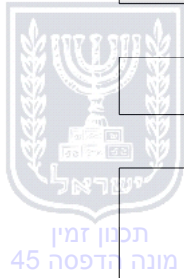


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0356808

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתחום תכנית מפורטת ג/20568



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת.
שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
הגדלת שטחי ציבור בלי להגדיל זכויות.
תוספת קומה ושינוי גובה מבנה
שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, בתנאי שביעוד קרקע לא יגדל ביותר מ 50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתחום תכנית מפורטת ג/20568
מספר התכנית	מספר התכנית	260-0356808
שטח התכנית	שטח התכנית	301.245 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

229303 קואורדינאטה X

759753 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התוכנית זו במערבית לשוב נחף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחף			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19135	מוסדר	חלק	5-67	2-3
19136	מוסדר	חלק	57-58, 63, 86-88, 91	64
19137	מוסדר	חלק	79-80, 90, 95	70, 74-75, 78, 91, 94, 96
19141	מוסדר	חלק	45, 51-55, 64	1-2, 13-16, 21-27, 30-34, 42-44, 56, 62-63
19142	מוסדר	חלק	34	1-33, 35-37
19143	מוסדר	חלק		17-23, 47, 50-52, 54-59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/2014	1473	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20568 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20568



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איהאב פאהום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איהאב פאהום		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח טבלאות איזון	25/07/2018	רוחי מנאע	25/07/2018	14	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	25/07/2018	רוחי מנאע	25/07/2018	26	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת מרכזת	25/07/2018	רוחי מנאע	25/07/2018	28	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	23/07/2018	איהאב פאהום	22/06/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט תכנית	25/07/2018	איאד פאהום	22/06/2018	1	1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	21/06/2016	איהאב פאהום	20/06/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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 מקומית	ועדה מקומית		הוועדה לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם	נחף	(1)		04-9987140	04-9985693	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 639 - נחף מיקוד 20137.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם	נחף	(1)		04-9987140	04-9985693	

(1) כתובת: ת"ד 639 - נחף מיקוד 20137.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		04-6558211	04-6558213	
בעלים				אחרים	נחף	(2)		04-9985693		

(1) כתובת: רחוב יפו ירושלים 94142.

(2) כתובת: 000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איהאב פאהום	38775	ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa houm.co.il
	שמאי	רוחי מנאע	1665	רוחי מנאע- שמאות מקרקעין ויעוץ הנדסי	חיפה	(1)		04-6894030	04-6894030	rohi_10@inte r.net.il
	מודד	איאד פאהום	983		חיפה	(2)		04-8513054	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il

(1) כתובת: תא דואר 45242 חיפה.

(2) כתובת: חיפה רחוב הבנקים 14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת.

שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

הגדלת שטחי ציבור בלי להגדיל זכויות.

תוספת קומה ושינוי גובה מבנה

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, בתנאי שביעוד קרקע לא יגדל ביותר מ 50%.

הגדלת השטח העיקרי באזור מגורים מיוחד ב-4%



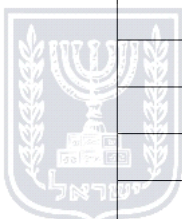
תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2019 - 2000	דיור מיוחד
515 - 500	דרך מאושרת
615 - 600	דרך מוצעת
45 - 1	דרך משולבת
704, 703, 701, 700	מבנים ומוסדות ציבור
343 - 268, 266 - 247, 244 - 240, 238 - 235, 232 - 100	מגורים ב'
817 - 800	מגורים ומסחר
903 - 900	מסחר
450 - 439, 436 - 407, 405 - 400	שטח ציבורי פתוח
1000	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2019 - 2000	דיור מיוחד	גבול מתחם
515 - 500	דרך מאושרת	גבול מתחם



