

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0587774

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מתחם 10, יפיע

צפון

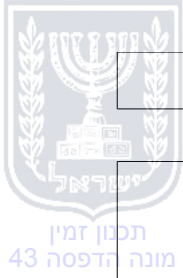
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה לחלוקת הקרקע בין הבעלים , למתחם בהתאם לתכנית מס' ג/ 14494 ומתן אפשרות להוצאת היתרי בניה .  
כמו כן - מוצע שינוי בהוראות וזכויות בניה ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת מבנה מועצה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה , מתחם 10, יפיע

מספר התכנית 257-0587774

1.2 שטח התכנית 175.385 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (16), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (6), 62 א (7), 62 א (8)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225271 קואורדינאטה X

731451 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב יפיע, מדרום לכביש 75

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	103-113, 115-119, 121, 123, 147-152, 172	63, 65, 95-98, 167
16876	מוסדר	חלק	23, 25	21, 27, 29, 31

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

יזרעאלים, מגדל העמק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 14494	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14494 ממשיכות לחול.	6222	3602		10/04/2011
ג/ 16465	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16465 ממשיכות לחול.	6278	5988		10/08/2011
ג/ 20890	ללא שינוי	להתאמה .	6880	8187		16/09/2014

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח הניקוז , נופי , בינוי , וביוב של תכנית ג/14494 ו- ג/16465 מלבד בשינויים שהיא מציעה .



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/09/2020	מוראד מנאסרה	10: 58 30/09/2020	הוראות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			12/10/2023	מוראד מנאסרה	10: 20 30/10/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		14	02/09/2019	פחרי נעאמני	11: 48 29/05/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	29/05/2019	פחרי נעאמני	11: 47 30/05/2019		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1250	1	30/09/2020	גי'אד ג'ארוש	14: 22 06/06/2022	נספח חלוקה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/11/2018	מועתז כילאני	14: 23 06/06/2022	גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/06/2022	מועתז כילאני	14: 24 06/06/2022	גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		05/08/2020	מוחמד חסן	15: 25 14/03/2022	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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 (1)		מבוא העמקים	נוף הגליל			04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com
מהנדס	מודד	ג'אד ג'ארוש	1226		נצרת	(1)				
	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(2)				mouataz@netvision.net.il
מהנדס	שמאי	מוראד מנאסרה	1828		נוף הגליל	(3)				engmurad@netvision.net.il
אגרונום	אגרונום	פחרי נעאמני			נצרת	(4)		04-6460701		

(1) כתובת: רח' פאולוס השישי, נצרת ת.ד 141.

(2) כתובת: יפיע 16955 ת.ד 304.

(3) כתובת: רח' הלולב 25-נצרת עילית.

(4) כתובת: נצרת ת.ד 2434.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

חלוקת קרקע למגרשים, הרחבת דרך ושינוי בהוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

שינוי בגודל מגרש מינימלי.

שינוי הוראות בניה, קוי בנין וגובה מבנה

שינוי תכנית.

הארכת דרכים בתוואי המאושר.

תוספת יחידות דיור.

תוספת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה, ותוספת שטחי שרות תת-קרקעיים המיועדים לחניה.

הגדלת שטח של יעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ניוד זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	106A, 106B, 107A, 107B, 108, 11, 110 - 117, 12 - 19, 2, 20, 200, ,102 - 100, 10, 1, 201, 21, 22A, 22B, 22C, 23 - 26, 27A, 27B, 28, 29, 3, 30 - 37, 38A, 38B, 38C, 38D, 38F, 38G, 39, 4, 40 - 43, 45, 46, 49, 5, 50A, 50B, 51, 52A, 52B, 54, 55A, 55B, 55C, 56 - 59, 6, 60 - 69, 7, 70 - 79, 8, 80 - 89, 9, 90A, 90B, 90C, 91 - 93, 94A, 94B, 94C, 94D, 95 - 99
שטח ציבורי פתוח	412 - 400
דרך מאושרת	606 - 600
דרך מוצעת	309 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	305, 300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	87, 70, 65, 63, 57, 4, 17
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	13
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	606, 605, 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	302, 301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	94A, ,91, 69, 68, 61 - 59, 37, 32, 94B, 94C, 94D
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	407, 405, 404
זיקת הנאה	דרך מאושרת	606, 604, 601
זיקת הנאה	דרך מוצעת	307, 306
זיקת הנאה	מגורים ב'	107A, 107B, 112, 114, 115, 19, 200, 27A, 29 - 32, 35, 36, 38A, 38B, 38D, 38F, 43, 55A, 55B, 55C, 6, 64 - 67, 7, 71, 74, 78, 79, 8, 80, 84, 85, 88, 9, 90B, 96
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	408
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	90B, 90C, 91
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	606 - 600
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	308, 306 - 302, 300

