיימת חניה על פי התקן עבור הבניה הקיימת.</p> <p>2. 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> <p>3. יותרו מתחמי חניה הכוללים מגרשים באותו היעוד שקיים ביניהם מעבר חופשי ממגרש למגרש ובלבד שסך החניות תואם את הנדרש בתקן.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

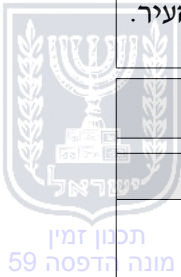


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></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>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>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>ו</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות 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>	<p>ז</p>
<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עיקריים: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למינהל ציבורי, לתרבות ופנאי, לספורט, לבריאות, לדת ולחירום והצלה, שטחים פתוחים.</p> <p>ב. שימושים נוספים: 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 ושימושים סמוכים, חניה ציבורית.</p> <p>ג. שימושים משניים: 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, חדרי שנאים שאינם נדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>ד. יותר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום פרטיים וכל שימוש נלווה המוגדר כמטרה ציבורית בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה ובכפוף למילוי דרישות פרוגרמטיות שייקבעו על ידי המועצה ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.6.1</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></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</p>	<p>א</p>



## שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

השטח לאחר החלוקה יישמש 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.

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.

2. הוראות לתא שטח 757:

גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובע לבניין.

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.

4. תתאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן נגישות למוגבלים בתנועה, על פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.

5. יותר שימוש בגגות מבנים עבור חצרות או שטחים פתוחים.

6. להקמת מבני תחנות טרנספורמציה בתחום תא שטח נדרש אישור איגוד ערים לאיכה"ס.

הקמת מבני התחנות תבוצע באופן שישולבו בתא השטח ללא הפרעה לתיפקודו

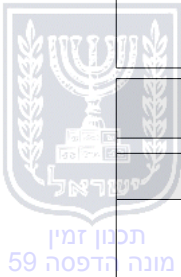
ובמיקום מוצנע וישולבו במבנה ככל הניתן. תותר העמדת תחנות טרנספורמציה בקו בניין 0 אם לא ניתן להרחיק את התחנות מגבול המגרש, באישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכה"ס.

7. במידה ותחנת טרנספורמציה תמוקם בקו בניין 0 תתוכנן במידת האפשר רצועת גינון ו/או נטיעות במדרכה הצמודה לתחנה.

8. מתקן הנדסי הנדרש לשרות מוסד ציבורי ישולב במבנה הציבורי אותו הוא משרת, בתנאי שמיקומו ותכנונו תואמים את כל תקני הבטיחות ותקני איכות הסביבה הרלוונטיים.

9. לא תותר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא

4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>בשטח השצ"פ.</p> <p>10. הדרכים למבנה שרות / קיוסק / מתקן והשטח סביבו, כולל עבודות העפר, ישוקמו בשיקום נופי מלא.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></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><b>חניה</b></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>
4.7	מסחר
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <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>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></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>



4.7	מסחר
	<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>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותקן חניה בתחום המגרש על פי התקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה</p> <p>2. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.</p>
4.8	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עיקריים: מסחר קמעונאי, הסעדה, מרפאות, משרדים, בית דואר, בית מרקחת.</p> <p>ב. שמושים נוספים: גן ילדים, מעון יום, מועדון קשישים, בית כנסת.</p> <p>ג. שמושים משניים: חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א הוראות בינוי</b> בחזית הבניין הפונה לרחובות הגובלים, תיבנה ארקדת עמודים מקורה לאורך חזיתות הבניין, כמודגם בנספח הבינוי לתכנית מכ/529/א. על ארקדה זו תירשם זיקת הנאה לציבור.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותקן חניה בתחום המגרש על פי התקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה</p> <p>2. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



<b>4.8</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	על שטחי המסחר יחולו הוראות פרק 4.7.2.א.
<b>4.9</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית 355-0347278
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	על השטחים ביעוד "מסחר ומשרדים" יחולו כל הוראות תכנית 355-0347278
<b>4.10</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים עיקריים: מתקנים הנדסיים כגון בריכות לאגירת מים, תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני תקשורת. ב. שמושים נוספים: שימושים נלווים לשימושים העיקריים כגון מחסן, חדר חשמל, חדר מכוונות ופיתוח סביבתי.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b>
	תכנון וביצוע כל מתקן בשטח זה יעמוד בהנחיות והתקנים הסביבתיים הרלוונטיים.
<b>4.11</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	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. ב. שמושים נוספים: חניה ציבורית שאינה מיועדת עבור היעוד עצמו, קיוסקים, תחנות השנאה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים. 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. ד. בתא שטח 862 יותר שימוש מגרשי ספורט עבור בתי ספר סמוכים. ה. בתא שטח 816 יותר מעבר רכב לצורך גישה למתקן מקורות בתא שטח 682
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. הוראות לתאי שטח 800, 802, 803 - פארק יישובי נחל יונאי:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 4.11

## שטח ציבורי פתוח

- (א) יותר פיתוח מוקדי שצ"פ אינטנסיבי במקומות בעלי נגישות נוחה מאזורי המגורים המסומנים בנספח הנופי.
- (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.
- (ג) תותר הקמת מבני שרותים לרווחת הציבור ומתקנים הנדסיים על פי הצורך.
- (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.

2. דרך מוצעת בתא שטח 952 מהווה הסדרה למצב קיים.

3. תוכן תכנית פיתוח כוללת לכל שטח הגן, לגן ציבורי בתאי שטח 808 ו-809 (גן הראל).  
על התכנית יחולו ההנחיות הבאות:

- (א) התכנית תוכן כך שניתן יהיה לפתח את הגן ב-3 שלבים נפרדים, כל שלב כ-33% מהשטח.
- (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.
- (ג) הקמת מבנים ו/או מתקנים הנדסיים תותר רק באזורי הפיתוח האינטנסיבי.

## בינוי ו/או פיתוח

ב

1. תותר הקמת שבילי אופניים כחלק ממערכת שבילי האופניים העירונית.

2. יש לאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורכבי אופניים, וכן נגישות למוגבלים בתנועה, על פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.

3. לא תותר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.

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 טרנספורמציה 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.

4.11	שטח ציבורי פתוח
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.</li> <li>תכנון הפיתוח יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים.</li> <li>כל שצ"פ יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע. הנחיות על-פי הנספח הנופי.</li> <li>תתוכנן נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן הנגשה למוגבלים בתנועה, על-פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.</li> <li>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.</li> <li>התוכנית תפרט את סידורי הבטיחות וסידורי ההנגשה המוצעים, בהתאם לתקנים החלים התקפים.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השטחים הציבוריים הפתוחים יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות, במיוחד הדבר אמור לגבי אזורי ההליכה והשהיה.</li> <li>חומרי גמר הפיתוח יהיו חומרים מקומיים הממשיכים ו/או מתאימים לשפה התכנונית של השצ"פים הקיימים, וברמת פיתוח וגמר גבוהה.</li> <li>יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית.</li> </ol>
ה	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ עצמו.</li> <li>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.</li> </ol>
4.12	<b>שטחים פתוחים</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים עיקריים: שטחים טבעיים לשימור, שבילים, פינות ישיבה, טיפול בנגר עילי</p>



<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>ב. שמושים משניים : מעבר תשתיות</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השטחים יישמרו במצבם הטבעי המקורי, כולל צמחיה טבעית ותצורות השטח הטבעיות.</li> <li>לא תותר הקמת מבנים או סלילת דרכים למעט שבילי הליכה ופינות ישיבה ושהיה למטיילים.</li> <li>לא תותר "גלישה" של עבודות פיתוח מתחומי השכונות הגובלות לשטחים אלה. לא יותרו עבודות פיתוח, התוויית דרכים ודרכי שרות וביצוע שינויים בתוואי השטח הקיימים הנובעים מצרכי פיתוח השכונות הגובלות.</li> <li>לא יורשה שימוש זמני בשטח לצרכי עבודות פיתוח של שכונות סמוכות, מערומי עפר וחומרי חציבה, מתקני גריסה וכדומה.</li> <li>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 תכנית ביצוע מפורטות על ידי מהנדס המועצה. לאחר הטמנת התשתיות יבוצעו פעולות שיקום להחזרת השטח למצבו המקורי.</li> <li>עבודות בתא שטח 760 הגובל בשמורת טבע יבוצעו בפיקוח רשות הטבע והגנים.</li> </ol>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ב</p> <p>ינקטו אמצעים לקליטת ופיזור נגר עילי מתחומי השכונות הגובלות לשמירה על משטר ההשקיה הטבעי ככל שניתן.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>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'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הרחבת הדרך ל-10 מ' ע"פ תכנית מכ/300 תעשה בכל בקשה להיתר לרבות בקשה להרחבת יח"ד קיימת. הרחבת הדרך לרוחבה המלא לפי תכנית זו תעשה רק בעת תוספת של יח"ד.</li> <li>הוראות סעיפים 3 ו-4 שלהלן לא יחולו על בקשות להיתר בניה להרחבת יחידת דיור קיימת.</li> <li>באזור תכנון 1, אישור היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח והסדרי תנועה לקטע הרחוב המלווה, בהתאם לזכות הדרך המאושרת והמוצעת.</li> <li>באזור תכנון 1, מתן טופס 4 לבינוי על פי היתר בניה יותנה בהשלמת ביצוע תכנית הפיתוח</li> </ol>	