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מוצעת	615 - 600
גבול מתחם	דרך משולבת	45 - 1
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	704, 703, 701, 700
גבול מתחם	מגורים ב'	100 - 232, 235 - 238, 240 - 244
גבול מתחם	מגורים ומסחר	247 - 266, 268 - 343
גבול מתחם	מסחר	817 - 800
גבול מתחם	מסחר	903 - 900
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400 - 405, 407 - 436, 439 - 450
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1000
דרך / מסילה לביטול	דיוור מיוחד	2014
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	500 - 512, 514, 515
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	601, 603, 606, 612
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	6, 20 - 23, 28 - 30, 32 - 35, 37 - 39, 41, 42
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	703, 700
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	116, 118, 119, 129, 131 - 141, 152, 153, 154, 163, 164, 167, 170 - 172, 174, 179, 180, 190, 191, 204, 207 - 212, 219 - 223, 225, 236, 237, 240, 242, 247, 249, 256, 257, 260 - 263, 265, 271, 277, 278, 280, 282, 288, 290 - 295, 297, 299 - 307, 319, 340
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	810, 812 - 817
דרך / מסילה לביטול	מסחר	903
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	407, 409, 412, 416 - 418, 432, 435, 436, 450
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502, 504 - 506
מבנה להריסה	דרך מוצעת	604, 605, 609
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	701, 703
מבנה להריסה	מגורים ב'	133, 134, 136, 170, 179, 189, 190, 194, 199, 205, 207, 237, 238, 240, 242, 244, 263, 273, 308 - 310
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	809
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	413, 420, 425, 426

3.2 טבלת שטחים

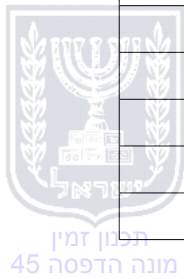
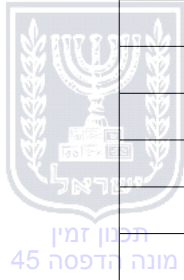
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55,811	18.53
דרך משולבת	10,941	3.63
מבנים ומוסדות ציבור	15,611	5.18

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
50.55	152,274	מגורים ב'
6.42	19,335	מגורים ומסחר
4.62	13,911	מגורים מיוחד
2.78	8,372	מסחר
7.82	23,545	שטח ציבורי פתוח
0.48	1,445	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	301,245	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.68	14,093.79	דיור מיוחד
17.64	53,127.07	דרך מאושרת
3.17	9,535.46	דרך מוצעת
6.53	19,671.46	דרך משולבת
4.63	13,944.29	מבנים ומוסדות ציבור
48.70	146,700.78	מגורים ב'
6.30	18,983.66	מגורים ומסחר
2.26	6,805.54	מסחר
5.71	17,199.85	שטח ציבורי פתוח
0.39	1,181.73	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	301,243.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטריד סביבתי ו/או תחבורתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. הוראות בניוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינן מגורים בצורה שלא תהווה מטריד סביבתי ו/או תחבורתי. <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים יצוינו בגוף ההיתר. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים, בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטריד סביבתי ו/או תחבורתי.
	בשטח מדרוני מומלץ שהבניה תהיה מדורגת עם שמירת איזון כמות החפירה והמילוי. באזור זה ובתאי שטח מס' 2000-2012 גובה המבנים באזור זה יותאם לתווי הקרקע הטבעית. לא ייבנה יותר משתי קומות מעל לקרקע הטבעית.

	4.2
	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת- קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. במגרשים משופעים מערבית התוכנית מומלץ בנייה מדורגת משתלבת עם המדרון. גובה המבנים באזור זה יותאם לתווי הקרקע הטבעית. לא ייבנה יותר משתי קומות מעל לקרקע הטבעית</p> <p>תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה פיתוח רצועת השצ"פ המערבית והתשתיות לרבות בצוע מערכת הניקוז ותעלות ההגנה.</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>	א
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>ישמש למבנה מגורים ומסחר יישובי כאשר המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, פח אשפה יהיו מוסתרים במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת- קרקעיים.</p> <p>הוראות פיתוח</p>	א