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
106A, 106B, 107A, 107B, 108, 117, 200, 201, 26, 27A, 28, 38A, 38B, 38C, 38D, 38F, 38G, 39, 4, 40 - 43, 49, 50A, 50B, 51, 52A, 52B, 55A, 55B, 55C, 56, 60, 64 - 72, 74 - 81, 83, 90C, 91, 93, 95 - 97	מגורים ב'	חורשה לכריתה
409 - 407, 403, 401	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
601, 600	דרך מאושרת	מבנה להריסה
300	דרך מוצעת	מבנה להריסה
27A, 27B, 3 - 26, 25, 2, 17, 10, 1, 5, 69, 91, 92	מגורים ב'	מבנה להריסה
606 - 601	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
309 - 300	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
106A, 106B, 102 - 100, 10, 1, 107A, 107B, 108, 11, 110 - 117, 12 - 19, 2, 20, 200, 201, 21, 22A, 22B, 22C, 23 - 26, 27A, 27B, 28, 29, 3, 30 - 37, 38A, 38B, 38C, 38D, 38F, 38G, 39, 4, 40 - 43, 45, 46, 49, 5, 50A, 50B, 51, 52A, 52B, 54, 55A, 55B, 55C, 56 - 59, 6, 60 - 69, 7, 70 - 79, 8, 80 - 89, 9, 90A, 90B, 90C, 91 - 93, 94A, 94B, 94C, 94D, 95 - 99	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
412 - 400	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
501, 500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
33.27	58,348	דרך מאושרת
41.52	72,815	מגורים ב' מיוחד
18.91	33,173	מגורים ב' 1 מיוחד
4.56	8,000	שטח ציבורי פתוח
1.74	3,049	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>175,385</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.98	56,086.42	דרך מאושרת
6.97	12,231.12	דרך מוצעת

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.18	100,280.82	מגורים ב'
1.46	2,562.96	שטח ציבורי פתוח
2.41	4,223.85	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>175,385.16</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר הקמת</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנייני דירות מגורים רב משפחתיים .</li> <li>2. שימושים עסקיים , כגון : משרדים , מסחר ושירותים קהילתיים כגון גני ילדים , פעוטונים , קופת חולים וטיפת חלב, השימושים הנ"ל יותרו בתנאים הבאים :</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השתלבות השימוש המבוקש באיזור המגורים.</li> <li>ב. גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה המותרות.</li> <li>ג. קבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר נגישות תקנית והתקנת מקומות חניה.</li> <li>ד. במגרשי המגורים יהיו שני סוגים של זיקת הנאה :-             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זיקת הנאה למעבר תשתיות- תשמש למעבר תשתיות ביוב במגרשים.</li> <li>2. זיקת הנאה למעבר כלי רכב- תשמש כגישה למגרשים אשר אינם גובלים בדרך סטטוטורית.</li> </ol> </li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי השירותים יכללו במבנה העיקרי. לא תותר בניית מבנה שירות נפרד למעט מבנה המשמש לחנייה בלבד . הגובה שבין רצפתו ותקרתו של מבנה מסוג זה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</li> <li>2. הפיתוח הסביבתי יפורט בתכנית הבינוי והפיתוח ובבקשות להיתר בניה בהתאם להוראות הבאות :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יטופל בקירות תומכים בלבד , או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית .</li> <li>ב. הפרשי הגובה בין מגרש לדרך או מגרשים ציבוריים יטופלו בקירות תומכים שיבנו בתחום המגרשים ויחופו אבן טבעית , בראשם אבן ראש מסותת שעובייה לא יפחת מ 6 ס"מ , או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.</li> <li>ג. להלן הוראות הבניה במידה ויבנו קירות תומכים :                 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 3 מ' . במידה והפרש הגובה גדול יותר , יבוצע הקיר במדורג , כך שגובהה של כל מדרגה לא יעלה על 3 מ' והמרחק האופקי בין מדרגה למדרגה לא יפחת מ 100 ס"מ.</li> <li>2. למרות האמור לעיל , במקרים חריגים יאושר קיר תומך בגובה של עד 5 מ' באישור ההוועדה המקומית.</li> <li>3. כל הנקזים בקירות התומכים ישולבו במישקים שבין האבנים.</li> <li>ד. לא יותר שימוש בגדר העשויה מסגרות בחזית מגרש הפונה לדרך או שטח ציבורי . שימוש בגדר מסוג זה יותר רק להפרדה בין מגרשים בתנאי שגובהה לא יעלה על 2 מ' אלא באישור מהנדס המועצה . בכל מקרה לא תאושר גדר תיל.</li> <li>ה. מתקני גז , דלק וכיו"ב ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח , בקירות התומכים או בגדרות המגרשים כך שלא יהיו גלויים לעין.</li> <li>ו. לא יותרו להשליך שפך בניה מכל סוג שהוא ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או שפ"פ . יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר למילוי או סלעים בתחום התכנית , באישור וביתאום עם מהנדס המועצה .</li> <li>3. הבנייה בקו בנין אפס מותנית באישור הועדה המקומית ובהסכמת השכן , למעט בגבול מגרש עם דרך גישה למגרשים אחוריים בהם לא תידרש הסכמת השכן .</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>



