

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0790253

איחוד וחלוקה לתכנית ג/21151 הרב עוזיאל שלומי

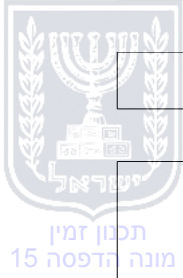
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

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

רקע תכנוני:

שטח התכנית נמצא ברחוב הרב עוזיאל בישוב שלומי וכולל בתוכו את תכנית ג/21151 המאושרת מיום 27/12/2017 ילקוט פרסומים 7655.

התכנית הוכנה ביוזמת המועצה המקומית שלומי ומטרתה הייתה קביעת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית באזור המגורים הוותיק של היישוב המצוי לאורך דרך עורקית מס' 1 (רחוב הרב עוזיאל), כאשר הקו המנחה העיקרי היה לשפר את אפשרויות המגורים והתעסוקה של הדיירים ע"י הוספת יח"ד אחת לכל בית אב (יחידה לבן ממשך) ושימוש לפעילות עסקית מסחרית בתחום המגרש לכל בית אב. בנוסף, התכנית קבעה בתחומה באזורים מסוימים הכנת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה לצורך חלוקת מובלעות של שטחים זמינים לפתוח.

במהלך העבודה השוטפת לאחר אישור תכנית ג/21151 (הגשת בקשות להיתר בניה, תשריטי חלוקה וכדו') התגלו אי התאמות במסמכי התכנית שחייבו הגשת תכנית מתקנת בנוסף לאיחוד וחלוקה, כמפורט להלן:

א. איחוד וחלוקה:

- 0 התכנית המוצעת מבצעת שינויים מזעריים ביעודי קרקע בשטחי תכנית ג/21151 המאושרת בהתאם למצב הקיים בשטח.
- 0 התכנית המוצעת מבצעת שיוך לשטחים עורפיים שהוצמדו למגרשים ביעוד מגורים ותיירות ומגורים א' עפ"י תכנית ג/21151 המאושרת.
- 0 התכנית המוצעת מבצעת תיקון גבולות בין מגרשים בהתאם למבנים קיימים בשטח התכנית.
- 0 התכנית המוצעת מטמיעה תשריטי חלוקה מאושרים שלא נרשמו כחלקות במגרשים דו משפחתיים שהופרדו.
- 0 התכנית המוצעת מגדילה שטחים לצורכי ציבור ליעודים מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחניון.

ב. קווי בנין:

- 0 התכנית המוצעת מאפשרת מתן לגליזציה למבנים קיימים בתנאים בהתאם לפרק 6 סעיף 4 לתכנית ג/21151.
- 0 התכנית המוצעת מתקנת קו בנין צדדי 0 למגרשים דו משפחתיים שפוצלו או יפוצלו בעתיד בהתאם למצב המאושר טרם כניסת תכנית ג/21151 לתוקף.

ג. גובה הבניה:

- 0 התכנית המוצעת קובעת את גובה הבניה ליעוד מגורים א' ומספר הקומות ליעודים מרכז תחבורה ושצ"פ אשר לא נקבעו בתכנית ג/21151.

ד. שינויים בהוראות בניה:

- 0 התכנית המוצעת משנה את גודל היחידה העסקית מ-30 מ"ר לבניה של עד 25% משטח הבניה המותר לשימושים מסחר, תיירות ותעסוקה (20% בערך מוחלט).
- 0 התכנית המוצעת קובעת קריטריונים אחידים למס' יח' עסקיות במגרש (יח"א, יח' מסחרית, משרד/קליניקה) לפיהן למגרשים מעל 1 דונם יותרו 4 יח' עסקיות ולמגרשים מתחת 1 דונם יותרו 2 יח' עסקיות, כך שכל בתי האב, במידה ויחולקו, תותר פעילות עסקית במגרש.
- 0 התכנית המוצעת מטמיעה את תחולת נספח א'-בינוי לפי תאי שטח, בהתאם לשינויים שנעשו בתכנית, בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5).
- 0 התכנית המוצעת מתקנת טעויות הדפסה בפרק 4 - יעודי קרקע ושימושים ליעודים שצ"פ וחניון, וכן הוראות שאינן רלוונטיות עוד לתכנית.

ה. תוספת זכויות למסחר בחזית המגרש, מלונאות ומשרדים:

- 0 התכנית המוצעת מגדירה מחדש את חלוקת שטחי הבניה ליעוד מגורים ותיירות בין השימושים מגורים לשימושים מסחר, תיירות ותעסוקה, כך שלשימוש מגורים יותר 60% שטחים עיקריים ושימושים מסחר, תיירות ותעסוקה יותרו 20% שטחים עיקריים, וזאת על מנת לתת גמישות בהתאם לשימושים הקיימים בשטח בהם רוב עסקי המסחר הקיימים גדולים מ-30 מ"ר שהוקצו לשימוש המסחרי בתכנית ג/21151.

ו. גודל מגרש מינימלי:

- 0 התכנית המוצעת קובעת גודל מגרש מינימלי בהתאם למצב הקיים ולמצב המתוכנן במידה ויבוצעו חלוקות משנה למגרשים דו-משפחתיים ומטמיעה גדלים אלו לפי סוג המגרשים בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5).

ז. הוספת יחידות דיור:

- 0 כאמור לעיל, אחת ממטרותיה העיקריות של תכנית ג/21151 הייתה הוספת יח"ד אחת לכל בית אב (יחידה לבן ממשך), מטרה זו לא יושמה ב-4 מגרשים (8 בתי אב) 106-109 שהינם מגרשים דו-משפחתיים. למגרשים אלו הוקצו 2 יח"ד לכל מגרש, כלומר יח"ד אחת לכל בית אב. התכנית המוצעת מתקנת את המצב ומוסיפה לכל בית אב יח"ד נוספת ובסה"כ מוסיפה 8 יח"ד בתחום התכנית.

ח. הקלה:

- 0 התכנית המוצעת מגדילה את תכסית הקרקע ליעוד מגורים ותיירות מ-50% ל-55%, כנ"ל ליעוד מגורים א' מ-40% ל-50%, וקובעת את תכסית הקרקע ליעוד שצ"פ שלא נקבע בתכנית ג/21151.
- 0 התכנית המוצעת מאפשרת ניווד אחוזי בניה בין מפלסי הקרקע.

