

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0699694

שכונת הפרחים, כרמיאל- התחדשות עירונית

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

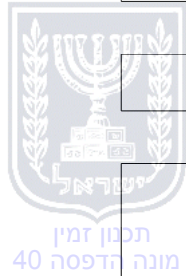
30/09/2024

לאשר את התוכנית

13/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000972129/310>

דברי הסבר לתכנית

שכונת הפרחים בכרמיאל היא שכונה ותיקה אשר הוקמה בסוף שנות ה-70. במרכז השכונה ישנו מקבץ מבני ציבור- ביי"ס, גני ילדים וכיו"ב, וכן מרכז מסחרי קטן. השכונה מרושתת בשבילי הולכי רגל ובמדרגות, ואינה נחצית ע"י כביש. הכניסה לכלי רכב היא ל-4 חניונים ציבוריים בלבד, אשר הכניסות אליהם מרחוב הפרחים.

מטרת התכנית היא חיזוק מבנים קיימים והקמת בינוי חדש בשכונה.

התוכנית מיועדת לאפשר חיזוק 6 מבנים טוריים קיימים הכוללים 216 יח"ד. ומאפשרת בניית 204 יח"ד בבניינים חדשים כתמורה לחיזוק המבנים הקיימים בשלשה מתחמים נפרדים. תוספת היח"ד הדרושה למימון החיזוק תיבנה ע"ג מגרשי החנייה הציבוריים הנמצאים במרכז השכונה שייעודם יוסב למגורים במסגרת תכנית זו וכן על שטח בהיקף קטן שיגרע ממגרשי מגורים קיימים.

התכנית כוללת הוראות הקושרות בין תהליכי הרישוי והמימוש של חיזוק המבנים ושל בניית היחידות החדשות בתחומה

התכנית מציעה את המבנה המסחרי הנמצא בלב השכונה להריסה, ומקצה במקומו שטחים למסחר בקומות הקרקע במבנה מגורים המוצע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 208-0699694

1.2 שטח התכנית 59.980 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	כרמיאל
קואורדינאטה X	228400
קואורדינאטה Y	756600

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הפרחים בכרמיאל תחומה ברח' מורד הגיא מצפון, ורח' הפרחים מדרום. תכנית זו כוללת את חלקה הדרומי של השכונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות : כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הפרחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18990	מוסדר	חלק		118, 120
19063	מוסדר	חלק	8, 29, 34-36, 38-51, 100	18, 27, 32, 52, 97

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>21673 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21673 ממשיכות לחול.	7347	10148		20/09/2016
<u>2251 ג/</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2251 ממשיכות לחול.	2431	1627		20/04/1978
<u>21056 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21056 ממשיכות לחול.	7209	3668		21/02/2016
<u>17007 גנ/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	6025	718		26/11/2009
<u>כר/ מק/ 8 /424</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 8 /424. הוראות תכנית כר/ מק/ 8 /424 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476		17/07/2005
<u>208-0830828</u>	החלפה		10722	10572		08/08/2022
<u>1 /18 /27</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /18 /27 ממשיכות לחול.	4455			10/11/1996



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				אירית צרף נתניהו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אירית צרף נתניהו		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב		28	22/06/2023	שלומי מערבי	17: 49 15/01/2024	נספח איזון והקצאה	לא
ניקוז	רקע		25	20/12/2021	רן מולכו	06: 39 11/01/2024	נספח ניקוז	לא
נספח חברתי	רקע		52	24/05/2022	דפנה שטרנברג בן ברוך	14: 32 24/05/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		32	21/02/2022	נגה כרמל	10: 53 11/01/2024	חוברת סקר עצים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	10	07/02/2023	סאיד נאשף	14: 17 23/03/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	1	13/07/2023	סאיד נאשף	06: 55 11/01/2024	תשריט מים וביוב	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	11/07/2021	אירית צרף נתניהו	07: 18 11/01/2024	תכנית בינוי וחתכים מחייב לעניין מספר מבנים בכל מגרש	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	05/12/2022	אירית צרף נתניהו	06: 57 11/01/2024	חתכי בינוי	לא
דרכים וחניות	רקע	1: 500	1	15/12/2022	מנדי חמזה	06: 48 11/01/2024	תכנית תנועה וחניה 1	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	2	22/06/2023	שלומי מערבי	17: 50 15/01/2024	טבלת איחוד וחלוקה	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	02/12/2022	רן מולכו	06: 43 11/01/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	2	05/12/2022	נגה כרמל	07: 37 11/01/2024	נספח נוף- תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		20/02/2022	נגה כרמל	11: 00 11/01/2024	סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	26/12/2021	מנדי חמזה	06: 52 11/01/2024	נספח תנועה וחניה 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/01/2022	אירית צרף נתניהו	15: 21 10/12/2023	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