4.1	מגורים ב'
	<p>4. תכנית בינוי ופיתוח :</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך על רקע תכנית מדידה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול:</p> <p>א. העמדת המבנים, הדרכים, החניות, השבילים והרחבות, פירוט המתקנים ההנדסיים, סימון ופירוט הטיפול בהפרשי הגובה בין מגרש למשנהו ובין המגרשים לדרכים הציבוריות ולשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ב. הנחיות עיצוב המבנים כולל חזיתות, גגות, גינות, קירות תומכים, גדרות וחומרי גמר. גגות המבנים יהיו שטוחים וגימורם יהיה ריצוף או יריעות אספלט עם אגרגט מוטבע.</p> <p>ג. סימון שבילי גישה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות מתקני תשתיות להספקת מים, לטיפול וסילוק שפכים, לסילוק פסולת, לאנגריה, תקשורת וכיו"ב, ואופן ניקוז המגרשים.</p> <p>ד. חתכים טיפוסיים וחזיתות לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ה. תכנית פיתוח סביבתי בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף "פיתוח סביבתי" שלהלן.</p> <p>ו. הוראות מפורטות לשילוב מתקנים טכניים (כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, אשפה, וכיו"ב) בקירות התומכים ובגדרות הבנויים במגרשים בהם יידרש הדבר.</p> <p>תכנון מתקנים אלה וביצועם ייעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>האזור המסומן בתשריט כשטח ציבור פתוח, הצבוע בצבע ירוק, מיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח. באזור זה תיאסר כל בניה, למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל וכיכרות, מתקני משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים וכן מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה למעט השימושים הנ"ל.</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>האזור המסומן בתשריט כדרך מאושרת, הצבוע בחום, מיועד לשמש כדרך לשימוש הציבור וניתן יהיה לסלול בו דרכים, מדרכות, חנייה ציבורית ונטיעות. באזור זה תיאסר בניה למעט בניה הכרוכה בתשתיות תת-קרקעיות ציבוריות של חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>האזור המסומן בתשריט כדרך מוצעת, הצבוע באדום, מיועד לשמש כדרך לשימוש הציבור וניתן יהיה לסלול בו דרכים, מדרכות, חנייה ציבורית ונטיעות. באזור זה תיאסר בניה למעט בניה הכרוכה בתשתיות תת-קרקעיות ציבוריות של חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך</p>
<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.5.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים ומוסדות ציבור, משולבים בשטחים פתוחים.
4.5.2	הוראות
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה צירוף נספח בינוי שבמסגרתו יופרדו שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 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
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט			
									שרות	שרות					
3	ציד-י שמאלי (5) 3	ציד-י ימני (5) 3	מתחת לכניסה הקובעת (4) 2	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	(2) 14.5	6.4		50	165	(1) 55	20	90	400		מגורים ב'
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(3) 4	(2) 14.5	6.4		50	165	(1) 55	20	90	400	1 - 21, 55A, 55B, 55C, 39 - 43, 45, 46, 23 - 26, 28 - 37, 110 - 117, 106A, 106B, 108, 38A, 38B, 38C, 38D	מגורים ב'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 43