מגורים ומסחר	4.3
<p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזויין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>מגרשים משופעים מצפון מערב ודרום מערב התכנית מומלץ בנייה מדורגת משתלבת עם המדרון והסביבה.</p>	
מסחר	4.4
שימושים	4.4.1
<p>ישמש כמרכז שירותים ומסחר ישובי: מסחר קמעונאי, אחסנה(כחלקי שירות), משרדים, מנהלה, בנקים, אולמות תצוגה, מרפאות, שירותי אוכל, למיניהם, בידור ופנאי, בתי קולנוע וכל שימוש אחר המתאים להשתלב באזור עירוני לא מזהם ולא מרעיש ובאישור הועדה המקומית.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>מסחר</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- החזיתות יבנו מקירות מסך משולב עם אבן גיר קשה ו/או שיש, לרבות החזית המערבית הפונה לכוון דרך מס' 1.</p> <p>- השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנה יוגש לאישור הועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר.</p> <p>- יינתן פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתו של מהנדס הועדה אשר ימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.</p> <p>- משטח חניה, פריקה וטעינה יבוצעו מאבנים משתלבות או מריצוף חוץ בגוון ידידותי לסביבה.</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזויין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתוכנית הבינוי.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 1:250, אשר תציג את מכלול השימושים המוצעים.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 באישור הועדה המקומית	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים המיועדים לבניה. 2. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים טכניים. 3. גובה מבנים מוצעים ביחס לדרך כניסה ראשית. 4. מיקום מכלי אשפה. 5. כניסה ויציאה למגרש. 6. משטח חניה. 7. סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'. <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. 2. השטחים הפנימיים בחזיתות הדרכים ישמשו כניסה למתחם, כגנים ושטחים ציבוריים מטופחים. 3. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. 4. חומרי הבניה יצוינו בגוף ההיתר. 5. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה/פסולת יהיה מוסתר ככל האפשר. 6. לא תותר הקמת מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). 7. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטינים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים וביוב וחשמל, פח אשפה וכו'. 2. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. 3. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. 4. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה. 	א



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, ביחס של 40% משטח המגרש, והשאר ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים ולא תותר בו בניה למעט גינון, שבילים, מתקנים למנוחה, הצללה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים אשר יתוכננו ע"י אדריכל	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
	נוף.
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים המיועדים לבניה. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים טכניים. גובה מבנים מוצעים ביחס לדרך כניסה ראשית. מיקום מכלי אשפה. כניסה ויציאה למגרש. משטח חניה. סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'. <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כניסה למתחם, כגנים ושטחים ציבוריים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף ההיתר. בקריר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה/פסולת יהיה מוסתר ככל האפשר. לא תותר הקמת מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים וביוב וחשמל, פח אשפה וכו'. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה. 	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
<ul style="list-style-type: none"> - בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. - פיתוח השצ"פים והתשתיות יהיו באחריות מועצה המקומית. - בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספוי של חברת חשמל בשטח לא יעלה 30 מ"ר. 	