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה לתכנית ג/21151 הרב עוזיאל שלומי

מספר התכנית 255-0790253

1.2 שטח התכנית 124.241 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) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	213941
קואורדינאטה Y	775319

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב עוזיאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רחוב עוזיאל	שלומי

שכונה רחוב הרב עוזיאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18221	מוסדר	חלק		447, 451-452, 454
18317	מוסדר	חלק	27, 37	26, 28, 33-36, 38-41, 46, 51-52, 54, 63, 68, 71-72
18327	מוסדר	חלק		1, 5
18517	מוסדר	חלק	5-9, 30, 32, 36	31, 37, 39
18538	מוסדר	חלק	7-12, 25-28, 41	34-35, 40, 42, 46-47, 49
18539	מוסדר	חלק	37	9
19015	מוסדר	חלק	51, 55-56, 59-67, 92, 110, 119, 121	24, 26, 53, 115, 120
19016	מוסדר	חלק	9, 14, 19, 24, 28-30, 42-43, 60-70, 80-81, 87-93, 95-103	15-16, 20, 26-27, 58, 71
19017	מוסדר	חלק	16, 19-31, 47-50, 63-64	17-18, 65

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



מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100 - 168, 200 - 203, 301 - 311, 313 - 314, 401 - 405, 502, 504 - 505, 507, 509 - 512, 517, 520, 530, 532 - 534, 536, 538 - 543, 548, 606 - 608, 700 - 706, 708, 720	ג/ 21151

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

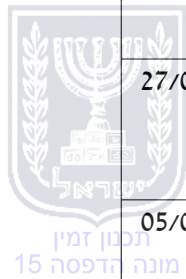
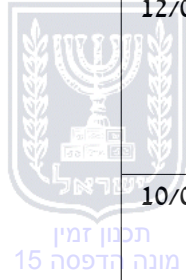
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2020	8081	9043	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0339069 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	255-0339069
25/11/2019	1586	8543	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0423814 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	255-0423814
27/12/2017	3663	7655	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/21151 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/21151
29/04/2014	5104	6793	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מג/54 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מג/54 /מק/2012
24/04/2014	5031	6791	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 19919 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/19919
10/12/2013	2012	6711	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 20450 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/20450
19/05/2013	4725	6593	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 19291 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/19291
01/06/2010	3188	6093	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13764. הוראות תכנית ג/13764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/13764
17/12/2008	1200	5883	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 14794 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/14794



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14490	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14490 בתחומה של תכנית זו.	5573	4879	04/09/2006
ג/ 11124	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11124 בתחומה של תכנית זו.	5518	2537	10/04/2006
מג/ מק/ 2004 / 56	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מג/ מק/ 2004 / 56 בתחומה של תכנית זו.	5417		17/07/2005
ג/ 13212	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13212 בתחומה של תכנית זו.	5395	2577	03/05/2005
ג/ 11503	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11503 בתחומה של תכנית זו.	5343	447	14/11/2004
ג/ 5982	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5982 בתחומה של תכנית זו.	5205	3433	10/07/2003
מג/ מק/ 01 / 49	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מג/ מק/ 01 / 49 בתחומה של תכנית זו.	5149		21/01/2003
ג/ 12374	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12374 בתחומה של תכנית זו.	5137	746	10/12/2002
ג/ 10644	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10644 בתחומה של תכנית זו.	4921	4884	19/09/2000
ג/ 9292	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9292 בתחומה של תכנית זו.	4741	2812	30/03/1999



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9233	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9233 בתחומה של תכנית זו.	4617	2278	12/02/1998
ג/ 8250	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8250 בתחומה של תכנית זו.	4326	4429	10/08/1995
ג/ 7891	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7891 בתחומה של תכנית זו.	4237	4594	04/08/1994
ג/ 5981	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5981 בתחומה של תכנית זו.	4229	4219	14/07/1994
ג/ בת/ 133	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/בת/ 133 בתחומה של תכנית זו.	4196	2459	27/02/1994
ג/ 4230	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4230 בתחומה של תכנית זו.	3083	3037	05/08/1984
ג/ 4459	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4459 בתחומה של תכנית זו.	3060	2609	07/06/1984
ג/ 3500	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3500 בתחומה של תכנית זו.	2733	2343	06/08/1981
ג/ 1999	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 1999 בתחומה של תכנית זו.	2312	1166	17/04/1977
ג/ 1916	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 1916 בתחומה של תכנית זו.	2088		06/02/1975



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ת/ 2 /52 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ת/ 2/52/2 בתחומה של תכנית זו.	1886		04/01/1973
ת/ 1 /52 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ת/ 2/52/1 בתחומה של תכנית זו.	1753		02/09/1971

הערה לטבלה:

תרש"צ מס' 2/52/1 - תכנית מאושרת בתאריך 24/5/1966 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/1 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/2 - תכנית מאושרת בתאריך 17/5/1967 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/2 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/4 - תכנית מאושרת בתאריך 18/6/1991 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/4 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/5 - תכנית מאושרת בתאריך 15/3/1993 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/5 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/7 - תכנית מאושרת בתאריך 28/1/1997 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/7 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/9 - תכנית מאושרת בתאריך 17/2/2005 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/9 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/10 - תכנית מאושרת בתאריך 4/8/2010 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/10 בתחומה של תכנית זו.

תרש"צ מס' 2/52/11 - תכנית מאושרת בתאריך 4/8/2010 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית תרש"צ מס' 2/52/11 בתחומה של תכנית זו.

כל נספחי התכנית כפי שמופיעים בסעיף 1.7 בתכנית ג/21151 המאושרת ממשיכים לחול בכפוף לתיקונים שנכללו בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		יוסף צרפתי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יוסף צרפתי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח טבלאות איזון	15: 30 28/10/2021	סאלח אבו ריא	28/10/2021	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח שמאי לטבלאות איזון והקצאה	15: 30 28/10/2021	סאלח אבו ריא	28/10/2021	38		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תשריט חלוקה גליון 1	15: 36 28/10/2021	סאפי דכוור	28/10/2021	2	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח תשריט חלוקה גליון 2	15: 37 28/10/2021	סאפי דכוור	28/10/2021	2	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
כן	נספח בינוי עקרוני - חתכי מגרשים עולים ויורדים	14: 33 27/04/2020	יוסף צרפתי	27/04/2020	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי עקרוני - הדגמות	15: 21 03/05/2020	יוסף צרפתי	03/05/2020	8		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט נספח מצב מאושר	11: 56 29/10/2021	יוסף צרפתי	29/10/2021	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		הועדה המקומית לתו"ב מעלה גליל	מעונה	(1)		04-9979659	04-9972730	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 24920, מעונה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב מעלה גליל	מעונה	(1)		04-9979659	04-9972730	

(1) כתובת: מיקוד 24920, מעונה.