<p><b>4.13 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p>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> <p>6. תיאסר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין מדרך אזורית מס' 762 כמסומן בנספח התנועה.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין ייקבעו על פי תכנית זו.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.14 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>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'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לדרכים חדשות תותר סטיה 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> <p>3. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 762 ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ה הרחבת דרכים קיימות</p> <p>ב</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' 001 על פי תמ"ל/1066) והקטע המחבר את דרך הכניסה החדשה לרחוב הרקפות (דרך מס' 002 על פי תמ"ל/1066) והקטע המחבר את דרך מס' 002 על פי תמ"ל/1066 לאזור תכנון 4 (דרך מס' 005 על פי תמ"ל/1066) בוצעו בפועל</p>	



<p><b>4.14 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p>(ב) הבקשה להיתר הינה להרחבת יחידת דיור קיימת כהגדרתה בפרק 1.9.</p>	
<p><b>4.15 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>4.15.1 שימושים</b></p>	<p>4.15.1</p>
<p>דרך, שימור ופיתוח נופי בשטחים מופרים בשולי דרך חדשה.</p>	
<p><b>4.15.2 הוראות</b></p>	<p>4.15.2</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p>א</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>	
<p><b>4.16 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.16</b></p>
<p><b>4.16.1 שימושים</b></p>	<p>4.16.1</p>
<p>א. שימושים עיקריים: מעבר כלי רכב ומעבר הולכי רגל משולבים ללא הפרדה, חניה.</p> <p>ב. שימושים משניים: מעבר תשתיות</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.16.2</p>
<p><b>4.17 שביל</b></p>	<p><b>4.17</b></p>
<p><b>4.17.1 שימושים</b></p>	<p>4.17.1</p>
<p>א. שימושים עיקריים: מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מעבר כלי רכב, חניה</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.17.2</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>א</p>
<p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתאי שטח 686, 690-692, 697, 773-775, 777, 779, 783, 1778 בלבד יותר מעבר כלי רכב וחניה. בתא שטח 784 לא יותר מעבר רכב למעט רכב חרום.</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> <p>ה) רוחב שבילים יהיה 3.0 מ' או כמסומן בתשריט יעודי הקרקע.</p>	

4.17	שביל
4.18	יער
4.18.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תאי שטח 2006-2008 (על פי תכנית מס' 301-0304808):          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:          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>
4.18.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א</p> <p>על תא שטח 2009 יחולו הוראות תמ"א 22 ובכללן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>יותר 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 ורעה המותרים על פי כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית תמ"א 22.</li> <li>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.</li> <li>יותר העברת קווי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין ובכפוף להוראות הבאות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>מוסד התכנון בחן חלופות להעברת קווי תשתית בתחום היער או מחוצה לו.</li> <li>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.</li> <li>התכנית לקווי התשתית תכלול בין השאר הוראות בדבר אופן הסדרת הקרקע לאחר סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בהתייעצות עם קק"ל.</li> <li>במקרים בהם קווי תשתית מועברים במנהרה או בגשר, השטח מעל המנהרה או מתחת לגשר יישאר בייעודו כשטח יער וייקבעו לגביו הוראות מיוחדות, באם נדרש, בהתאם</li> </ol> </li> </ol>



לסוג היער.

5. בתכנית מקומית ניתן יהיה לאשר שימושים לצרכי ציבור המבקרים בתנאים הבאים:
- (א) מבנים לשרותים סניטריים ומרכזי 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, וישען ככל הניתן על תשתיות קיימות.
  - (ו) התכנית תכלול הוראות הנוגעות לתשתיות ובכלל זה מים, ביוב וחניה.
  - (ז) השטחים המיודעים 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 יערני אשר יכלול בין השאר, פרוט המינים שיינטעו, פיזור הנטיעות וצפיפותן, פעולות הכנת השטח לנטיעה, פעולות הממשק המותרות בשטח ופעולות שימור בהתאם לצורך. מסמך הממשק היערני יוגש לבחינת הועדה המקצועית של תמ"א 22.

**הוראות פיתוח**

ב

על תאי שטח 2006, 2007, יחולו הוראות תכנית מס' 301-0304808 "יער אלונים" ל"יער טבעי לשימור" כמפורט להלן:

1. שימושים:

- (א) פעילות ממשק הנדרשת אך ורק לשמירת ולאחזקת השטח ומניעת שריפות, כמפורט בתכנית הנ"ל.
- (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.
- (ג) נקודות תצפית בנוף
- (ד) מצפורים ללא מבנים, דרכי יער
- (ה) דרכי נוף לטיולים ודרכי יער לתחזוקת היערות ובכלל זה דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שרפות ולצורך טיפול יערני.



4.18	יער
	<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><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>על תא שטח 2008, יחולו הוראות תכנית מס' 301-0304808 "יער אלונים" ל"יער טבעי לטיפול" כמפורט להלן:</p> <p>1. שימושים:</p> <p>א) שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעיות אחרות, המורכבים ממיני הצומח של א"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 בועדת המעקב לתמ"א 22.</p> <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><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תאי שטח 2003-2005 יישמרו במצבם הטבעי ככל הניתן.</p>



4.19	שמורת טבע
4.19.1	שימושים
	א. שימושים עיקריים: שמורת טבע

## 4.19

## שמורת טבע

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.

ג. שימושים משניים

מבנים או מתקנים לתכליות אחרות הדרושות להשגת היעוד העיקרי של שמורת הטבע, אפילו אין לציבור כולו ומקצתו גישה חופשית לשטחים אלו או אין לו גישה בכלל.

## 4.19.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

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.

2. פתיחת מחצבות וכבשני סיד אסורה.

3. לא תיפתח דרך ולא ייסלל כביש בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הוועדה.

4. שינוי בשימוש קרקע חקלאית יעשה אך ורק באישור הוועדה.

5. כל עקירת עצים או השחתה אסורה, הייעור ונטיעת עצים יותאמו לאופי הנוף ולמטרות התכנית וצורת הייעור וסוגי העצים ייקבעו בהסכמת הוועדה.

6. הוועדה רשאית לקבוע שטחים גדורים וסגורים למבקרים לשם שמירה על בעלי חיים, צמחיה, שרידי עתיקות וצורות נוף מיוחדות.

7. יותר ליעד בתכנית המפורטת דלעיל שימושים נוספים כמפורט בסעיף 4.19.1.ב. ושימושים משניים כמפורט בסעיף 4.19.1.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) עריכת התייעצות עם רשות שמורות הטבע והגנים

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

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

8. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות או תחילת עבודות פיתוח הינו הגשת מסמך שיקום נופי הכולל התייחסות למיקום שטחי התארגנות, דרכים, עקרונות השיקום והנחיות לטיפול במיני צמחיה פולשנית. העבודות יבוצעו בתיאום ובפיקוח הרט"ג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

	<b>4.19</b>	<b>שמורת טבע</b>
	<b>4.20</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. שימושים עיקריים: שטחים טבעיים לשימור, שבילים, טיפול בנגר עילי.</p> <p>ב. שמושים משניים: מעבר תשתיות</p>		
	<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></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>		
	<b>4.21</b>	<b>חניון</b>
	<b>4.21.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. שימושים עיקריים: חניה ציבורית, מעבר הולכי רגל, גינון</p> <p>ב. שימושים משניים: מעבר תשתיות</p>		
	<b>4.21.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. יותר שיוך חניות במסגרת הסדרי "כופר חניה" בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>2. בתאי שטח 994, 995 לא תותר פגיעה בעצים בוגרים. בין כל 3 מקומות חניה יש להשאיר מרווח ברוחב 2.0 מ' לפחות לנטיעת עץ.</p> <p>3. בתא שטח 996 לא תותר פגיעה בעצים בוגרים. בין כל 2 מקומות חניה יש להשאיר "אוזן" בשטח לפחות 6.0 מ"ר לנטיעת עץ.</p>		