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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרופ' אדר'	עורך ראשי	אירית צרף נתניהו		אירית צרף נתניהו אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	דרך הים	54	04-8381776		irit@irit-arch.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק בקלה	843		נצרת	רח 5001	4	04-6462839	04-6462839	rmt_eng@yahoo.com
מנהלת פרויקט	יועץ	ענת דינס		סיטילינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		Anat@citylink.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	מנדי חמוזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@calib eroads.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	הבונים	21	054-7341019		nogacarmel55 @gmail.com
מהנדס ניקוז	מהנדס	רן מולכו	9955549	ליגמ פרוייקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(2)		04-9059397		ran@lygm.co .il
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	שלומי מערבי	485		תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17	052-2640619	03-7412049	maaravis@01 4.net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	סאיד נאשף	111435	אלנאשף הנדסה בע"מ	טייבה	(3)		072-2370366	072-2370367	nashif- eng@nashif- eng.co.il
ד"ר	יועץ	דפנה שטרנברג בן ברוך			יובלים	נחל דן	19	050-7305225		dafna.benbar uch@gmail.c om

(1) כתובת: בית גיאן 24990 ת.ד 261.

(2) כתובת: קיבוץ הרדוף.

(3) כתובת: המשולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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**

תכנית שכונת הפרחים היא תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת הקמת מגרשי מגורים חדשים וביצוע פעולות של חיזוק והוספת ממ"דים למבנים הקיימים בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת מגרשי מגורים עבור 204 יח"ד אשר יאפשרו את חיזוקן של 216 יחידות דיור קיימות, תוך קביעת הנחיות לשיקום ושיפוץ המבנים.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל ייעוד קרקע לרבות קווי בניין ומספר קומות.
3. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות והוראות בנושא המרחב הציבורי, פתוח נופי וסביבתי.
5. קביעת תנאים בהליך הרישוי למבנים לחיזוק ולמבנים החדשים
6. התוויית דרכים והסדרת המרחב הציבורי
7. ביטול יעוד מסחרי והוספת שימוש מסחרי ביעוד מגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	105 - 100
מגורים ג'	202 - 200
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	501 - 504, 598 - 602, 604, 605
דרך מאושרת	802 - 800
דרך מוצעת	700 - 704, 706
דרך משולבת	750
שביל	606