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	נוף הגליל	(1)		04-6558221	04-6560521	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית שלומי	שלומי	זיבוטינסקי		04-9950963		ravit@shelomi.org

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנם חוכרים פרטיים אחרים

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 נצרת עילית מיקוד 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי		יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	סאלח אבו ריא	929		סחינין	(1)		04-6743937	04-6741948	s_aboria@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(2)		04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 13226.

(2) כתובת: אליא אבו מאדי.



מנהל הדפסה
מזמין



מנהל הדפסה
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
גבול מתחם	מתחם לאיחוד וחלוקה עפ"י תשריט מצב מוצע וטבלאות איזון.
גובה בנייה	גובה המבנה במטרים מדוד מעל בין פני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר בהיקף המבנה ובין הנקודה הגבוהה במבנה בשיא גג רעפים או מעקה מרפסת הגג.
יחידה עסקית	שטח בנוי המשמש כחנות, או כמשרד/קליניקה, או כיחידת אירוח הקשורים לבניין מגורים.
מגרש יורד	מגרש בנייה שפני הקרקע הטבעית בתחומו נמוכים ממפלס רחוב עוזיאל, תאי שטח מס': 105-110, 117-119, 136, 144-149, 156, 161-164, 1200, 1350, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1500, 1510, 1520-1521, 1530, 1540, 1551-1555, 1650, 1660
מגרש עולה	מגרש בניה שפני הקרקע הטבעית בתחומו גבוהים ממפלס רחוב עוזיאל, תאי שטח מס': 102-104, 112-113, 121-122, 124-126, 129-134, 158, 160, 167-168, 1000, 1010, 1110, 1140-1141, 1150, 1160, 1230, 1270, 1280, 1570-1571, 1590-1591

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**

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א (א) לחוק לתכנית ג/21151 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בחלק מתחום התכנית עפ"י סעיף 62א (א) 1.
2. הגדלת שטחים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) 3.
3. שינוי קווי בנין בשטח התכנית לפי המצב הקיים והמתוכנן בשטח עפ"י סעיף 62א (א) 4.
4. קביעה ושינוי הוראות בדבר גובהם של בנינים עפ"י סעיף 62א (א) 4.
5. שינוי הוראות בינוי מתכנית ג/21151 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5:
- 0 שינוי גודל יחידה עסקית.
- 0 שינוי קריטריון לקביעת מס' יחידות עסקיות בהתאם לגודל המגרש.
- 0 הטמעת תחולת נספח א'-זכויות בינוי לפי תאי שטח בטבלת הזכויות.
- 0 שינוי הוראות מהתכנית המאושרת ג/21151 אשר אינן רלוונטיות, או לא מתאימות לעקרונות התכנון המוצע.
6. הוספת שימוש לטובת משרדים, מלונאות או מסחר בחזית הבנין כך שהשטח לצורך כל השימושים הנ"ל לא יעלה על 25% מתוך השטח הכולל המותר לבניה (20% בערך מוחלט) עפ"י סעיף 62א (א) 11.
7. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין עפ"י סעיף 62א (א) 7.
8. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
9. הגדלת תכסית הקרקע בשטח התכנית עפ"י סעיף 62א (א) 9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2030, 2020, 2010, 2000	
מבנים ומוסדות ציבור	609 - 607	
שטח ציבורי פתוח	314, 313, 311 - 308, 306 - 304, 302, 301	
מרכז תחבורה	548	
דרך מאושרת	521, 520	
דרך מוצעת	566 - 561	
דרך משולבת	538, 517, 504, 502	
שביל	405 - 401	
חניון	512 - 509, 507, 505	
מגורים ותיירות	102 - 110, 112, 113, 117 - 119, 121, 122, 124 - 126, 129 - 134, 136, 144 - 149, 156, 158, 160 - 164, 167, 168, 1000, 1010, 1110, 1140, 1141, 1150, 1160, 1200, 1230, 1270, 1280, 1350, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1500, 1510, 1520, 1521, 1530, 1540, 1550, 1551, 1570, 1571, 1590, 1591, 1650, 1660	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	521, 520
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	566 - 561
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	538, 517, 504, 502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	512 - 509, 507, 505
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	609 - 607
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	2030, 2020, 2010, 2000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותיירות	102 - 110, 112, 113, 117 - 119, 121, 122, 124 - 126, 129 - 134, 136, 144 - 149, 156, 158, 160 - 164, 167, 168, 1000, 1010, 1110, 1140, 1141, 1150, 1160, 1200, 1230, 1270, 1280, 1350, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1500, 1510, 1520, 1521, 1530, 1540, 1550, 1551, 1570, 1571, 1590, 1591, 1650, 1660
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מרכז תחבורה	548
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	405 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	311 - 308, 306 - 304, 302, 301, 314, 313
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	521, 520
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	511, 507, 505
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	608, 607

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	1,200, 1,160, 1,110, 1,149, 1,125, 1,121 1,650, 1,540, 1,530, 1,280, 1,270
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	404, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	310 - 308, 304, 302
גבול מתחם	דרך מאושרת	521, 520
גבול מתחם	דרך מוצעת	565 - 561
גבול מתחם	דרך משולבת	538, 504
גבול מתחם	חניון	512, 511, 505
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	609, 607
גבול מתחם	מגורים א'	2030, 2020, 2010, 2000
גבול מתחם	מגורים ותיירות	102, 105 - 110, 112, 113, 121, 122, 124 - 126, 129 - 134, 144 - 149, 156, 163, 164, 168, 1000, 1010, 1110, 1140, 1141, 1150, 1160, 1200, 1230, 1270, 1280, 1350, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1500, 1510, 1520, 1521, 1530, 1540, 1550, 1551, 1570, 1571, 1590, 1591, 1650, 1660
גבול מתחם	שביל	405 - 402
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	313, 311, 310, 308, 306, 305
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	520
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותיירות	130, 1370, 1380, 1390, 1380
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	548
מבנה להריסה	דרך מאושרת	520
מבנה להריסה	דרך משולבת	538
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	130, 1660
ציר	דרך מאושרת	520

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31,139	25.06
דרך מוצעת	5,795	4.66
דרך משולבת	1,437	1.16
חניון	6,272	5.05
מבנים ומוסדות ציבור	918	0.74
מגורים א'	2,714	2.18
מגורים ותיירות	66,118	53.22
מרכז תחבורה	2,505	2.02
שביל	1,689	1.36