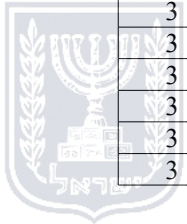


תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
									שרות	שרות						עיקרי	
3	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.5 (2)	6.4		50	165	(1) 55	20	90	400		50A, 50B, 52A, 52B, 95 - 102, 107A, 107B	מגורים ב'	
(10) 6	(10) 6	3	(7) 2	(9) 4	14 (8)		50	175	(7) 100	25	50	500		מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
(11) 3	(11) 3	(11) 3		1	4		5	5				5	500		- 400 412	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(12) 5	(2) 19		50	185	(1) 65	20	100		593	27A	מגורים	מגורים ב'	
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(12) 5	(2) 19		50	185	(1) 65	20	100		703	27B	מגורים	מגורים ב'	
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(3) 4	(2) 14.5		50	185	(1) 65	20	100		402	94A	מגורים	מגורים ב'	
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(3) 4	(2) 14.5		50	185	(1) 65	20	100		339	94B	מגורים	מגורים ב'	
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(12) 5	(2) 19		50	185	(1) 65	20	100		517	94C	מגורים	מגורים ב'	
3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	(12) 5	(2) 19		50	185	(1) 65	20	100		528	94D	מגורים	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6) 3	55A, 55B, 55C, 39 - 43, 45, 46, 23 - 21 - 1 26, 28 - 37, 110 - 117, 106A, 106B, 108, 38A, 38B, 38C, 38D		מגורים ב'
(6) 3	38G, 38F, 22A, 22B, 22C, 91 - 93, 90A, 90B, 90C, 49, 51, 54, 56 - 89, 200, 201		מגורים ב'
(6) 3	50A, 50B, 52A, 52B, 95 - 102, 107A, 107B		מגורים ב'
(10) 6	501 - 500	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(11) 3	412 - 400	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(6) 3	27A	מגורים	מגורים ב'
(6) 3	27B	מגורים	מגורים ב'
(6) 3	94A	מגורים	מגורים ב'
(6) 3	94B	מגורים	מגורים ב'
(6) 3	94C	מגורים	מגורים ב'
(6) 3	94D	מגורים	מגורים ב'

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

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

### הוראות טבלה 5:

- א. תותר העברת זכויות בניה ממעל למתחת לכניסה קובעת באשור הועדה המקומית ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- ב. גובה המבנה ימדד מעל קומת המרתף.
- ג. תיאסר כל בניה וחנייה בתחום קווי הבניה מדרך מס' 75.
- ד. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס קומה (למעט קומת חנייה מתחת למפלס הדרך, חניה תת קרקעית או קומת חנייה במפלס הדרך) אשר קרוב ביותר למפלס הדרך הגובלת.
- ה. תכסית הקרקע לא כוללת שטח חנייה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה.
- ו. שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.
- ז. במגרש מס' 75, קו הבניין הקדמי בקטע הגובל בסובה יהיה 2 מ' בקומת קרקע ובקומת מרתף, ו-1 מ' בקומות העליונות.

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

- (1) לחניה ומחסנים ביתיים שמתוכם 15% מתחת למפלס הכניסה הקובעת והשאר לשטחי שירות תת קרקעיים..
- (2) כולל 2.5 מ' לעליה לגג או לגג רעפים..
- (3) 4 קומות או 3 קומות על עמודים ויציאת גג..
- (4) לחניה תת-קרקעית ומחסנים..

(5) או 0 בהסכמת השכן ועם חפיפה מלאה של הקיר המשותף בקו בנין 0..

(6) או לפי רוזיטה , הגדול מביניהם.

(7) לחניה תת קרקעית בלבד..

(8) \*\* גובה זה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

(9) \* 3 קומות + קומת גג.

(10) בקומה מעל קומת הקרקע קו בנין יהיה 3 מ' ..

(11) לרבות שצ"פים שיופרדו במסגרת תכנית בינוי בייעוד מבנה ציבור משולב שצ"פ ..