4.22	גן לאומי
4.22.1	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>
4.22.2	הוראות
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>1. 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 הנימוקים לנחיצותם, להיקפם ולמיקומם של השימושים, בין היתר בהתחשב בהיקף המבוקשים, אופיו של האתר וצרכיו.</p> <p>ב) סימון מיקום בינוי מוצע, אשר ככלל ימוקם בשטח בעל ערכיות נמוכה, אלא אם כן הוכח הצורך להקימו במיקום אחר לאחר שנבחנו חלופות אחרות.</p> <p>ג) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית כאמור, ככל ששוכנע בנחיצותם של הפעולות והשימושים המבוקשים.</p> <p>ד) מוסד תכנון רשאי לקבוע כי לתכנית כאמור לעיל לא יצורף מסמך נלווה במקרים של מיעוט שימושים מבוקשים והיקפים מצומצמים</p> <p>התכנית תוגש למוסד תכנון בצירוף חוות דעתה של הרט"ג ובצירוף מסמך דברי הסבר אשר יתייחס בין היתר לערכי השטח, גבולות התכנית ומטרותיה.</p> <p>3. יותר ליעד בתכנית המפורטת דלעיל שימושים נוספים כמפורט בסעיף 4.22.1.ב. ושימושים משניים כמפורט בסעיף 4.22.1.ג. שלעיל, הכל בהתאם להוראות כל דין, בכפוף להוראות הבאות :</p> <p>א) מוסד תכנון בחן חלופות להעברת קווי התשתית בתחום תכנית זו ומחוצה לה ושוכנע כי החלופה בתחום התכנית היא החלופה המועדפת.</p> <p>ב) מוסד תכנון שוכנע כי אין בהעברת קווי התשתית כדי לפגוע בחזות הנופית ובערכי הטבע וזאת, בהתייחס לאיכויות הסביבתיות של המרחב</p> <p>ג) עריכת התייעצות עם רשות שמורות הטבע והגנים</p> <p>ד) תינתן עדיפות להצמדת קווי התשתיות לתשתיות קיימות ככל שיש בכך כדי לצמצם את הפגיעה הנופית</p> <p>ה) ייקבעו הוראות לעניין הסדרת הקרקע לאחר סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בתאום עם רט"ג.</p>



גן לאומי	4.22
<p>4. בתחום תא השטח האמור רשאי מוסד תכנון לאשר דרך ובלבד שמתקיים בה אחד מאלה:</p> <p>(א) היא משרתת את הגן הלאומי או את השימושים שאושרו בתחומו לפי העניין</p> <p>(ב) היא עוברת במנהרה בחפירה ממלאה, ללא פגיעה בפני הקרקע, למעט פתחי אויר מינימאליים ופתחי דרכי מילוט ככל שיידרש.</p> <p>(ג) היא עוברת בגשר אשר מוסד תכנון לאחר התייעצות עם מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע, קבע לגביו כי התקיימו כל אלה:</p> <p>(1) הוא מאפשר את המשך התפקוד האקולוגי</p> <p>(2) הוא אינו פוגע באופן מהותי בערכי נוף ומורשת</p> <p>5. אין בתכנית זו כדי לגרוע בזכויות שימוש בקרקע חקלאית וביער.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"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						
(5)	3	3	3	3	(4)	(3) 2	(2)	105			25	(1) 80		אזור תכנון 1	,36 - 1 ,85 - 38 ,148 - 90 - 150 201,198 ,233 - - 1031 1039	מגורים א'	מגורים	
(5)	3	3	3	3	3	(9) 6	(8)	(7) 167			(7) 47	(7) 120	(6)	אזור תכנון 1	,36 - 1 ,85 - 38 ,148 - 90 - 150 201,198 ,233 - - 1031 1039	מגורים ב'	מגורים	
(5)	3	3	3	3	3	(9) 6	(8)	(11) 209			(11) 59	(11) 150	(10)	אזור תכנון 1	,36 - 1 ,85 - 38 ,148 - 90 - 150 201,198 ,233 - - 1031 1039	מגורים ג'	מגורים	
(5)	3	3	3	3	3	(3) 2	(2)	138			38	100	(12)	אזור תכנון 1	- 1011 ,1013 - 1021 ,1023 ,1027 1028	מגורים א'	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

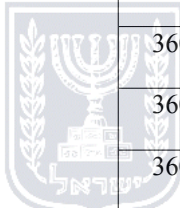


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
(5)	3	3	3	3	3	(9) 6	(8)	(7) 167			(7) 47	(7) 120	(6)	אזור תכנון 1	- 1011 ,1013 - 1021 ,1023 ,1027 1028	מגורים ב'	מגורים	
(5)	3	3	3	3	3	(9) 6	(8)	(11) 209			(11) 59	(11) 150	(10)	אזור תכנון 1	- 1011 ,1013 - 1021 ,1023 ,1027 1028	מגורים ג'	מגורים	
	(13) 10.5	(13) 5			5	2		139						אזור תכנון 1	199	מגורים ומסחר	מגורים	
624			4	4			36	114			28	86		אזור תכנון 1	199	מגורים	מגורים	
			0	0				25	4	21				אזור תכנון 1	199	מסחר	מגורים	
360	(14) 4	(14) 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	164			44	120		אזור תכנון 7	236	מגורים ודיור מיוחד	מגורים	
624	3	3	3	3	3	(15) 4	52	164			44	120		אזור תכנון 7	237	מגורים ודיור מיוחד	מגורים	
360	(17)	(17)	(17)	(17)	(4)	(15) 4	(16) 30				900 מ"ר	80		אזור תכנון 2	241	מגורים	מגורים	
24	3	(19) 5	3	3		3	(18) 2				70 מ"ר	80		אזור תכנון 2	243 ,242	מגורים	מגורים	
24	3	(19) 5	3	3		3	(18) 2				27	129		אזור תכנון 2	244	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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					
24	3	5 (19)	3	3	1 (15)	2 (3)	2 (18)			70 מ"ר	80		אזור תכנון 2	- 245 251	מגורים	מגורים	
144	3	5	3	3	1 (15)	2 (3)	12 (20)			360 מ"ר	80		אזור תכנון 2	- 252 256	מגורים	מגורים	
24	3	5 (19)	3	3	1 (15)	2 (3)	2 (18)			70 מ"ר	80		אזור תכנון 2	- 257 262, 260 274 -	מגורים	מגורים	
216	3	5	3	3		4 (15)	18 (21)			540 מ"ר	180		אזור תכנון 2	261	מגורים	מגורים	
24	3	5 (19)	3	3		3 (15)	2 (18)			70 מ"ר	80		אזור תכנון 2	- 275 287	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	2 (15)	3	16 (20)			480 מ"ר	1280 מ"ר		אזור תכנון 2	290, 288	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3	2 (15)	3	24 (21)			720 מ"ר	1920 מ"ר		אזור תכנון 2	289	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	1	5 (15)	16 (20)			480 מ"ר	1280 מ"ר		אזור תכנון 2	292, 291	מגורים	מגורים	
216	3 (19)	5	3	3	1 (15)	3	18 (21)			540 מ"ר	1440 מ"ר		אזור תכנון 2	302, 294	מגורים	מגורים	
144	3	5	3	3	1 (15)	3	12 (20)			360 מ"ר	960 מ"ר		אזור תכנון 2	- 295 297	מגורים	מגורים	
216	3 (19)	5	3	3	1 (15)	3	18 (21)			540 מ"ר	1440 מ"ר		אזור תכנון 2	298	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3		4 (15)	24 (22)			720 מ"ר	1920 מ"ר		אזור תכנון 2	300, 299	מגורים	מגורים	
216	3	5	3	3		4 (15)	18 (21)			540 מ"ר	1440 מ"ר		אזור תכנון 2	301	מגורים	מגורים	
216	3	5	3	3	4 (4)	4 (15)	18 (21)			540 מ"ר	1440 מ"ר		אזור תכנון 2	303	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	4 (4)	5 (15)	32 (20)			480 מ"ר	2560 מ"ר		אזור תכנון 2	304	מגורים	מגורים	
384	3	5	3	3	4 (4)	5 (15)	32 (22)			960 מ"ר	2560 מ"ר		אזור תכנון 2	310, 305	מגורים	מגורים	
96	3	5	3	3	1 (15)	4	8 (23)			240 מ"ר	75		אזור תכנון 2	306	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



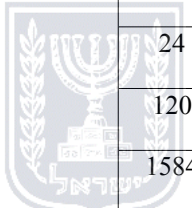
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