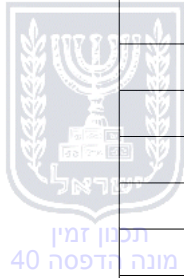
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	101 - 103
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	200 - 202
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501, 602
זכות מעבר	דרך מאושרת	800
זכות מעבר	דרך מוצעת	702
זכות מעבר	מגורים א'	101, 103
זכות מעבר	מגורים ג'	201
חזית מסחרית	מגורים ג'	200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ג'	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,692	31.15
מבני ציבור	9,991	16.65
מגורים	21,152	35.25
מגורים (ג/2251-שטח שאינו לשיכון ציבורי)	733	1.22
מסחר	788	1.31
מסחר (ג/2251-שטח שאינו לשיכון ציבורי)	206	0.34
שביל	146	0.24
שטח ציבורי פתוח	7,843	13.07
שצ"פ (ג/2251-שטח שאינו לשיכון ציבורי)	456	0.76
סה"כ	60,007	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,504.64	22.52
דרך מוצעת	4,255.56	7.09
דרך משולבת	56.66	0.09
מבנים ומוסדות ציבור	8,609.28	14.35
מגורים א'	15,874.8	26.47
מגורים ג'	8,585.5	14.31
שביל	37	0.06
שטח ציבורי פתוח	9,056.79	15.10
סה"כ	59,980.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתאי השטח המסומנים כמגורים א' ישנם מבני מגורים קיימים המיועדים לחיזוק. 1. בנוסף לחיזוק המבנים, לכל יח"ד בשטח 60 מ"ר ברוטו ומעלה תותר תוספת ממ"ד ומרפסת. לכל יח"ד הקטנה מ 60 מ"ר ברוטו תתאפשר תוספת ממ"ד בלבד. שטח הדירה לא כולל מחסנים בקומת הקרקע. 2. תתאפשר בניית שטחים נוספים לדירות הקיימות ובכללם - הקמת מעליות, חדרי, חדרי שירות מרפסות וכד' בתנאי שהתוספת תתבצע באחידות לכל גובה הכניסה תוך הקפדה על שילובה בעיצוב המבנה המשופץ. 3. פיתוח השטח יתבצע בהתאם לנספח הנופי לעניין מפלסי הפיתוח, ניקוז, הסדרת הגישות מהרחוב, גבה קירות תמך וגדרות בין המגרשים לשטחים ציבוריים והתחברות לשבילים הקיימים והמתוכננים בתוך השכונה. 4. עבודות חיזוק המבנים יתבצעו למבנים בשלמותם ולכל יחידות הדיוור במבנים אלה, בו זמנית. 5. העבודות שיתבצעו במבנים לחיזוק יכללו בין היתר את האמור להלן: 5.1. חיזוק המבנה עפ"י ת"י 413 או כל תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר 5.2. תוספת ממ"ד תקני לכל יח"ד 5.3. התקנת מעליות 5.4. תוספת מרפסת 5.5. שיפוץ קומת עמודים/ לובי כניסה, חדר מדרגות ושטחים משותפים אחרים 5.6. שיפוץ כל חזיתות המבנה 5.7. חידוש הפיתוח והגיגון סביב המבנה 5.8. תוספת/ שדרוג/ החלפת התשתיות הבנייניות המשותפות. העבודות האמורות יתבצעו על פי מפרט שייקבע בהנחיות שבתוקף. 5.9. הסדרת פתרונות חניה חלופיים למבנים הקיימים בהתאמה לנספח התנועה. 10. 5 הסדרת הנגשה מכיוון הרחוב
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים

4.2

מגורים ג'

1. מגורים

2. מסחר בקומת הקרקע בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית

3. רחבות מרוצפות ומעברים לטובת הציבור

4. חנייה תת קרקעית

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 200 יהיה חיזוק ועיבוי שני מבני המגורים בתאי שטח 103 ו-104.

תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי שטח 201 ו- 202 יהיה חיזוק ועיבוי שני מבני מגורים בתאי

שטח 100, 101, 102, 105, אשר חיזוקם טרם בוצע.

2. בכל המתחמים לא תותר הקמת מבנים רבי קומות כהגדרתם בחוק התו"ב.

3. בין כל שני מבנים במגרש ישמר מרחק מינימלי של 8 מ' בין כל רכיבי הבניין למעט בין שטחי

המסחר בקומת הקרקע של תא שטח 200.

4. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן קטן מ 85 מ"ר (עיקרי ושירות)

5. מספר המבנים בכל תא שטח לא יפחת מהמוצע בנספח הבינוי

6. החניות למבנים החדשים יבנו בחניונים תת קרקעיים, בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית

זו.

7. תא שטח 200

7.1. בתא שטח 200 שבו מסומנת חזית מסחרית יותר מסחר בקומת הקרקע, שטחי המסחר יפנו

לכיוון הרחוב.

7.2. גובה קומת הקרקע יהיה אחיד בכל המבנים במתחם

7.3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין

השימושים ביעוד משולב זה.

7.4. יש לקרות את השטח בחזית יחידות המסחר ליצירת מעבר מוצל להליכה

7.5. כלל הרחבות במפלס ה 0.00 של מתחם זה, וכן גרמי המדרגות המובילים בין הרחוב לשביל

שמעליו יהיו פתוחים ונגישים לציבור ותיקבע לגביהם זכות מעבר מחייבת.

8. תא שטח 201

8.1. חזית החניון הפונה למבנה הקיים בתא שטח 102 תהיה פתוחה לפחות ב 50% משטח החזית

ומאווררת אל השביל המפריד בין המגרשים (תא שטח 602)

8.2. בחזית הפונה לרחוב או שביל, תישמר/תישאר רצועת גינון פתוחה ברוחב 1 מ' לפחות, שלא

תשווק לגינה פרטית. הרצועה תהיה מגוננת ולא תגודר כלפי הרחוב.