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.55	5,654	שטח ציבורי פתוח
100	124,241	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.63	36,815.92	דרך מאושרת
0.11	137.14	דרך מוצעת
1.16	1,437.28	דרך משולבת
5.06	6,288.29	חניון
0.95	1,182.02	מבנים ומוסדות ציבור
2.18	2,713.67	מגורים א'
52.89	65,715.88	מגורים ותיירות
2.02	2,505.5	מרכז תחבורה
1.36	1,689.25	שביל
4.63	5,756.51	שטח ציבורי פתוח
100	124,241.47	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים : מגורים במבנים דו קומתיים הכוללים עד 4 יחידות דיור בבניין,</p> <p>ב. חזית מסחרית : תותר הקמת חנויות המתאימות לרחוב עירוני ואינן גורמות למפגעים סביבתיים או חזותיים.</p> <p>ג. משרדים וקליניקות : תותר הקמה של משרדים לנותני שירותים ולבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד. יחידות אירוח : יחידות אירוח על פי תקני משרד התיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>מגבלות בניה לגובה מספר קומות מותר : במגרשים "עולים" יותרו 2 קומות עיקריות ועליית גג. במגרשים בהם הקרקע הטבעית גבוהה ממפלס רחוב עוזיאל תותר קומת מסד למסחר וחנייה. במגרשים "יורדים" יותרו 2 קומות עיקריות, ועליית גג. קומה עיקרית "עליונה" במפלס הרחוב וקומה עיקרית תחתונה מתחתיה. במקרים בהם פני הקרקע מחייבים זאת תותר קומה העליונה שמפלסה מעל מפלס הרחוב. במגרשים אלו לא יותר מילוי/מסד בגובה העולה על 1 מ' מעל הקרקע הטבעית.</p>
ב	<p>חניה חניה : מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לשימושים הנקובים בבקשה להיתר בנייה בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר. הוועדה המקומית תוכל לאשר חנייה ליחידות העסקיות במגרשי חנייה הציבוריים בתחום התכנית.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי עיצוב מרווח קדמי : עיצוב המרווח הקדמי הפונה אל הרחוב, מבחינת קו בניין, מפלסים, ריצוף וחומרי גמר, יהיה ע"פי עקרונות הוראות הבינוי בתכנית זו (כאמור בסעיף 6.3). במסגרת הבקשה להיתר בנייה ניתן יהיה להתאים את מפלסי הכניסה בהתאם לתנאי השטח על דעת מהנדס המועצה המקומית.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. פתרון מלא למגרש במסגרת בקשה להיתר בנייה המתייחסת לחלק ממגרש או מבנה דו משפחתי יוצג פתרון תכנוני המאפשר ניצול מלא זכויות הבנייה האפשריות עבור המגרש כולו.</p>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>ב. אישור תכנית פיתוח</p> <p>לכל מגרש, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר. תכנית הפיתוח תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש, פתרון חניה בתחום המגרש וכן תעלות ניקוז, ביוב, גדרות וקירות תומכים, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, מדרכות, פרטי פתוח השטח, שילוט וכד'.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סוגי עסקים:</p> <p>היחידות העסקיות יכללו משרדים וקליניקות, שירותים אישיים או מסחר קימעונאי אשר אינו יוצר מפגעים סביבתיים או חזותיים. תיאסר כל אחסנה או הצבת סחורה בשטח המדרכה או מחוץ לשטח הבנוי של החנות.</p> <p>איכות סביבה:</p> <p>באזור זה יותר מסחר שאין לו השלכות סביבתיות שליליות ושאינו פוגע ברווחת המגורים. לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים.</p> <p>העסקים שיוקמו יהיו כפופים למגבלות פליטות לאוויר, גרימת רעש, ותפוקת שפכים ואשפה, המתאימות לקריטריונים של איכות סביבה באזורי מגורים עירוניים, כפי שייקבע מעת לעת על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>שטחי פריקה וטעינה או שטחי שירות אחרים הגורמים למטרד חזותי יופרדו מחזית הרחוב.</p> <p>מיכלי אשפה המשמשים את העסקים המסחריים יופרדו מאלה המשמשים את דיירי המגורים, בחדרי אשפה נפרדים, במיקום שייקבע בתכנית הפיתוח שתאושר למתן היתר בניה.</p> <p>תחולת הבקשה להיתר בנייה:</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה תכלול ציון סוג העסק המיועד במבנה. כן תכלול הבקשה פירוט של העיצוב החיצוני של המבנה כולל עיצוב חלונות ראוה, שילוט וסוככים. פירוט פתרון סילוק אשפה לשיעור רצון מהנדס המועצה המקומית. פירוט מערכות אוורור, מזגנים ומערכות הנדסיות נוספות.</p> <p>ב. במידה ותחולת הבקשה להיתר כוללת בית עסק, היתר הבניה מותנה בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ו	<p>מבנים קיימים</p> <p>הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים:</p> <p>o עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>o לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

	<p>4.1 מגורים ותיירות</p> <p>הקבועים בתכנית זו.</p>
	<p>4.2 מגורים א'</p>
	<p>4.2.1 שימושים</p> <p>מגורים: מגורים במבנים חד משפחתיים.</p>
	<p>4.2.2 הוראות</p>
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח מספר יחידות הדיור בתא שטח: בכל תא שטח תותר יחידת דיור אחת. מפלסי כניסה: תותר בליטה של עד 1.50 מטר מעל פני הקרקע הטבעית.</p>
	<p>ב</p> <p>חניה ייקבע בהיתר הבניה בהתאם לשימוש הנדרש בהתאם לתקן. החניה תוקצה בתחום המגרש.</p>
	<p>ג</p> <p>מבנים קיימים הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים: o עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. o לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>
	<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>4.3.1 שימושים</p> <p>מבני ציבור מקומיים ושכונתיים: לצרכי חינוך, בריאות, רווחה, תרבות ונוער וספורט, דת, וכד'. כמו כן יותר במגרשים אלה שימוש לשטחים פתוחים ולגנים ציבוריים לנופש ונוי. יותר שילוב של פונקציות ציבוריות שונות באותו מגרש/בניין, כגון גני ילדים משולבים במבני ציבור נוספים דוגמת בית כנסת, ע"פ צרכי השכונה. השימוש הסופי ייקבע בהיתר הבנייה כפוף לאישור הוועדה המקומית לתו"ב.</p>
	<p>4.3.2 הוראות</p>
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות מיוחדות: פיתוח השטח תכנית פיתוח: לכל מגרש, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ-500:1 אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר. תכנית הפיתוח תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש, פתרון חניה בתחום המגרש וכן תעלות ניקוז, ביוב, גדרות וקירות תומכים, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, מדרכות, פרטי פתוח השטח, שילוט וכד'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