מ"ר פסוק - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
288	3	5	3	3	1 (15)	4	24 (21)					720 מ"ר	1920 מ"ר	אזור תכנון 2	309,307	מגורים	מגורים	
96	3	5	3	3	1 (15)	4	8 (23)					240 מ"ר	640 מ"ר	אזור תכנון 2	308	מגורים	מגורים	
192	3	5	3	3	1 (15)	4	16 (20)					480 מ"ר	1280 מ"ר	אזור תכנון 2	312,311	מגורים	מגורים	
288	3	5	3	3		4 (15)	24 (21)					720 מ"ר	1920 מ"ר	אזור תכנון 2	313	מגורים	מגורים	
24	5	4	3	3		2 (3)	2 (24)					80 מ"ר	320 מ"ר	אזור תכנון 2	- 314 346,344 376 - - 378 401,398 415 -	מגורים	מגורים	
24	5	4	3	3		2 (3)	2 (24)					180 מ"ר	250 מ"ר	אזור תכנון 2	345	מגורים	מגורים	
48	5	4	2.7 (27)	3	1	2 (3)	6 (26)	(25)				80 מ"ר	490 מ"ר	אזור תכנון 2	399	מגורים	מגורים	
24	5	4	3	3		2 (3)	2 (24)					94 מ"ר	380 מ"ר	אזור תכנון 2	400	מגורים	מגורים	
120	7	5	4.5	4.5	3	2 (3)	10 (28)			8	70	7	43	אזור תכנון 2	- 416 427	מגורים	מגורים	
1584	7	5	4.5	4.5	2	4	132			2260 מ"ר	43	3680 מ"ר	70	אזור תכנון 2	428	מגורים	מגורים	
144	5	4	4	4		6 (29)	12					660 מ"ר	90	אזור תכנון 3	603,570 606 -	מגורים	מגורים	
168	5	3	3	3		7	14					630 מ"ר	1640 מ"ר	אזור תכנון 3	- 571 576	מגורים	מגורים	
216	3	3	3	3		3 (3)	18					990 מ"ר	1895 מ"ר	אזור תכנון 3	578,577	מגורים	מגורים	
288	3	3	3	3		3 (3)	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	583,581 584 -	מגורים	מגורים	
144	3	3	3	3		6	12			15	30	34	51	אזור תכנון 3	582	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
72	3	5	3	3		(3) 4	6							אזור תכנון 3	586	מגורים	מגורים	
36	3	5	3	3		3	3							אזור תכנון 3	588,587 616	מגורים	מגורים	
36	3	3	3	3	2	(31) 2	3							אזור תכנון 3	- 589 614,591 621,620 - 623 649	מגורים	מגורים	
72	3	3	3	3		(3) 3	6							אזור תכנון 3	- 592 595	מגורים	מגורים	
72	3	3	3	3	2	(3) 1	6							אזור תכנון 3	- 596 600	מגורים	מגורים	
120	5	4	4	4		(29) 5	10							אזור תכנון 3	602,601	מגורים	מגורים	
336	8	8	6	6	5	(15) 5	28							אזור תכנון 3	607	מגורים	מגורים	
312	8	8	6	6	4	(15) 5	26							אזור תכנון 3	609,608	מגורים	מגורים	
264	5	4	4	4	2	(15) 5	22							אזור תכנון 3	610	מגורים	מגורים	
72	3	5	3	3	3	2	6							אזור תכנון 3	- 611 613	מגורים	מגורים	
72	3	5	3	3		3	6							אזור תכנון 3	615	מגורים	מגורים	
72	(32)	(32)	(32)	(32)		4	5							אזור תכנון 3	617	מגורים	מגורים	
72	3	(33)	4	4	1	2	4		120 מ"ר					אזור תכנון 3	618	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"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						
24	3	5	3	3	(35)	(3) 2	(34) 2	100			20	80		אזור תכנון 4	,440 ,438 447 ,441 ,453 - - 456 462 ,460 ,464 - - 467 ,472 ,470 - 474 482 ,479 ,484 - 487 ,486	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(35)	(3) 2	(34) 2	100			20	80		אזור תכנון 4	- 489 ,507 ,493 523 ,514 ,526 - - 528 ,537 ,531 ,540 ,538 ,543 ,542 - 547 558 ,555 567 -	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(35)	(3) 2	(34) 4	100			20	80		אזור תכנון 4	,442 ,439 ,446 ,443 ,471 ,461 ,485 ,480 500 ,494 ,506 - - 508 515 ,513 ,517 - 522 ,521	מגורים	מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

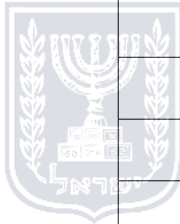


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר פסות- 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						
24	3	5	3	3	(35)	(3) 2	(36) 4	100			20	80		אזור תכנון 4	,533 ,527 ,544 ,536 ,556 ,546 557	מגורים	מגורים	
24	3	5	3	3	(35)	(3) 2	(34) 6	100			20	80		אזור תכנון 4	,445 ,444 ,455 ,454 ,466 ,465 ,481 ,473 518 ,488 ,520 - ,534 ,532 ,539 ,535 545 ,541	מגורים	מגורים	
552	5	2	4		1	4	(37) 46	132			32	100		אזור תכנון 4	495	מגורים	מגורים	
72	3	5	4	4		6	(38) 6				180 מ"ר	70		אזור תכנון 4	- 496 498	מגורים	מגורים	
	0	0	0	0	1	1		100				100		אזור תכנון 1	673	מסחר	מסחר	
	5	5	5	5	1	2		100			20	80		אזור תכנון 1	674	מסחר	מסחר	
	3	3	3	3	1	(39) 1					20	60		אזור תכנון 1	675	מסחר	מסחר	
	3	3	3	3	1	(39) 1					20	60		אזור תכנון 1	676	מסחר	מסחר	
	3	3	3	3		(39) 1					20	60		אזור תכנון 1	677	מסחר	מסחר	
	5	4	4	0	1	(39) 2		185						אזור תכנון 3	678	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
								120			20	100		אזור תכנון 3	678	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
								65			15	50		אזור תכנון 3	678	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	3	3	3	3		2 (39)					100 (41)	368 (40)		אזור תכנון 3	679	מסחר	מסחר	
	3	3	3	3		2 (39)		130			30	100		אזור תכנון 2	680	מסחר	מסחר	
	2.5 (45)	0	4 (44)	4 (43)	2	3		275		108 (42)	57			אזור תכנון 1	715	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
								39				39		אזור תכנון 1	715	מסחר	מסחר ומשרדים	
								71				71		אזור תכנון 1	715	משרדים	מסחר ומשרדים	
												30 מ"ר		אזור תכנון 1	681	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
												30 מ"ר		אזור תכנון 1	682	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
	5 (47)	5 (47)	5 (47)	5 (47)	1	4		220		20 (46)	200			אזור תכנון 1	716,700 723	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5 (48)	5	5	1	4		170		20 (46)	150			אזור תכנון 1	702,701 - 705 711,707 722,714 - 724 730	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		170 (50)		20 (49)	150 (49)			אזור תכנון 1	704,703	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	3	3	3	3	1	4		170		20 (46)	150			אזור תכנון 1	709,708 712,710 713	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		220 (50)		20 (49)	200 (49)			אזור תכנון 1	717	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
	5	5	5	5	1	4		100			(46) 20	80		אזור תכנון 7	- 718 721	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		220			(46) 20	200		אזור תכנון 2	731	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		170			(46) 20	150		אזור תכנון 2	733, 732 - 735 744, 742	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4			200 מ"ר	300 מ"ר	400 מ"ר	2500 מ"ר		אזור תכנון 2	743	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		170			(46) 20	150		אזור תכנון 4	747, 745 749 -	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		(50) 220			(49) 20	(49) 200		אזור תכנון 8	755, 746 756	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		170			(46) 20	150		אזור תכנון 4	751, 750	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		170			(46) 20	150		אזור תכנון 3	754, 752	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		(50) 120			(49) 20	(49) 100		אזור תכנון 8	757	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	1	4		100			(49) 20	(49) 80		אזור תכנון 4	759, 758	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
										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		
										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		
								7500 (51)		מ"ר	מ"ר		אזור תכנון 2	1001	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
360	6	5	4	5		4	30 (52)			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		
	5	5	5	5	(53)	(53)		290					אזור תכנון 3	1002	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
360								36	60	20	50		אזור תכנון 3	1002	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									30	5	25		אזור תכנון 3	1002	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"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						
								200			25	175		אזור תכנון 3	1002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	5	3	4		(54) 296						אזור תכנון 2	1004	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות	
960							80	142			40	102		אזור תכנון 2	1004	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	
							(55) 200	110			10	100		אזור תכנון 2	1004	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות	
								44			8	36		אזור תכנון 2	1004	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

תכנית זו אינה גורעת מזכויות מאושרות שהיו בתוקפן לפני תחילתה. במקרה של סתירה בין הוראות וזכויות בתכנית זו לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטיבות, למעט הוראות הנוגעות להרחבות דרכים והפקעת שטחי ציבור אשר גוברות, והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.

הערות ברמת הטבלה מספר א 1. עד א 18. ראה פרק 6.2 "הערות לטבלת הזכויות"

הערות ברמת הטבלה מספר א 19. עד א 31. ראה פרק 6.3 "הערות לטבלת הזכויות"

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) זכות מוקנית לתא שטח בודד. תותר הגדלת השטח העיקרי ל-90% בכפוף לרישום זיקת הנאה למעבר רכב לטובת מגרש פנימי לצרכי חניה.
- (2) מספר היחיד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יחיד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר. תותר תוספת 1 יחיד זעירה, בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.d., לכל 1 יחיד רגילה המותרת על פי תחשיב זה.