8.3. תותר בניית דירות גן במפלס 1- מתחת לכניסה הקובעת.

9. תא שטח 202-

9.1. רחבת הכניסה לבניין וכן המדרגות המובילות בין השביל בחלקו התחתון של המתחם לשביל

בחלקו העליון יותרו פתוחים למעבר לרווחת הציבור

9.2. חזית קומת החניה תתחופה בהתאמה ליתר חזיתות המבנה.

10. זכות מעבר :

4.2

מגורים ג'

- 10.1 בכל אחד מהמגרשים ישמר מעבר פתוח לציבור מצפון לדרום בין המבנים.
10.2 במקומות בהן קיימת חזית מסחרית תשמר רחבה פתוחה עם זכות מעבר לציבור.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

מבנים ומוסדות ציבור ברמה השכונתית והעירונית, שישמשו לחינוך, בתי ספר, גני ילדים, מועדוני נוער, מועדוני קשישים, מבני דת, מבני בריאות, מבנים לתרבות ופנאי ומוסדות ציבור אחרים על פי הוראות החוק.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. חובת חיפוי באבן טבעית מסותתת ו/או חומר קשיח אחר

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור
2. שטחי גינון, צמחייה וחורשות
3. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות
4. מתקני משחק וספורט
5. מבני שירות קטנים ותחנות טרנספורמציה
6. מעבר תשתיות
7. מרכזי מיחזור ואיסוף גזם

4.4.2

הוראות

א

סביבה ונוף

1. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית מפורטת של השטחים הפתוחים והשבילים בכל תחום התכנית
2. תכנון השצפיים יתחשב עד כמה שניתן בטופוגרפיה ובצמחייה הקיימת

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

- א. תנועת כלי רכב, אפניים והולכי רגל
ב. גישה וחניה של כלי רכב
ג. מעבר תשתיות
ד. גינון

4.5.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



4.5 דרך מאושרת	4.5
4.6 דרך מוצעת	4.6
4.6.1 שימושים א.תנועת כלי רכב, אפניים והולכי רגל ב.גישה וחניה של כלי רכב ג.מעבר תשתיות ד.גינון	4.6.1
4.6.2 הוראות א דרכים תנועה ו/או חניה 1.אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך	4.6.2
4.7 דרך משולבת	4.7
4.7.1 שימושים א.תנועת כלי רכב, אפניים והולכי רגל ב.גישה וחניה של כלי רכב ג.מעבר תשתיות ד.גינון	4.7.1
4.7.2 הוראות	4.7.2
4.8 שביל	4.8
4.8.1 שימושים 1.מעבר הולכי רגל 2.מעבר תשתיות 3.מעבר רכב תחזוקה עירוני 4.גינון 5.מעבר רכב כיבוי אש בעת חירום	4.8.1
4.8.2 הוראות	4.8.2
א פיתוח ונוף 1.אסורה כל בנייה בתחום השביל 2.לאורך השבילים יתוכננו אזורי ישיבה, תצפית ומנוחה. 3. השביל הנמצא בתא שטח 602 בחלקו המערבי ישמש כדרך גישה לרכב כיבוי אש בעת חירום. לא תתאפשר נסיעה בשביל בעת שגרה והוא יחסם לרכב פרטי. השביל ירוצף בריצוף מחלחל וישולבו בו גינון וצמחיה.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי						
מגורים א'		100		1903	3600	5		0	0	0	0						
מגורים א'	מגורים	101	זכויות קיימות	3283	4667	5		0	4	2	3						
מגורים א'		102		2658	3770	5		3	4	0	1						
מגורים א'		103		3332	4737	5		3	4	0	2						
מגורים א'		104		2041	3600	5		0	0	0	0						
מגורים א'		105		2659	3779	5		2	2	2	2						
מגורים ג'	מגורים	200		3069	12746	10	1	(3) 3	(3) 2	(3) 2	(3) 4						
מגורים ג'	מגורים	201		2513	11538	9	2	(3) 3	(3) 5	(3) 3	(3) 2.5						
מגורים ג'	מגורים	202		3007	11285	10	1	(3) 3	(3) 5	(3) 3	(3) 3						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400		(4) 7381	(6) 14762												
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401		1232	(6) 2464		(5)										