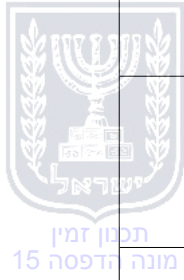


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>נגישות לנכים: בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p>
ב	<p>חניה ייקבע בהיתר הבנייה בהתאם לתקן החנייה הנדרש לשימוש. החניה תוקצה בתחום המגרש בחזית הרחוב.</p>
ג	<p>מבנים קיימים הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים: o עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. o לא חודרים לדרכים ושטחים פתוחים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים אזור זה מיועד לפיתוח גנים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, שטחים ונטיעות לנוי והפרדה. בשטחים אלה מותר להקים מתקני שעשועים, מקומות ישיבה, מתקני הצללה, מבנים לשירותים סניטריים או לאחסון כלי תחזוקה וגינון. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים בתנאי שלא יפגעו בנוחות הציבור ובאישור מהנדס הוועדה. בשטחים אלו לא תותר חניית כלי רכב.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות מיוחדות פיתוח השטח תכנית פיתוח: לכל השטחים הפתוחים הציבוריים, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500. תכנית הפיתוח תכלול: - תכנית עיצוב כללית, הכוללת כיסוי קרקע, ריצוף ונטיעות צמחיה, עמדת מתקנים ומבנים, הצבת פסלים או אלמנטי נוי, וכד' - תכנית עבודות עפר, פרישת גדרות, קירות תומכים, מסלעות, לרבות חתכים מפורטים וקביעת מפלסים ומידות ביחס למצב הקרקע הקיים - תכנית השקיה, תשתיות ותאורה, לרבות עיצוב גופי תאורה. - פרוט חומרי גמר ופרטי עיצוב של פיתוח השטח והמתקנים. נגישות לנכים: בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p>
ב	<p>מבנים קיימים הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים: o עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. o לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p>חניון</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מגרשי חנייה ציבורית בהם תתאפשר חנייה לאזורי מגורים ומסחר. מגרשי החנייה יפותחו על ידי המועצה המקומית בהתאם לקצב הוצאת היתרי הבנייה לשימושים אלו. מקלטים תת-קרקעיים ומבני גישה ואוורור למקלטים. שטח המקלטים לא ייחשב במניין שטחי הבניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות מיוחדות פיתוח השטח תכנית פיתוח: לכל השטחים, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ- 1: 500. נגישות לנכים: בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p>	<p>א</p>
<p>מבנים קיימים הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים: o עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. o לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p>שביל</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>שטחים אלה ישמשו למעברים ציבוריים מגוננים להולכי רגל תוך קישור בין יעודי קרקע ציבוריים ופרטיים. יותר: ריצוף, נטיעות, מדרגות, גדרות, מאחזי יד, ריהוט רחוב, ספסלי ישיבה ומתקני הצללה, וכד'. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות מיוחדות: פיתוח השטח תכנית פיתוח: לכל מערכת השבילים להולכי רגל, או חלקים ממנה, בהתאם לחלוקה לתאי שטח, תוכן תכנית</p>	<p>א</p>

4.6	שביל
<p>בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ- 500: 1. תכנית הפיתוח תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית עיצוב כללית, הכוללת כיסוי קרקע, ריצוף ונטיעות צמחיה, עמדת מתקנים ומבנים, הצבת פסלים או אלמנטי נוי, וכד' - תכנית עבודות עפר, פרישת גדרות, קירות תומכים, מסלעות, לרבות חתכים מפורטים וקביעת מפלסים ומידות ביחס למצב הקרקע הקיים - תכנית השקיה, תשתיות ותאורה, לרבות עיצוב גופי תאורה. - פרוט חומרי גמר ופרטי עיצוב של פיתוח השטח והמתקנים. <p>נגישות לנכים:</p> <p>בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p>	



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
<p>שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה, נטיעות וכו'.</p> <p>בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות ולמקם מתקנים לציבור דוגמת מבני תאי דואר, לוחות מודעות, ספסלי ישיבה, וכו' בתחומי המדרכות.</p>	
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>פיתוח שטחי הדרכים הקיימות והמתוכננות, יהיה בהתאם לתכנון מפורט באישור הגופים המוסמכים.</p>	



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
<p>שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה, נטיעות וכו'.</p> <p>בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות ולמקם מתקנים לציבור דוגמת מבני תאי דואר, לוחות מודעות, ספסלי ישיבה, וכו' בתחומי המדרכות.</p>	
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>פיתוח שטחי הדרכים הקיימות והמתוכננות, יהיה בהתאם לתכנון מפורט באישור הגופים המוסמכים.</p>	



4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
<p>שטח זה מיועד לדרכים משולבות לתנועה משותפת של כלי רכב והולכי רגל, ולאזורי חניה. תותר הקמת מתקני ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה, נטיעות וכו'.</p> <p>בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות ולמקם מתקנים לציבור דוגמת מבני תאי דואר, לוחות מודעות, ספסלי ישיבה, וכו' בתחומי המדרכות.</p>	

4.9	דרך משולבת
4.9.2	הוראות
4.10	מרכז תחבורה
4.10.1	שימושים
	<p>שטח זה מיועד להקמת תחנות לאיסוף והורדת נוסעים באמצעות תחבורה ציבורית. תותר הקמת מבנה שרות מרכזי (בהתאם תמ"א 3) מיועד לשרת את הנוסעים בדרך ומבקרים, לרבות תחנות מידע, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים לשרות הציבור, מצפה נוף, למעט תחנות תדלוק.</p> <p>תותר הקמת סככות הצללה חיצוניות למבנה ומעברים מקורים המקשרים בין תחנות איסוף והורדה למבנה המרכזי.</p> <p>לא תותר הקמת אנטנות לתקשורת סלולרית.</p>
4.10.2	הוראות
א	חניה
	<p>פתרון החניה בתחום מרכז התחבורה יינתן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ב	מבנים קיימים
	<p>הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> o עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. o לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. <p>תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1) 4	(1) 4	(1) 4	9	1	50	83	83			3	80	500			מגורים א'	
(1) 4	(4) 3	(4) 3	9	4	(2) 55	67.5	67.5			7.5	60	500	מגרש עולה	112,104, 113 - 122, 167, 1110, 1150, 1160, 1280	מגורים	מגורים ותיירות
(1) 4	(4) 3	(4) 3	9	(6) 4	(2) 55	20	20				20	500	מגרש עולה	112,104, 113 - 122, 167, 1110, 1150, 1160, 1280	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(1) 4	(4) 3	(4) 3	9	4	(2) 55	67.5	67.5			7.5	60	350	מגרש עולה	102, 121, 130, 158, 160, 1000, 1010	מגורים	מגורים ותיירות