- (3) בתאי שטח עולים יותרו 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה או בהערה זו.
- (4) במבנים קיימים על פי הקיים. במבנים חדשים בתאי שטח יורדים, יותרו תחת לכניסה הקובעת קומה אחת או יותר, באישור מהנדס הועדה. במבנים חדשים בתאי שטח עולים לא תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת למעט לשטחי שרות ולחניה..
- (5) שטח המרפסות הכולל המותר בתא שטח הוא התוצאה המתקבלת כאשר מכפילים את מספר היחיד המותר ב-12 מ"ר.
- (6) השטח המתקבל על ידי איחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים.
- (7) זכות מותנית באיחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים.
- (8) מספר היחיד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יחיד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר.
- (9) 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.
- (10) השטח המתקבל על ידי איחוד 4 תאי שטח קיימים ומעלה.
- (11) זכות מותנית באיחוד לפחות 4 תאי שטח קיימים.
- (12) בהתאם לגודל תא שטח קיים.
- (13) החזית הפונה לרחוב מס' 24 תיחשב לחזית קדמית. החזית הפונה לדרך שרה תיחשב לחזית אחורית.
- (14) החזית הפונה לרחוב מס' 24 תיחשב לחזית אחורית. החזית הפונה לדרך שרה תיחשב לחזית קדמית.
- (15) מספר הקומות המצוין בטבלה כולל קומת עמודים מפולשת.
- (16) תותר תוספת 10 יחיד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בקומת המסד, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.
- (17) על פי התכנית המאושרת.
- (18) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 1 יחיד זעירה בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל 1 יחיד המותרת בתא שטח, בקומת המסד, בנוסף למספר היחיד 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 היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 4 יחיד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בקומת המסד, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.
- (21) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 6 יחיד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בקומת המסד, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.
- (22) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 8 יחיד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בקומת המסד, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.
- (23) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 2 יחיד זעירות, בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בקומת המסד, בנוסף למספר היחיד הרגילות.
- (24) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 2 יחיד זעירות בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.
- (25) השטח הכולל לשימוש מרפאה לא יעלה על 92 מ"ר.
- (26) 5 יחיד למגורים ו 1 יחיד לשימוש מרפאה.
- (27) לכיוון תא שטח 398.
- (28) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 2 יחיד זעירות בחלל גג משופע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד., לכל תא שטח, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.
- (29) מספר הקומות המצוין בטבלה כולל קומת עמודים מפולשת. יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.
- (30) שטחי השרות כוללים שטח עבור חניה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

(31) יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.

(32) על פי תכנית מס' 355-0662080.

(33) על פי תכנית מס' 355-0202549.

(34) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 1 יחיד זעירה בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל 2 יחיד המותרות בטבלה, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.

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

(36) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 1/2 יחיד זעירה בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל תא שטח, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.

(37) לפי הוראות תכנית 355-0101717, לרבות בנושא יחידות משנה.

(38) הערך בטבלה הוא מספר היחיד המותרות לכל תא שטח בנפרד. תותר תוספת 1 יחיד זעירה בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.ד. לכל 1 יחיד המותרות בתא שטח, בנוסף למספר היחיד הרגילות המצוין בטבלה.

(39) גובה מקסימלי קומה מסחרית 5.0 מ'.

(40) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותר מימוש 6% נוספים בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

(41) הערך מתיחס למ"ר, הערה: תותר תוספת שטחי שרות למרחב מוגן מוסדי עפ"י תקנות התגוננות אזרחית, בנוסף לשטח המצויין בטבלה.

(42) מיועד לחניה מקורה ושטחי שרות בתת הקרקע.

(43) לכיוון מועצת רכסים. קו בנין 0 מ' לחניון תת קרקעי.

(44) לכיוון חלקות 184 ו-185 ובהתאם לתשריט מצב מוצע תכנית 355-0347278. קו בנין 0 מ' לחניון תת קרקעי.

(45) לבנין ו-0 מ' לחניון תת קרקעי.

(46) בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה יותרו זכויות בניה לחניה על קרקעית מבונה בהיקף 100% משטח המגרש.

(47) קו בנין בתא שטח 723 יהיה 0 ביחס לגבול זיקת הנאה למעבר ברכב. הוראה זו גוברת על קו הבנין המצויין בטבלה.

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

(49) ניתן יהיה להוסיף עד 20% מזכויות הבניה המותרות במגרש לטובת שימושי מסחר.

(50) בנוסף לשטחי השרות הכוללים המותרים על פי הטבלה, יותרו זכויות בניה לחניה על קרקעית מבונה בהיקף 100% משטח תא השטח.

(51) שטח בניה כולל במ"ר.

(52) בנוסף יותרו 7 יחיד זעירות ללא תוספת זכויות בניה.

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

(54) תכסית מותרת עד 60%.

(55) מספר חדרי מלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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 וזכויות בתכנית זו לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטיבות, למעט הוראות הנוגעות להרחבות דרכים והפקעת שטחי ציבור אשר גוברות, והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. על תכנית זו יחולו ההנחיות המרחביות של הוועדה 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 הוועדה המקומית קודם למתן תוקף לתכנית זו. חלוקת קרקע למגרשים וזכויות מעבר כאמור, יישארו בתוקף גם לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

**6.2****הערות לטבלת הזכויות**

- 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. זכויות הבניה יחושבו כאחוז משטח החלקה הרשום, 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. תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות, עבור שימוש בקומות מפולשות בקומות מסד ובמרתפים, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה. שטח הקומות האמורות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית.
- א 6. תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור שימוש בחללי גג משופע, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- א 7. שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 4.2.1 סעיף ב. כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- א 8. שטחים משותפים לרווחת דיירים יחושבו כשטח עיקרי.

## 6.2

## הערות לטבלת הזכויות

- א 9. תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה, בנוסף לשטחי השרות הנקובים בטבלה. היקף התוספת יהיה בהתאם לנדרש עבור חניה על פי התקן בלבד, באישור מהנדס הוועדה. שטח שרות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. שטח שרות לחניה מקורה הכוללת יותר מקומה אחת לא יעלה על 40 מ"ר לכל מקום חניה.
- א 10. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר.
- א 11. שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.
- א 12. 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 13. 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 14. 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 15. 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 16. 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 17. 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 18. יותר להמיר עד 10% משטח עיקרי לשטח שרות באישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6.3

## הערות לטבלת הזכויות

- א 19. 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

## הערות לטבלת הזכויות

לחלל גג משופע, כאשר מותר על פי ההוראות, לחרוג מעל פני תקרת הקומה העליונה. המתקנים הטכניים יהיו נסתרים. שיפוע גג משופע לא יהיה יותר מ-35 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3.0 מ' מעל פני התקרה העליונה.

א 20. בתאי שטח המשיקים לדרך תחתונה ולדרך עליונה, מפלס הקומה העונה להגדרת מפלס הכניסה הקובעת ביחס לדרך התחתונה, ייחשב כמפלס הכניסה הקובעת לאותו תא שטח.

א 21. 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 22. 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 23. שטח מרפסות לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד. לא יותר לנייד שטחי מרפסות לשטח עיקרי או שטח שרות.

א 24. התכסית תהיה בהתאם לקיים בפועל. בהרחבת בניה או בניה חדשה התכסית תהיה השטח הכלוא בקוי הבניין, אך לא יותר מ-85% מתא השטח.

א 25. בתאי שטח שייעודם "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 "שביל" 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.

א 26. מספרי היח"ד ושטחי הבניה בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.

א 27. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף זכויות בניה לצורך חניה תת קרקעית ביעודים הציבוריים (שצ"פ, מבני חינוך, חניון, ודרך) ובתנאי שהתכסית הכוללת במגרש לא תעלה על 85% מעל ומתחת לקרקע.

א 28. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות.

א 29. בסמכות ועדה מקומית להוסיף שטח סטווין במגרשים ביעוד מסחרי בלבד ובמרווח קדמי בלבד.

א 30. שטח המסד יחושב רק בשטח שגובהו מעל 1.80 מ' וכאשר התנאים הטופוגרפיים כוללים שיפוע מעל 15% תותר תוספת גובה של 10 ס"מ לכל אחוז שיפוע בקרקע העולה על 15% בכפוף להנחיות המרחביות.