שטח ציבורי פתוח	4.7
הוראות	4.7.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי: השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך. א. הוראות פיתוח:</p> <p>1. יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח. 2. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. 3. שימור ו/או העתקת/ העברת עצים בוגרים יהיו בהשגחת ובאישור היערן של משרד החקלאות. 4. הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.</p>	א
דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
<p>תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך</p>	
הוראות	4.8.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי: המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך. ב. הוראות פיתוח: בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	א
דרך מוצעת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך</p>	
הוראות	4.9.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי: המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך. ב. הוראות פיתוח: בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	א
דרך משולבת	4.10
שימושים	4.10.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דרך משולבת	4.10
<p>תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>הוראות בינוי א. עיצוב אדריכלי: המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך. ב. הוראות פיתוח: בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3 (5)	3 (5)	1 (4)	4	12 (3)	6	3 (2)	50	144	22	0	40	82	300 (1)	232 - 100, 238 - 235, 244 - 240, 266 - 247, 343 - 268	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3 (5)	3 (5)	0	4	14 (3)	6	3 (2)	40	120	0	0	20	100	400	273, 272, 274	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3 (5)	3 (5)	1 (4)	3	10.5 (3)	6	3 (2)	50	137	30	0	27	80	400	2000 -	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
3	3 (5)	3 (5)	1 (4)	3	11.5 (3)			50	78	43	0	10	25	500	817 - 800	מסחר	מגורים ומסחר
3	3 (5)	3 (5)	1 (4)	3	11.5 (3)	4	2 (2)	50	55	0	0	10	45	500	817 - 800	מגורים	מגורים ומסחר
5	5	5	1 (7)	2	13 (3)			60	130	50	0	20	60	600	903 - 900	מסחר	מסחר
5	5	5	1 (7)	3	17 (8)			60	180	30	0	30	120	1000	701, 700, 704, 703	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	0	1	4			30 (9)	30	0	0	0	30 (9)	400	405 - 400, 436 - 407, 450 - 439	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5		2	10 (8)			40	80			20	60	1000	1000	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6)	100, 232, 235 - 240, 238 - 247, 244 - 268, 266 - 343	מגורים ב'	מגורים ב'
(6)	274, 273, 272	מגורים ב'	מגורים ב'
(6)	2019 - 2000	דיר מיוחד	דיר מיוחד
(6)	817 - 800	מסחר	מגורים ומסחר
(6)	817 - 800	מגורים	מגורים ומסחר
(6)	903 - 900	מסחר	מסחר
(6)	704, 703, 701, 700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	450 - 407, 405 - 400, 436 - 439	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(6)	1000	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- בנוסף ליחיד המוצעת, יתווספו 136 יחיד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
- מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
- בסמכות הוועדה המקומית אישור העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה, עפ"י מצב טופוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.
- גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבניהם עד הנקודה הגבוהה ביותר.
- מגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה המהווה גם כאזור חניה. במקרה זה קווי הבניין למגרש יהיו לא פחות מ 6.00 מ"ר. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש כשטח פתוח לגינון.
- באילוצים טופוגרפים יותר שתי קומות מתחת למפלס כניסה.
- באזורים הגובלים בדרך (באותו מפלס) תותר הקמת רמפה/ גשר ללא נסיגה מהדרך (קו בניין 0.00).
- באזור מגורים ומסחר, המסחר יהיה בקומות הקרקע בלבד, כפוף לטבלת זכויות הנ"ל, אחוז הבניה העיקרי למסחר כולל קומות גלריה, הכניסה למגורים תהיה כניסה נפרדת.
- באזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תכנית הבניה לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- באזור מגורים מיוחד גובה המבנים באזור זה יותאם לגובה קרקע טבעית מומלץ בניה מדורגת למזעור כמות חפירה/ מילוי והשתלבות עם הנוף הסביבתי.
- במקומות שלא צוין בתשריט, קו הבניין מדרך יהיה 3 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במגרש מס' 133 גודל המגרש המינימלי יהיה עד 299 מ"ר.
- (2) למגרש.

(3) ללא עלית גג.

(4) הקומה תשמש לאזורי משחקים, חניה, מחסנים ביתיים, משטחים מוגנים ומתקנים טכניים..

(5) או אפס בהסכמת השכן.

(6) לפי תשריט.

(7) תשמש לחניה, משטחים מוגנים ומתקנים טכניים..

(8) ללא עלית גג או גג רעפים.

(9) מי"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון.

6.2 הנחיות מיוחדות

כל שאר הוראות תוכנית ג/20568 ממשיכות לחול על תכנית זו

6.3 הנחיות מיוחדות

תכנית זו כפופה לנספח נופי-סביבתי, נספח פסולת ונספח מים וביוב של התכנית המאושרת ג/20568 בשינויים המחוייבים בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	ביצוע התוכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשים לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45