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1) 4	(4) 3	(4) 3		(3) 2	9	(6) 2	(2) 55	20	20				20	350	מגרש עולה	,102 ,121 ,130 ,158 ,160 ,1000 1010	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות	
(1) 4	0	(1) 3		(3) 2	9	2	(2) 55	67.5	67.5			7.5	60	400	מגרש עולה	,124 ,126 ,129 ,131 ,133 ,1140 ,1570 1590	מגורים ותיירות	מגורים ותיירות	
(1) 4	0	(1) 3		(3) 2	9	(6) 2	(2) 55	20	20				20	400	מגרש עולה	,124 ,126 ,129 ,131 ,133 ,1140 ,1570 1590	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות	
(1) 4	(1) 3	0		(3) 2	9	2	(2) 55	67.5	67.5			7.5	60	400	מגרש עולה	,125 ,132 ,134 ,168 ,1141 ,1270 ,1571 1591	מגורים ותיירות	מגורים ותיירות	



תכנון זמין מונה הדפסה 15



תכנון זמין מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4 (1)	3 (1)	0	9	2 (7)	55 (2)	20	20				20	400	מגרש עולה	125, 132, 134, 168, 1141, 1270, 1571, 1591	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
4 (1)	3 (1)	3 (1)	9	2	55 (2)	67.5	67.5			7.5	60	400	מגרש עולה	103, 1230	מגורים	מגורים ותיירות
4 (1)	3 (1)	3 (1)	9	2 (6)	55 (2)	20	20				20	400	מגרש עולה	103, 1230	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
4 (1)	3 (4)	3 (4)	9	4	55 (2)	67.5	67.5	5	30	2.5	30	500	מגרש יורד	- 117 144, 119 ,145 - - 147 ,149 ,164 ,1200 ,1390 ,1510 ,1530 1650	מגורים	מגורים ותיירות
4 (1)	3 (4)	3 (4)	9	4 (6)	55 (2)	20	20				20	500	מגרש יורד	- 117 144, 119 ,145 - - 147 ,149 ,164 ,1200 ,1390 ,1510 ,1530 1650	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1) 4	(4) 3	(4) 3	1	(3) 1	9	4	(2) 55	67.5	67.5	5	30	2.5	30	(8) 350	מגרש יורד	- 105 ,110 161,146	מגורים	מגורים ותיירות	
(1) 4	(4) 3	(4) 3	1	(3) 1	9	(6) 2	(2) 55	20	20				20	(8) 350	מגרש יורד	- 105 ,110 161,146	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות	
(1) 4	0	(1) 3	1	(3) 1	9	2	(2) 55	67.5	67.5	5	30	2.5	30	400	מגרש יורד	,163 ,1350 ,1370 ,1400 ,1420 ,1500 ,1521 1551	מגורים	מגורים ותיירות	
(1) 4	0	(1) 3	1	(3) 1	9	(6) 2	(2) 55	20	20				20	400	מגרש יורד	,163 ,1350 ,1370 ,1400 ,1420 ,1500 ,1521 1551	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות	
(1) 4	(1) 3	0	1	(3) 1	9	2	(2) 55	67.5	67.5	5	30	2.5	30	400	מגרש יורד	,136 ,162 ,1380 ,1410 ,1520 ,1430 ,1540 1550	מגורים	מגורים ותיירות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1) 4	(1) 3	0	1	(3) 1	9	(9) 2	(2) 55	20	20				20	400	מגרש יורד	,136 ,162 ,1380 ,1410 ,1520 ,1430 ,1540 1550	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות	
(1) 4	(1) 3	(1) 3	1	(3) 1	9	2	(2) 55	67.5	67.5	5	30	2.5	30	400	מגרש יורד	,156 1660	מגורים	מגורים ותיירות	
(1) 4	(1) 3	(1) 3	1	(3) 1	9	(6) 2	(2) 55	20	20				20	400	מגרש יורד	,156 1660	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות	
(11) 3	(11) 3	(11) 3	1	2	8		60		160	50		10	100	275		- 607 609		מבנים ומוסדות ציבור	
6	0	(13)		2	(12) 11		20		31			6.5	24.5	1500		548		מרכז תחבורה	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	1	4		34		34				(14) 34	180		- 301 304,302 306 - - 308 313,311 314 -		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(1) 5		2030, 2020, 2010, 2000		מגורים א'
(5) 5	מגרש עולה	,1110, 167, 122, 113 - 112, 104 1280, 1160, 1150	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1110, 167, 122, 113 - 112, 104 1280, 1160, 1150	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1000, 160, 158, 130, 121, 102 1010	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1000, 160, 158, 130, 121, 102 1010	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1140, 133, 131, 129, 126, 124 1590, 1570	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1140, 133, 131, 129, 126, 124 1590, 1570	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1270, 1141, 168, 134, 132, 125 1591, 1571	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	,1270, 1141, 168, 134, 132, 125 1591, 1571	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	1230, 103	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש עולה	1230, 103	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	,149 - 147, 145 - 144, 119 - 117 1650, 1530, 1510, 1390, 1200, 164	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	,149 - 147, 145 - 144, 119 - 117 1650, 1530, 1510, 1390, 1200, 164	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	161, 146, 110 - 105	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	161, 146, 110 - 105	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	,1500, 1420, 1400, 1370, 1350, 163 1551, 1521	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	,1500, 1420, 1400, 1370, 1350, 163 1551, 1521	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	,1430, 1520, 1410, 1380, 162, 136 1550, 1540	מגורים	מגורים ותיירות
(5) 5	מגרש יורד	,1430, 1520, 1410, 1380, 162, 136 1550, 1540	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
(10) 5	מגרש יורד	1660, 156	מגורים	מגורים ותיירות
(10) 5	מגרש יורד	1660, 156	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ותיירות
0		609 - 607		מבנים ומוסדות ציבור
0		548		מרכז תחבורה

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1) 5		301 - 302, 304 - 306, 308 - 311, 313 - 314		שטח ציבורי פתוח

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:

מפלס "הכניסה הקובעת" ייחשב למפלס רח' הרב עוזיאל, גם אם הכניסה למבנה תהיה בקומת קרקע נמוכה ממפלס הרחוב. במסגרת היתר בנייה יהיה בסמכות הוועדה המקומית להמיר את זכויות הבנייה ממסחר תעסוקה ותיירות למגורים ללא תוספת יחידות דיור. בחזית מסחרית תותר הקמת חנויות בהתאם לפרק 4.1. במסגרת היתר בנייה יהיה בסמכות הוועדה המקומית להתיר את מיקום יחידת האירוח והמשרד/קליניקה מעל או מתחת לכניסה הקובעת. תותר חניה מקורה ומבנה למסחר בקו בנין קדמי וצידי 0. תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ולהיפך באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה סעיף מבנים קיימים.
- (2) לכל השימושים.
- (3) + עליית גג.
- (4) ראה סעיף מבנים קיימים. במידה ותבוצע חלוקה בין היחידות בבית משותף, קו בנין צידי יהיה אפס.
- (5) ראה סעיף מבנים קיימים. למסחר אפס.
- (6) יח' עסקית.
- (7) יח' עסקית. בתא שטח מס' 1270 יותרו 4 יח' עסקיות.
- (8) בתאי שטח מס' 108-109 יותר מגרש מינימלי 300 מ"ר.
- (9) יח' עסקית. בתא שטח מס' 1540 יותרו 4 יח' עסקיות.
- (10) ראה סעיף מבנים קיימים. למסחר אפס. קו הבנין לתא שטח 1660 32 מטר מציר דרך 899.
- (11) ליעודי קרקע שצ"פ, שביל, דרך משולבת, חניון, קו בנין 0. ראה סעיף מבנים קיימים.
- (12) רעפים-11 שטוח-9.
- (13) קו הבנין לתא שטח 548 40 מטר מציר דרך 899.
- (14) אחוזי הבניה למקלטים יעמדו על כ- 30% בעוד מחסנים וכדומה לא יעלו על 4%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה, אישור תצ"ר בועדה המקומית.

6.2

תשתיות

6.2.1 דרכים

א. כל דרכי התכנית יבוצעו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית בהתאמות הנדרשות על פי תנאי השטח.

ב. חברת נתיבי ישראל רשאית לנתק את דרך מס' 5 מדרך מס' 899 בכל עת ולפי שיקול דעתה.

6.2.2 ניקוז

כל שטח התכנית ינוכז ממי נגר עיליים כתנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2.3 מים וביוב

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט פיתוח מעל קוי מים, ניקוז או ביוב.

6.2.4 חשמל ותקשורת

חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

3.00 מ' ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים

2.00 מ' בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים

5.00 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

20.00 מטר מציר הקו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

35.00 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

1.00 מטר מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת

3.00 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.2

תשתיות

תקשורת:

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. (הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים, למעט "צלחות" לקליטה לווינית.

תאורת רחוב:

מערכת תאורת רחובות תותקן בהתאם להנחיות מהנדס העיריה, ותהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

6.2.5 פינוי אשפה

סדורי סילוק האשפה, מבחינת דגם ומיקום של פחי האשפה ומיקום מתקני מחזור, יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית פיתוח השטח שיוגש לקבלת בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2.6 מקלטים

לא ינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

6.2.7 כיבוי אש והידרנטים

לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

6.2.8 מעבר תשתיות במגרשים פרטיים

תותר העברת קווי תשתיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות בתחום מגרשים פרטיים, לאורך גבולות המגרשים, ויותר מעבר לאורכם לצורך ביקורת ותחזוקה.

6.3

הוראות בינוי

6.3.1 חזית רחוב הרב עוזיאל

חזית המגרשים הפונה לרחוב הרב עוזיאל תעוצב בצורה שתבטיח את האופי האורבאני/תירותי של רובע המרכז ואת העיצוב העירוני האחד של הרחוב. במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוצג החזית במצב הקיים ובמצב המתוכנן. במסגרת הבקשה יפורטו חומרי הגמר של חזית המבנה, גדר המגרש ושל כל מרכיבי הפיתוח. לבקשה להיתר בנייה יצורף קטע חזית הכולל את המגרשים הסמוכים משני צידי המגרש נשוא הבקשה.

במקרה בו הבקשה להיתר בנייה כוללת יחידה עסקית יוצגו במסגרת הבקשה כל מרכיבי המבנה העסקי ובכלל זה שילוט ואלמנטי קירווי והצללה קבועים או ניידים.

רצועה ברוחב של 5 מטרים בחזית כל מגרש תיועד להקמת יחידות עסקיות הפונות לרחוב או תישאר פנוייה במסגרת חצר הבית. ככל שהדבר מתאפשר בהתאם לתנאי המגרש תוגדר בחזית

6.3

הוראות בינוי

היחידה העסקית או לצידה רחבת כניסה במפלס המדרכה ששטחה כשטח היחידה העסקית. רחבה זו תרוצף בחומרי גמר עמידים על פי הוראות מהנדס הוועדה. הכניסה ליחידה העסקית תהיה מתוך רחבת הכניסה.

בחזית המגרשים תותר הקמת גדר בגובה שלא יעלה על 1.40 מטרים מגובה המדרכה. בעיצוב הגדר ישולבו מקטעים של גדר מחומרים שקופים או קלים או גדר חיה כך שהאורך המירבי של גדר אטומה לא יעלה על 5.0 מטרים. תותר התקנת שערים בכניסה לשביל כניסת הולכי הרגל למגרש בגובה מירבי של 1.40 מטרים ע"פ עיצוב שיכלל בבקשה להיתר הבנייה על פי הנחיות מהנדס הוועדה.

הוראות אלו לא יחולו בקטע רחוב הרב עוזיאל בכניסה ליישוב בו כבר הוקמו גדרות בעיצוב אחיד על ידי המועצה המקומית. כל שינוי בגדרות הקיימות יהיה בהתאם לפרטי העיצוב המקורי.

לא תותר הקמת חדרי משק, מתקני אשפה, מתקני הסקה, צברי גז, מיכלי דלק וכיוצא באלו בחזית המגרשים, אלא באם יעוצבו תוך שילוב בבנין או בגדר באופן שיבטיח הסתרה של האלמנטים הנ"ל בנישה סגורה. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח בעיצוב שיכלל בבקשה להיתר בנייה. כל הצנרת תהייה סמויה מאחורי הקירות או טמונה בקרקע. חיפוי ראש קירות הנישה והחזיתות הפונות לכוון מדרכות ושבילים באבן מסותתת.

6.3.2 כניסה לחנייה

במגרשים שלהם חזית אשר פונה לדרך או דרך משולבת שאינה בחזית רחוב הרב עוזיאל תמוקם הכניסה לחנייה בחזית זו, אלא אם השתכנע מהנדס הוועדה כי לא קיימת אפשרות תכנונית למקם כניסה כזו.