א 31. בתאי שטח יורדים, יותרו קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת ביחס למספר המצוין

<p><b>6.3 הערות לטבלת הזכויות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.4 התחדשות עירונית</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>התחדשות עירונית תקודם בהתאם להנחיות הנספח להתחדשות עירונית המהווה נספח לתכנית זו.</p>	
<p><b>6.5 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מבנים קיימים על פי הוראות תכניות מפורטות קודמות או שלגביהם הוצאו היתרי בניה טרם הופקדה תכנית זו, אשר בבנייתם יש משום סטייה מהוראותיה של תכנית זו, ינהגו בהם לפי הוראות פרק ז' בחוק (שימוש חורג).</p>	
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת מבנים ללא היתר השייכים למבקש ההיתר, בתחום תא השטח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השנאה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובמגרש ביעוד שצ"פ העברת הבקשה להתייחסות לאיגוד ערים להג"ס לנושא קרינה.</p> <p>4. 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. הוראה זו לא תחול על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת ולפיצול יחיד ועל היתר בהליך מקוצר על פי "תקנות התו"ב (הליך רישוי בדרך מקוצרת) תשע"ז.</p> <p>ב) במסגרת הדו"ח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס 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 עלילים, 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>5. תנאי להיתר בניה לכלל בניה שתבצע בתחום ההשפעה של עורקי הניקוז על פי תשריט תמ"א 3/ב/34 : תיאום ההיתר עם רשות הניקוז.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>6. 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><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.7</b></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><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.8</b></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><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.9</b></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> <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 בגיאופיזים 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

הוראות פיתוח	6.9
<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	6.10
<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> <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 המתאימות 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	6.11
<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	6.12
<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>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>	



הוראות פיתוח	6.13
<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. יש לשלב עצים וגיאופיטים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים.</p>	

<p><b>6.13 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>6. בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת עצים מומלצים לאזור על-ידי רשות הטבע והגנים, החברה להגנת הטבע וקק"ל.</p>	
<p><b>6.14 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ניצול והשהיה של מי נגר עילי ככל שניתן וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשים מבונים יהיו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בניי, פיתוח או ריצוף ככל שניתן שישמשו לחלחול מים לתת הקרקע.</li> <li>2. ככל הניתן יינקטו אמצעים להשהיית מי הנגר העילי במגרש, לניצולם למטרת השקיית הגינות ו/או להחדרתם לתת הקרקע.</li> <li>3. מי נגר עילי עודפים במגרש יופנו בעדיפות ראשונה לשטחים ציבוריים פתוחים ורק לאחר מכן לדרכים ולחניות.</li> <li>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול. השטחים המיועדים לקליטת מי נגר יהיו במפלס נמוך מסביבתם וזאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</li> <li>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל שניתן בחומרי חיפוי, ריצוף וסלילה מחלחלים.</li> <li>6. יינקטו אמצעים מתאימים למניעת גלישת מי נגר לתוך מערכת הביוב.</li> </ol>	
<p><b>6.15 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>היתר בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.16 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות למסוף תחבורה ציבורית 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.</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>	

איכות הסביבה	6.16
<p>תברואה של הרשות המקומית חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>(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.</p> <p>(ו) פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.</p> <p>4. פסולת מוצקה-פסולת יבשה ועודפי עפר</p> <p>(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.</p> <p>(ב) פסולת בניין כתוצאה משיפוצים שאינם מחייבים היתר בניה (כמויות קטנות) תטופל על פי נוהל עירוני בהתאם להנחיות העיריה.</p> <p>(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.</p> <p>(ד) הפסולת תועבר למיחזור או להטמנה באתר פסולת מוסדר דרך תחנת מעבר או ישירות לאתר הטמנה.</p> <p>5. מחזור פסולת</p> <p>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.</p> <p>6. בניה ירוקה</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 והמדיניות התקפות לאותה עת במידה ותהיינה.</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 והמדיניות התקפות לאותה עת במידה ותהיינה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.17
<p>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.</p> <p>2. לא יורשו מעברי תשתיות בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>3. מעברי תשתיות בשצ"פ יתואמו עם הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב.</p> <p>4. קווי ביוב גרביטציוניים יוצמדו לשטחי פיתוח ולא יפלו לתחום שטחים פתוחים ככל האפשר</p> <p>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".</p>	

6.17	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אישור תכנית על ידי "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p> <p>6. קוי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מייגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>7. באזור מגן א' אסורה בניה ואסורים קווי ביוב מכל סוג שהוא</p> <p>8. תנאים להנחת קווי ביוב באזורי מגן ב' ואזורי מגן ג' יהיו:</p> <p>(א) קווי ביוב יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>(ב) שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.</p> <p>(ג) הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך.</p> <p>(ד) עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש על ידי חברה מוסמכת.</p>	



6.18	חשמל
<p>בכל המתחמים הקיימים והחדשים בהם התוכנית מוסיפה זכויות בניה, המבקש/מתכנן התב"ע המקומית יהיה צריך לפעול כמפורט:</p> <p>1. מתח גבוה ותחנות שנאים:</p> <p>(א) באזורי מגורים</p> <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 קרקעית במידת האפשר. במידה ולא תהיה אפשרות כזו חברת חשמל תהיה רשאית לבצע תשתית עילית ושנאים על גבי עמודים.</p> <p>(ב) באזור תעסוקה ומוסדות חינוך תחנות ההשנאה ימוקמו במבנים השונים במקומות שיתואמו עם חח"י, לכל מבנה ומבנה.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>(א) קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף- 3.00 מ'</p> <p>(ב 1) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ על עמוד)- 2.00 מ'</p> <p>(ב 2) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד צמוד למבנה- 0.30 מ'</p> <p>(ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה- 5.00 מ'</p> <p>(ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)- 2.00 מ'</p> <p>(ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>(ו) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p>	



6.18	חשמל
	<p>ז) כבלי חשמל מתח נמוך-                      ח) כבלי חשמל מתח גבוה-                      ט) כבלי חשמל מתח עליון-                      יב) ארון רשת-</p> <p>0.5 מ'                       3.00 מ'                       בתאום עם חברת החשמל                       1.00 מ'</p> <p>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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

6.19	חשמל
	<p>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.</p> <p>2. גנרטורי חירום לרווחת הדיירים                      במידה וקבוצת מבני מגורים תוקצה לאוכלוסיה בעלת דרישה לגנרטור שבת/חירום, יוקצה מקום לגנרטור בסמוך לתחנת הטרנספורמציה של חברת החשמל אשר משרתת את אותם מבנים. לחילופין, היה והגנרטורים לא יוצבו ליד תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל, יש לחבר את הגנרטורים לארון חשמל של חברת החשמל עם "מפסק-מחלף".</p> <p>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 ארוך מאגד שמיקומו יהיה בשצ"פ או בצמוד לתחנת שנאים של חח"י.                      ג) מרחק בין שני ארונות לא יעלה על כ- 700-800 מ"א ורדיוס השרות לא יעלה כל כ- 300-400 מ'.                      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'.                      ה) כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. רשתות תקשורת טלוויזיה ונתונים                      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.                      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.                      ג) באזורי תעסוקה ימוקמו כ-9 ריכוזי OD2 בשצ"פים.                      ד) כל התשתיות תהיינה תת"ק.</p> <p>5. קרינה                      בקשה להיתר בנייה לתחנת טרפו' תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה אשר יבחנו את הצורך בהכנת דו"ח הערכת סיכונים מקרינה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

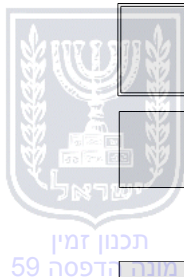
6.20	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 36207/0 "רכסים (צפון-מזרח)" י"פ: 5529 עמ' 3243 מיום 22.05.2006 ; 36520/0 "רכסים" י"פ: 5529 עמ' 3242 מיום:</p>

עתיקות	6.20
<p>2367/0 ; 28.06.2005 מיום 3153 עמ' 5410 י"פ : "אבטין (דרום)" י"פ : 35859/0 ; 22.05.2006 "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 "אבטון, 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>	

שמירה על עצים בוגרים	6.21
<p>1. בתחום בקשה להיתר בניה תחול חובת סימון עצים כנדרש בחוק.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה בשטח בו קיימים מעל חמישה עצים בוגרים המיועדים להעסקה או כריתה יהיה עריכת סקר עצים.</p> <p>3. עצים לשימור :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים שיסומנו לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו יסומנו עץ / קבוצת עצים לשימור אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח כאמור בסעיף 6.6 (תנאים להיתר בניה), לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>4. העתקת ועקירת עצים : מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות ורשיון כריתה/העתקה כדין.</p>	

זיקת הנאה	6.22
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע עם זיקת הנאה לציבור מיועדים למעבר רכב והולכי רגל.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>3. שטח זה יפותח על פי הוראות תכנית זו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.23
<p>1. ניתן יהיה להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור על ידי הוועדה המקומית ולרשום אותם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה,</p>	