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:

- לתאי שטח 100-105 תתאפשר תוספת ממ"ד לכל יח"ד קיימת עפ"י תכנית מתאר מקומית ג/17007
- בתאי שטח 100-105, בנוסף לשטח המצוין בטבלה, תתאפשר תוספת מרפסת בשטח עד 12 מר לכל יח"ד קיימת
- כל חניונים התת"ק יוכלו להבנות עד לקו מגרש, בתנאי שלא יבלטו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- הוספת קומות ואו חריגה מהגובה המותר על פי הטבלה ביותר מ-2.0 מ', תהווה סטייה ניכרת.
- בנוסף לשטח העיקרי המצוין בטבלה, חלות על כל תאי השטח שבטבלה זכויות בניה עבור גגונים בהיקף 30 מ"ר ליח"ד על פי תכנית ג/21056
- לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן קטן מ-85 מ"ר (עיקרי ושירות)



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

ז. במגרשים 200-202 תתאפשר תוספת זכויות ע"ס 816 מ"ר כל אחד לצורך הקמת מרפסות, בנוסף לשטח המצוין בטבלה

ח. מספר המבנים המותר בכל מגרש יהיה בהתאם לנספח הבינוי

ט. בתאי שטח 100-105 תתאפשר סגירה של קומות הקרקע לטובת מחסנים או שטחים משותפים לדיירים

י. בתאי שטח 401-400 תתאפשר הקמת ביתן שומר מחוץ לקווי בניין, עד קו מגרש. שטח הביתן עד 4מ"ר בנוסף לשטח המצויין בטבלה.

יא. בתאי שטח 402-400 קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 500 מ"ר בקומת הקרקע יוקצו למסחר. לא תהיה אפשרות לנצל את השטח למגורים.

(2) 40 מ"ר בקומת הקרקע יוקצו לשטחי שירות למסחר. לא תהיה אפשרות לנצל את השטח למגורים.

(3) יש לראות קווי בניין בתשריט.

(4) ? תותר המרה של 20% משטחי הבניה לשימושים סחירים נלווים.

(5) ד. תתאפשר גמישות במס' קומות תת קרקעיות לצורכי שירות, חניה, ביטחון ובטיחות, באישור הועדה המקומית, כמו כן תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שרות בקומות תת קרקעיות לשימושים אלו.

(6) א. שטחי קירויים / מצללות הינם בנוסף לתכסית ולשטחי הבניה המפורטים בסעיף (5). תותר הקמת מצללות וסככות צל בקו בניין קדמי צידי ואחורי 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. חיזוק מבנים קיימים ייעשה בשילוב תוספות הבניה ובהקפדה על עיצוב ושיפוץ הבניין כולו. פיתוח שטח המגרש ייעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי וחלק בלתי נפרד מחיזוק המבנים.
2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי כוללת של המגרש, כולל פיתוח השטח, מפלסים, שבילים, קירות, מסלעות וכדומה. תכנית הבינוי תהיה מתואמת עם תכנית השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
 - א. תכנית הבינוי לכל מגרש תתייחס למלוא פוטנציאל הבניה במגרש.
 - ב. התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית בקני"מ 500:1 לפחות.
 - ג. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: סימון קווי בניין, מפלסי מבנים וכניסות למגרשים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר לחזיתות ופיתוח שטח.
3. תתאפשר גישה נוחה לשימוש ולתחזוקה לכל השטחים הפתוחים, ציבוריים ופרטיים.

6.2**ביוב**

- א. תנאי בהיתר בניה במגרשים הריקים, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים "עין כרמים" ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים "עין כרמים".
- ג. כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים, בהתאם לנספח הביוב, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.
- ד. חל איסור על הקמת מבנים מעל קוי ביוב במגרשים פרטיים ובמגרשים ציבוריים.
- ה. בתכנון שצ"פים יישמר מעבר חופשי לתחזוקת קוי מים וביוב, באישור תאגיד "עין כרמים".
- ו. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים "עין כרמים" בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ז. תותקן מערכת ממוחשבת מושלמת לקריאת מדי מים שתאושר ע"י תאגיד המים "עין כרמים".
- ח. תותר התקנת מגופים בשטח מגרשים פרטיים, בנישה בגבול המגרש.