רוחב כניסה לחנייה מרחוב הרב עוזיאל לא יעלה על 3 מטרים לכל יחידת דיור מותרת בתכנית. במסגרת הבקשה להיתר בנייה יכלל שער החנייה כולל ציון חומרי הגמר ופתרון טכני לסגירה ופתירה של השער בדרך שאינה פוגעת במשתמשי המדרכה. השערים יהיו ברוחב המיסעה ובגובה מירבי של 1.40 מ' מפני המדרכה. ע"פ עיצוב שיכלל בבקשה להיתר הבנייה על פי הנחיות מהנדס הוועדה.

6.3.3 גגות רעפים

גג המבנה יהיה גג רעפים דו שיפועי במקביל לרחוב. בעיצוב הגג תותר מרפסת גג ששטחה עד 35% משטח הגג. מהנדס הוועדה יוכל לפתור מחובת בניית גג רעפים במקרה שהדבר מוצדק מבחינת העיצוב האדריכלי של המבנה ו/או מבחינת מניעת הסתרה ובלבד שניתן פתרון משביע רצון לעיצוב גג המבנה כ"חזית חמישית".

6.3.4 חומרי גמר

גימור החזיתות כולן מסביב למבנים או אגפי מבנה חדשים יהיה מחומרים עמידים בגוונים באשור מהנדס הוועדה המקומית. במסגרת היתר הבנייה יהיה בסמכות מהנדס הוועדה לחייב גם טיפול בחזיתות מבנים ואגפי מבנה קיימים במגרש.

6.3.5 הסתרת מערכות

קולטי שמש ישולבו בבנין לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה. מזגנים ו/או מקומות



הוראות בינוי	6.3
<p>המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה.</p> <p>6.3.6 היתר בניה</p> <p>1. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומו של פיתרון חניה נידרש, זאת על פי תקנות החניה. 2. הוצאת היתר הבניה מותנת בקבלת חו"ד רשות הניקוז בדבר הצורך בשדרוג פתרונות הניקוז הקיימים. 3. היתר בניה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים ביחד עם התוספות בהתאם לת"י 413.</p> <p>6.3.7 היתר בניה</p> <p>חתך המבנה יותאם לחתכים המנחים המצורפים להלן ע"פ מאפייני המגרש והבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה:</p> <p>ראה חתך א'1: מגרש "יורד" כולל יחידה מסחרית בנספח בינוי ופיתוח. ראה חתך א'2: מגרש "עולה" כולל יחידה מסחרית בנספח בינוי ופיתוח.</p>	
הריסות ופינויים	6.4
<p>6.4 הריסת מבנים קיימים</p> <p>6.4.1 מבנים קיימים</p> <p>התכנית אינה מחייבת הריסת מבנים לצורך מימושה. עם זאת ייתכן ולא ניתן יהיה למצות את מלוא זכויות הבניין הקבועות במגרש או לספק את החנייה המתחייבת בתחומי המגרש אלא באמצעות הריסת מבנים קיימים או חלקם. במקרה כזה יוצגו המבנים או חלקי המבנים להריסה במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6.4.2 מבנים להריסה</p> <p>המבנה המסומן בתשריט התוכנית להריסה, ע"פ תוכנית ג/9292 יותר כשימוש חורג עד שלב פיתוח הצומת בכביש 899 ע"פ תוכנית ג/1124.</p> <p>מבנים החורגים מקווי הבנין המאושרים בתכנית ו/או מגבולות המגרשים הקיימים בשטחי התכנית, יהרסו כתנאי למתן היתר במקרקעי בעל המבנה ככל ולא יוסדרו בהסכמה לעניין הזזת קו הגבול.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תשריטי חלוקה החורגים מהוראות התכנית בעניין קווי הבניין וזאת בהתאם לקונטור המבנים הקיימים המופיעים ברקע תשריט תכנית זו.</p>	
עתיקות	6.5
<p>6.5 עתיקות</p> <p>6.5.1 פרטי אתרים המוכרזים</p> <p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2555/0 (שלומי) דרום(י"פ : 1091 ע"מ 1352 מיום : 18/05/1964 , 2604/0 "עבש, ח"י י"פ : 1925 עמ" 1825 מיום : 10/06/1973 , לא פורסם 21718/0 עבש, ח', 6050/0 "צומת חניתה (צפון-מזרח)" י"פ : 4539 ממ" 4093 מיום :</p>	

עתיקות	6.5
<p>2553/0, 03/07/1997 "כנסיה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1352 מיום : 18/05/1964, 2554/0 "שלומי" י"פ : 1091 עמ" 1352 מיום : 18/05/1964, לא פורסם 21790/0 בצת. הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>6.5.2 עבודה בתחום אתר מוכרז 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>6.5.3 גילוי עתיקות במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.5.4 שינוי בתוכנית היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין , רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו'או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
היטל השבחה	6.6
<p>על יוזם התכנית ו/או בעל הקרקע להגיש תשריט לצרכי רישום, ולרשום את הבעלויות בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלקות ובהתאם לנספח טבלאות האיזון וההקצאה המצורף לתכנית.</p> <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק תו"ב 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תו"ב.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>עצים לשימור :</p> <p>בתכנון מערך החניונים ופיתוח השטח יושם דגש על שימור העצים הבוגרים הקיימים. המפלסים ותוואי השבילים ואיזורי הפיתוח יקבעו תוך הימנעות מירבית משינוי מפלסי הקרקע הטבעיים והימנעות מירבית מכריתה של עצים קיימים, הכל בהתאם לנספח העצים הבוגרים בתכנית ג/21151.</p> <p>עצים להעתקה/כריתה :</p> <p>בשטח הפרוייקט יישמרו/יכרתו/יועתקו העצים בהתאם לנספח העצים הבוגרים בתכנית ג/21151.</p> <p>ביצוע העבודה :</p> <p>ביצוע עבודות הכריתה/העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.8
<p>כל נספחי התכנית כפי שמופיעים בסעיף 1.7 בתכנית ג/21151 המאושרת ממשיכים לחול בכפוף לתיקונים שנכללו בתכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אין בתכנית חלוקה לשלבי ביצוע.

מימוש זכויות הבניה לשימושים עסקיים בתוך מגרשי הפיתוח מותנה בקיום שטחי החניה הנדרשים לפי התקנון במסגרת המגרש או במגרש חנייה ציבורית סמוך, לשביעות רצון של מהנדס הוועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



נספח בינוי עקרוני

חתך א1: מגרש יורד כולל יחידה מסחרית