<b>6.23</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>התשכ"ה - 1965.</p> <p>2. על אף האמור לעיל בתאי השטח 700, 715, 718, 719, 724, 728, קיימים מוסדות פרטיים אשר אינם מיועדים להפקעה כל עוד הם בבעלות פרטית.</p>
<b>6.24</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.25</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>ניתן לאחד ולחלק את תאי שטח 708, 709, 710, 712, 713 בשונה מהמוצע בתשריט. שינוי זה לא יהווה שינוי מתכנית זו.</p>
<b>6.26</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית זו, הכנת תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הוועדה המקומית. תנאי זה לא יחול על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת או פיצול/תוספת של יחיד זעירה.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר לאכלוס יחיד חדשות רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. ככל והחלוקה בתאי שטח 462,544 לא תואמת לתשריטי איחוד וחלוקה מאושרים, יגברו תשריטי החלוקה המאושרים על הסימון בתשריט יעודי הקרקע.</p>
<b>6.27</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>א. ביצוע הדרך בתא שטח 950 (אזור תכנון 1) מהווה תנאי למתן תעודת גמר ראשונה בתאי שטח 199, 200.</p> <p>ב. ביצוע הדרך מס' 33 בתא שטח 946 (אזור תכנון 7) מהווה תנאי למתן טופס 4 ראשון בתאי שטח 234, 235.</p>
<b>6.28</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>באזור תכנון 1 (גבעה א), בחלקות אשר יאוחדו על פי הוראות תכנית זו, תוספת קומות מעבר למספר הקומות המותר על פי טבלה 5, תיחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

1. 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 לשוב (דרך מס' 1 על פי תמ"ל/1066) והקטע המחבר את דרך הכניסה החדשה לרחוב הרקפות (דרך מס' 2 על פי תמ"ל/1066) והקטע המחבר את דרך מס' 2 על פי תמ"ל/1066 לאזור תכנון 4 (דרך מס' 5 על פי תמ"ל/1066).

2. 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.

3. 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:
<b>דברי הסבר לתכנית</b>		תיאור:
28/01/2020		תאריך עריכת הנספח:
חתימה:	שם: שרי קלאוס	עורך הנספח:
	תאגיד: אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	





## כללי

תכנית המתאר לשוב 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 לשוב ומטפלת בנושאים רוחביים הרלוונטיים לזכויות בניה ביעודים 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.

שטח גבול השיפוט של הישוב כ- 3,276 דונם. בחלקו המערבי, הותיק, הישוב 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 תכנית מפורטת לשכונת מגורים תמל/1066. התכנית מוסיפה 1,875 יח"ד.

מספר יחידות הדיור הכלולות בקיבולת המגורים על פי התכניות המאושרות הינו כ-3,288, מתוכן בנויות כ- 2,216 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- 18,000 תושבים.

**נגישות תחבורתית**

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 הקיימת לישוב (כ-18 מ') ובנוסף, היא סמוכה לאתר קבורה, קיים קושי גדול להרחיב אותה. היא מהווה לעיתים צוואר בקבוק ביציאה מהישוב ובכניסה אליו, בעיקר מאחר וצומת כפר חסידים אינו מוסדר.

דרך מס' 6 עוברת בתוואי תת קרקעי מתחת לישוב, בחטיבת הקרקע המפרידה בין הגבעות המבונות לגבעה המתוכננת לפיתוח. בשלב הנוכחי, קיימת הפרדה מפלסית בין כביש 6 לכביש 762. חברת חוצה ישראל החלה בהכנת תכנית מפורטת תמ"א 31/3א/1 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 ומנהרות הכרמל אל מת"ם, אך לא קיים בו אזור לתעסוקה, למסחר או לתעשייה. אזור כזה חיוני לישוב – הן בשל היותם שדות ארנונה, אך לא פחות – מטעמים של יצירת מקומות עבודה לתושבי הישוב, על הצרכים הייחודיים שלהם כאוכלוסייה חרדית ברובה. ר.מ.י. מקדמת תכנית חדשה תמל/1094, "רכסים צפון" לשטחים שמצפון לרכסים הנמצאת היום בשלב השלמת תנאים להפקדה בותמ"ל. בתכנית כ-2,360 יח"ד בתמהיל דיור מגוון והיא מציעה כ-205,000 מ"ר שטחים סחירים ביעודים שונים (תעשייה, תעסוקה, משרדים, מסחר ומלונאות) בחלקה המערבי וכ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר נוספים בחלקה המזרחי.

**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 התיחסות ממוקדת או פרוט תכנוני מיוחד, מאידך גיסא. שני מישורי תכנון אלה מהווים עם השלמת התכנון, מקשה אחת, המייצגת גם את הליך התכנון של תכנית ייחודית 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 קודם אזור התעסוקה כחלק מתכנית שכונת "הפרסה".

### 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, 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, הוותיק, המבונה כמעט לחלוטין, והמזרחי, גבעת הפרסה, שעדיין לא פותח. הראייה התכנונית הכלל עירונית התייחסה למערך האורבני הכולל, ושילבה את התכנון לשכונת המגורים שאושרה שם, כחלק אינטגרלי מהתכנית - 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 מצפון מזרח לישוב הוותיק. כמו כן, הוא מאפשר כניסה ללא צורך לחצות את כל הישוב, הן לשכונת "הפרסה" החדשה ממזרח, והן לאזור התעסוקה החדש, כפי שיפורט להלן.

**הוספת שטחים לתעסוקה**

כיום, 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 לא קיימים שטחי תעסוקה ייעודיים, למעט שטח משרדים בהיקף של 1,200 מ"ר בתא שטח 1001 שבתפר בין גבעה ג' לגבעה ד', המערב יעודי מגורים משרדים ומסחר. במסגרת תכנית שכונת "הפרסה", תוכנן ואושר על בסיס הצעת צוות תכנית המתאר, אזור תעסוקה יישובי חדש בתווך שבין שכונת "הפרסה" לישוב הוותיק. האזור כולל 8 מגרשים המיועדים לתעסוקה (חלקם בשילוב עם מסחר ומגרש אחד בשילוב עם מסחר ותיירות), בשטח כולל של כ-29 דונם. זכויות הבניה בגרשים אלו כוללות כ-40,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-3,200 מ"ר שטחי מסחר. 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, מאפשר הגעה מיידית ונוחה אליו מחוץ לישוב, כמו גם מכל רחבי הישוב, ובכך הוא מהווה עוגן עירוני חשוב המאחד בין חלקיה.

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. כמו כן התכנית מאפשרת שימושים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וכדומה, בהיקף מוגבל בדירות מגורים.

יצוין 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", להרחיבו לכיוון צפון מערב, להוסיף בשטחו זכויות בניה בהיקף שישלש את סך שטחי הבניה המותרים (כ-66,000 מ"ר בסך הכל) ולהקצות כ-140,000 מ"ר זכויות בניה נוספות בהרחבה לכיוון צפון מערב. לאזור זה פוטנציאל לאפשרויות ומגוון סוגי תעסוקה נוספים לתושבי הרכסים.

**מסחר**

בישוב קיים היצע מוגבל של שטחים מסחריים בתאי שטח ייעודיים. לשטחים מסחריים אלו מתווספת פעילות עניפה של מסחר ושרותים נלווים בדירות מגורים. התכנית מוסיפה מספר תאי שטח ייעודיים למסחר ולמסחר ותעסוקה וכמו כן, התכנית מתירה שימוש מסחרי במבני מגורים בהיקף מוגבל של עד שטח דירה אחת במבנה. במבט כולל, שטח המסחר המותר במבני מגורים מסתכם בעד כ-5,000 מ"ר בכל שטח התכנית. בנוסף, התכנית מתירה המרת עד 20% מזכויות הבניה בשטחים של מוסדות ציבור למסחר.

**התחדשות עירונית והוספת שטחים למגורים**

תכנית המתאר בחנה את המצב הקיים בישוב 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 והתאמת זכויות בניה, הכשרת 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 המתווספים לשוב בשכונת "הפרסה" בהיקף של 1,875 יח"ד, מציעה התכנית תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-712 יח"ד באזור תכנון 1 (גבעה א'), 64 יח"ד באזור תכנון 3 (לאורך רחוב השקד ובתא שטח 1002), 12 יח"ד באזור תכנון 4 (גבעה ד') ו-92 יח"ד באזור תכנון 7 (מתחם "אור חדש"). ההיקף הכולל של תוספת היח"ד בשוב הוותיק הוא כ-880 יח"ד המתווספות ל-3,288 יח"ד מאושרות. סה"כ מציעה התכנית (יחידות דיור קיימות, מאושרות ומוצעות): כ-4,168 יח"ד בשוב הוותיק ו-5,904 יח"ד בשוב 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 1,395 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 6,043 יח"ד בשוב הוותיק ועד 7,438 בשוב 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 בשוב הוותיק. יחידות הדיור הזעירות לא נכללו בנתוני החישובים לצרכי קביעת פרוגרמה לצרכי ציבור.
3. במצב המאושר, קיימות באזור תכנון 7 (מתחם "אור חדש") זכויות לכ-120 יח"ד ביעוד "דיור מיוחד" בשני תאי שטח. התכנית גורעת משטח המגרש המזרחי לטובת שמירת רצף הפארק העירוני בנחל יונאי, אבל כפיצוי וכהסדרה, משנה את יעוד המגרשים ל"מגורים", מגדילה את הזכויות להיקף של 154 יח"ד ומרחיבה את השימושים המותרים כך שייתאפשרו שימושים של דיור מיוחד, מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות ודיור מוגן.