6.3**דרכים וחניות**

1. לא תבוטל חניה המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעו בפועל חניות חלופיות מתאימות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. תנאי בהיתר יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית. הסדרי התנועה לכל הדרכים הנכללות בתכנית יאושרו ע"י רשות תמרור מוסמכת.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הכולל את כל מגרשי החניה העיליים ואת החניונים המבונים לרבות תכנון הרמפות, את הסדרי התנועה במגרשים, בכניסה אליהם וביציאות מהם, וכן תמרור וסימון כבישים וחניות פנימיות- בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפות כנספח מחייב לתכנית.

6.6

ניקוז

1. פיתוח המגרשים למגורים
 - ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבניה
 - מגרשי התוכנית יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וניהולם בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד)
 - מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה בחצרות ובשטחים הפתוחים בין המבנים או לעבר אמצעי הוויסות וההשהיה.
 - במקרה ולא ניתן לנהל את מלוא הנגר בתחומי המגרש יופנו המים לרצף שטחים פתוחים אשר בהם תתוכנן השהיה של שיעור מרבי אפשרי של מי הנגר.
 - בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.
2. שצ"פים ושטחים ציבוריים:
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה והשהיה של מי נגר עילי באמצעות שטחי השהיה חלחול או מתקני החדרה/ השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - תוכנית שצ"פים ושטחים פתוחים הפנויים מתכסית תת-קרקעית תהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית הניקוז המפורטת ומרכיב מחייב בתוכנית הפיתוח.
 - בשצ"פים ובשטחים פתוחים בתחום התוכנית יתוכננו אמצעים לוויסות והשהיית נגר עילי.
 - מגרשים הגובלים בשצ"פ ינוקזו אל השצ"פ במידת האפשר.
 - יש להימנע ככל האפשר מחסימת זרימת נגר עילי לשטחים ציבוריים פתוחים היכולים לקבלו
 - יש לשמור על כושר החידור של הקרקע על ידי מניעת עירוב של חומרים אטימים כגון חומרי בניה והימנעות מהידוק הקרקע.
 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. במקרים בהם לא ניתן לרצף את כלל המשטח באמצעים כאלה, יתוכננו אזורים נמוכים חדירים, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי.
3. מערכת הניקוז:
 - מידות מינימליות של מעבירי מים יהיו בקוטר 0.80 מ'
 - צינורות ניקוז תת-קרקעיים יהיו בגודל מינימלי של 0.5 מ'
 - כניסה וביציאה של מתקנים הידרוליים כגון מעבירי מים, מוצאי ניקוז לשטח הפתוח, יתוכנן דיפון ומתקני שיכוך אנרגיה בתכנון הידרולי מפורט.

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

- מתן אישור איכלוס ליח"ד חדשות ביעוד מגורים ג' תותנה במתן תעודת גמר למבנים הקיימים שיחוזקו כמפורט בסעיף 6.5.1 לעיל.
- קבלת תעודת גמר תתאפשר רק בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ותשתיות בשטחים ציבוריים או הבטחת ביצועם המלא על ידי הגורם המפתח, באישור ועדה מקומית ובניהם:



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
השלמת החניה והגישה, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת וחומרי בניה, חיבור המגרשים לרשת המים העירונית, חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית, החשמל והטלפון, ביצוע עבודות התשתית ופיתוח השטחים הציבוריים הכרוכים בביצוע הבניה או שביצועם נדרש כתנאי לה וכן הסדרת אחזקה מתמשכת של המבנים והשטחים המשותפים הבנויים והשפ"פים.	
זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר	6.8
שטחים המסומנים עם זיקת הנאה יהיו פתוחים וללא ממכשולים מכל סוג לכל אורכם, כך שתתאפשר הליכה רציפה לכלל הציבור	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ניתן יהיה לבצע את הפרוייקט בשלבים- כאשר כל תא שטח ביעוד מגורים ג' יכלול את חיזוקם של שני מבנים קיימים בכפוף לביצוע כל הסדרי התנועה והחנייה וכן עבודות הפיתוח והנגישות אשר יאפשרו את שילובו המלא של תא השטח החדש במרקם הקיים , בהתאם לנספחי התוכנית.