(12) 5 קומות או 4 קומות על עמודים ויציאת גג..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. נגישות לחניה של המגרשים הגובלים בדרך ראשית מס' 75 תתאפשר רק מדרך שרות שתסלל במקביל לה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי שבטבלה, בתנאי שתובטח גישה ברכב לכל מגרש ברוחב מינימלי של 5 מ'. במקרה של קביעת זיקת הנאה למעבר, היא תרשם בטאבו כמעבר הדדי לכל המגרשים להם היא משמשת. רישום החלוקה ייעשה כחוק.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p>



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח כוללת, על פי הנחיות נספח הניקוז של התוכנית מס' ג/14494 (דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז), שתבטיח פתרונות לניקוז, איגום וויסות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. כל מוצאי הניקוז של השכונה יתוכננו כמעבירי מים מוסדרים, כולל כל האמצעים למיתון הנגר, בתאום ואישור רשות הניקוז, הכל על פי הנחיות דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז בתכנית מס' ג/14494.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. פיתוח שכונות בתחום התכנית (ששפכיהן מתנקזים למט"ש תל עדשים) יותנה בתחילת הקמת מודול בוצה משופעלת במתקן הטיפול האזורי.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית, אלא, לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכות הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, ושיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית, כך שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות, כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית.</p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>4. שימור וניצול מי נגר עילי:</p> <p>א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.</p> <p>ג. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין "יכולת קליטה".</p> <p>ד. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהיה והחדרת מי נגר עילי.</p> <p>ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>בתשריט התכנית מסומנות חורשות לכריתה ועצים להעסקה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור פקיד היערות על ביצוע הכריתה ואו ההעסקה לפי התשריט.</p>	
<p><b>אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ייתן פתרון אקוסטי למבנים הפונים לכביש השרות לאורך דרך ראשית מס' 75 באמצעות חלונות כפולים וטיח מיוחד.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. היתרי בניה יוצאו בהתאם להתחלת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בשטח התכנית בהתאם לסעיף 7.1 " שלביות ביצוע"</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה ללא התחברות המגרש למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ג. לא ינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית המקדמית, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוי"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוי"ז לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ד. היתרי הבניה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בטרם הוצאת היתרי בניה</p>	

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הבנייה בשטח התכנית .  ה. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה ומילוי לצורך עבודות הבניה-יותנה מתן ההיתר בביצוע קירות תומכים לפני תחילת הקמת המבנה , או בפתרון אחר שיקבע בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.  ו. תאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מדרך ראשית מס' 75 . נגישות לחניה של המגרשים הגובלים בדרך הארצית תתאפשר רק מדרך שרות שתיסלל במקביל לה.  ז. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור נספח תחבורה למתחם שלם שבתחומו מבוקש ההיתר.  ח. תנאי למתן היתר בניה , אישור ע"י רשות הניקוז האזורית , של תכנית ניקוז כוללת לכל מונה תכנון זמין הדפסה 43 מתחם , כולל הסדרת מוצא הניקוז.  ט. לא יפותח שטחים מכח תכנית זו , ללא אישור תכנית פיתוח ותשתיות כוללת , באישור הועדה המקומית לתו"ב ורשות הניקוז האזורית . תכנית זו תכלול תכנון מפורט של שטח הויסות ביעוד שצ"פ ורכיבי הניקוז , כולל אמצעי הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה , אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הויסות , ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.  י. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הפיתרון התחבורתי של דרך עורקית מס' 1 לדרך מס' 75 ייעשה בשלבים ע"פ נספח התנועה לתכנית מס' ג/14494 :  נספח א' - שלב ראשון בצורת צומת מעגל . שלב סופי , לאחר סלילה מליאה של דרך עורקית מס' 1, בצורת צומת מרומזר .</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תותר העברת מערכות תשתיות עירונית בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  מתן זכות זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר מערכת תשתית עירונית ולתחזוקה שוטפת.  חדר טרנספורמציה :  חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבנין בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל . שטחי חדר הטרנספורמציה שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי הבניה המותרים .  חשמל ותקשורת :  בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות , כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית .</p>	
<p><b>6.16</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	

<b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.17</b>
השטחים המיועדים לשטחי ציבור יועברו לרשות המקומית ע"פי טבלאות ההקצאה ואיזון ויירשמו על שם הרשות המקומית כחוק .	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.18</b>
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש הרלוונטי	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים לביצוע התכנית	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .
2	אכלוס	אכלוס המבנים למגורים יותנו בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ , הגובלים באותו קטע התכנית שבו נמצא המגרש , בהתאם לקביעת הועדה המקומית לאחר תאום עם הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43