#### 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 אליו כיום היא דרך אזור תכנון 2 (גבעה ב')
- סגירת טבעת של הדרכים העורקיות בשוב 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, 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.**



# 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:
28/01/2020		תאריך עריכת הנספח:
שם:	שרי קלאוס	עורך הנספח:
תאגיד:	אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	
חתימה:		





### כללי

תכנית המתאר לשוב 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 התיחסות 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 ביעודים 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 ואוכלוסיה וותיקה, רוב חילוני וקהילה חרדית קטנה, אוכלוסיה 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 אוכלוסיה.

שטח גבול השיפוט של הישוב כ- 3,276 דונם. בחלקו המערבי, הותיק, הישוב 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' המאופיינת בבתים 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 תכנית מפורטת לשכונת מגורים תמל/1066. התכנית מוסיפה 1,875 יח"ד.

מספר יחידות הדיור הכלולות בקיבולת המגורים על פי התכניות המאושרות הינו כ-3,288, מתוכן בנויות כ- 2,216 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 אוכלוסית העיר כ- 18,000 תושבים.



**נגישות תחבורתית**

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 הקיימת לישוב (כ-18 מ') ובנוסף, היא סמוכה לאתר קבורה, קיים קושי גדול להרחיב אותה. היא מהווה לעיתים צוואר בקבוק ביציאה מהישוב ובכניסה אליו, בעיקר מאחר וצומת כפר חסידים אינו מוסדר.

דרך מס' 6 עוברת בתוואי תת קרקעי מתחת לישוב, בחטיבת הקרקע המפרידה בין הגבעות המבונות לגבעה המתוכננת לפיתוח. בשלב הנוכחי, קיימת הפרדה מפלסית בין כביש 6 לכביש 762. חברת חוצה ישראל החלה בהכנת תכנית מפורטת תמ"א 31/3א/1 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 ומנהרות הכרמל אל מת"ם, אך לא קיים בו אזור לתעסוקה, למסחר או לתעשייה. אזור כזה חיוני לישוב – הן בשל היותם שדות ארנונה, אך לא פחות – מטעמים של יצירת מקומות עבודה לתושבי הישוב, על הצרכים הייחודיים שלהם כאוכלוסייה חרדית ברובה. ר.מ.י. מקדמת תכנית חדשה תמל/1094, "רכסים צפון" לשטחים שמצפון לרכסים הנמצאת היום בשלב השלמת תנאים להפקדה בותמ"ל. בתכנית כ-2,360 יח"ד בתמהיל דיור מגוון והיא מציעה כ-205,000 מ"ר שטחים סחירים ביעודים שונים (תעשייה, תעסוקה, משרדים, מסחר ומלונאות) בחלקה המערבי וכ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר נוספים בחלקה המזרחי.

**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 מהווים עם השלמת התכנון, מקשה אחת, המייצגת גם את הליך התכנון של תכנית ייחודית זו.

### מערך אורבני

אחת ההחלטות העקריות שנבעו בנייתו 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 קודם אזור התעסוקה כחלק מתכנית שכונת "הפרסה".

### 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, 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, הוותיק, המבונה כמעט לחלוטין, והמזרחי, גבעת הפרסה, שעדיין לא פותח. הראייה התכנונית הכלל עירונית התייחסה למערך האורבני הכולל, ושילבה את התכנון לשכונת המגורים שאושרה שם, כחלק אינטגרלי מהתכנית - 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 מצפון מזרח לישוב הוותיק. כמו כן, הוא מאפשר כניסה ללא צורך לחצות את כל הישוב, הן לשכונת "הפרסה" החדשה ממזרח, והן לאזור התעסוקה החדש, כפי שיפורט להלן.

### הוספת שטחים לתעסוקה

כיום, 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 לא קיימים שטחי תעסוקה ייעודיים, למעט שטח משרדים בהיקף של 1,200 מ"ר בתא שטח 1001 שבתפר בין גבעה ג' לגבעה ד', המערב יעודי מגורים משרדים ומסחר. במסגרת תכנית שכונת "הפרסה", תוכנן ואושר על בסיס הצעת צוות תכנית המתאר, אזור תעסוקה יישובי חדש בתווך שבין שכונת "הפרסה" לישוב הוותיק. האזור כולל 8 מגרשים המיועדים לתעסוקה (חלקם בשילוב עם מסחר ומגרש אחד בשילוב עם מסחר ותיירות), בשטח כולל של כ-29 דונם. זכויות הבניה בגרשים אלו כוללות כ-40,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-3,200 מ"ר שטחי מסחר. 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, מאפשר הגעה מיידית ונוחה אליו מחוץ לישוב, כמו גם מכל רחבי הישוב, ובכך הוא מהווה עוגן עירוני חשוב המאחד בין חלקיה.

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. כמו כן התכנית מאפשרת שימושים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וכדומה, בהיקף מוגבל בדירות מגורים.

יצוין 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", להרחיבו לכיוון צפון מערב, להוסיף בשטחו זכויות בניה בהיקף שישלש את סך שטחי הבניה המותרים (כ-66,000 מ"ר בסך הכל) ולהקצות כ-140,000 מ"ר זכויות בניה נוספות בהרחבה לכיוון צפון מערב. לאזור זה פוטנציאל לאפשרויות ומגוון סוגי תעסוקה נוספים לתושבי הרכסים.

### מסחר

בישוב קיים היצע מוגבל של שטחים מסחריים בתאי שטח ייעודיים. לשטחים מסחריים אלו מתווספת פעילות עניפה של מסחר ושרותים נלווים בדירות מגורים. התכנית מוסיפה מספר תאי שטח ייעודיים למסחר ולמסחר ותעסוקה וכמו כן, התכנית מתירה שימוש מסחרי במבני מגורים בהיקף מוגבל של עד שטח דירה אחת במבנה. במבט כולל, שטח המסחר המותר במבני מגורים מסתכם בעד כ-5,000 מ"ר בכל שטח התכנית. בנוסף, התכנית מתירה המרת עד 20% מזכויות הבניה בשטחים של מוסדות ציבור למסחר.

### התחדשות עירונית והוספת שטחים למגורים

תכנית המתאר בחנה את המצב הקיים בישוב 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 והתאמת זכויות בניה, הכשרת 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 המתווספים לשוב בשכונת "הפרסה" בהיקף של 1,875 יח"ד, מציעה התכנית תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-712 יח"ד באזור תכנון 1 (גבעה א'), 64 יח"ד באזור תכנון 3 (לאורך רחוב השקד ובתא שטח 1002), 12 יח"ד באזור תכנון 4 (גבעה ד') ו-92 יח"ד באזור תכנון 7 (מתחם "אור חדש"). ההיקף הכולל של תוספת היח"ד בשוב הוותיק הוא כ-880 יח"ד המתווספות ל-3,288 יח"ד מאושרות. סה"כ מציעה התכנית (יחידות דיור קיימות, מאושרות ומוצעות): כ-4,168 יח"ד בשוב הוותיק ו-5,904 יח"ד בשוב 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 1,395 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 6,043 יח"ד בשוב הוותיק ועד 7,438 בשוב 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 בשוב הוותיק. יחידות הדיור הזעירות לא נכללו בנתוני החישובים לצרכי קביעת פרוגרמה לצרכי ציבור.
3. במצב המאושר, קיימות באזור תכנון 7 (מתחם "אור חדש") זכויות לכ-120 יח"ד ביעוד "דיור מיוחד" בשני תאי שטח. התכנית גורעת משטח המגרש המזרחי לטובת שמירת רצף הפארק העירוני בנחל יונאי, אבל כפיצוי וכהסדרה, משנה את יעוד המגרשים ל"מגורים", מגדילה את הזכויות להיקף של 154 יח"ד ומרחיבה את השימושים המותרים כך שייתאפשרו שימושים של דיור מיוחד, מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות ודיור מוגן.

#### 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 אליו כיום היא דרך אזור תכנון 2 (גבעה ב')
- סגירת טבעת של הדרכים העורקיות בשוב 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, שיאפשרו הפרדת חלק מהקווים המשותפים לקווים פנימיים ולקווים חיצוניים. התכנית פורשת רשת שבילי אפניים במרחב הצבורי של השוב.

**דפי ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**