

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/07/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

30/06/2024

תכנית מס' 260-0658757

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

ראמה עוטף 864

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000947963/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפרטת בהוראותיה את מתחם עוטף 864, ששטחו (כ- 340) דונם מתחם עוטף 864 מיועד לקיבולת של כ-1109 נפש, וכולל כ- 774 יח"ד (ממוצע 3.5 יח"ד לדונם) התכנית באה להסדיר בניה קיימת והתאמת המצב המאושר למצב הקיים וכמו כן נועדה לטפל במספר נושאים מרכזיים נוספים:

א- בהתייחס לרצועה העוטפת את דרך 864 החל מהכניסה המזרחית לשוב ועד ליציאה מהישוב במעלה הדרך 864, ונועדה:

1. טיפול בסוגיית קו הבניה לאורך דרך 864 על ידי הצרת קו הבנין הקבוע מ' 22.5 מ' מציר הדרך ל' 14.5 מ' מציר הדרך (7 מ' מזכות הדרך) במטרה לאפשר לבעלים מימוש זכויות מוקנות במגרשיהם, מבלי לפגוע בתפקודה היישובי של הדרך, ובהתאם למערך הדרכים כפי שנקבע בתכנית המתאר הכוללת המאושרת ליישוב, וכן קביעת הוראות השומרות על קיום נצפות לאורך המדרכה הדרומית במעלה 864.
2. הסדרת בניה קיימת בתוואי קו הבנין, בחלקה בניגוד להוראות תכניות תקפות, המחייבת הסדרה והנגשה הולמת.

ב- קביעת הרקמה הדרומית בתכנית המשתרעת בין כביש 85 מדרום וצפונה עד דרך 85 ההיסטורית (כביש 44), הציר המרכזי בישוב כולל הדופן הצפונית הצמודה לאורך 85 ההיסטורית (כביש 44) וזאת לכל אורכה בין הכניסות המזרחית והמערבית ליישוב.

התכנית מציעה ראיה כוללת חדשה למתחם זה בהמשך לפעילות המתפתחת לאורך דרך מרכזית זו. התכנית מציעה העלאת הצפיפות וגובה הבינוי המותר, תגבור אחוזי בניה בכל הרצועה הנ"ל ל 200% (עיקרי+שרות) לטובת שימושי מסחר ומשרדים וזאת במטרה לעודד בניה יזמית וחיזוק ציר זה כציר תעסוקה ומסחר ראשי ביישוב.

בדרום רצועה זו מוצעת דרך שרות בצמוד לדרך 85 אשר תשרת את המגרשים הגובלים בדרך 85 ותחליף את דרכי הגישה הישירות והמסוכנות מכביש 85 אל המגרשים ותאפשר פיתוח מסחר לכל אורך הרצועה מדרום, ותייצר חזית חדשה הנשקפת לעוברים בכביש 85.

ג- קביעת שלביות ואופן התחברות המתחם והישוב לכביש 85 בכל שלבי התפתחותו במצבים הקיים, הביניים - שדרוג לכביש דו נתיבי דו מסלולי ובמצב הסופי לפי תת"ל 49 וכן מתן מענה להתחברות הישוב לשכונה הדרומית החדשה מדרום לכביש 85 כמתואר, בנספחי תנועה והשלביות בהתחברות לכביש 85 עתידי.

ד- הפיכת אזור המלכה במזרח התכנית לאזור מגורים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת ליישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ראמה עוטף 864
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	260-0658757
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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X

234466

קואורדינאטה Y

760098

1.5.2 תיאור מקום

השכונה הגובלת בכביש 85 מדרום וכביש 44 מצפון ורצועת כביש 864

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראמה - חלק מתחום הרשות : ראמה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

סביב דרך 44 ו 864

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18829	מוסדר	חלק		25-27, 43-45, 49-51, 59, 61
18831	מוסדר	חלק		2, 33-35, 66
18833	מוסדר	חלק	24-25, 54-58, 70, 77, 82	19-23, 26, 53, 59-60, 63-65, 68, 78-81, 89, 91-92
18834	מוסדר	חלק	5, 20, 24, 59, 72	2-4, 6-11, 14-15, 19, 21-22, 25, 27-31, 33, 35-37, 45-46, 58, 60, 74, 76-77, 79
18835	מוסדר	חלק		3, 12-14, 16, 18, 109-110
18838	מוסדר	חלק	53-92, 95-96, 104, 107-108, 113, 115, 119, 122, 124, 133	52, 109-110, 134
18839	מוסדר	חלק	34-39, 44-48, 66-70, 84, 87, 95-96, 98-113, 116-129, 137, 139-140, 142-143, 148-149, 152, 154	49, 71-72, 75, 88-89, 91, 97, 138, 159
18840	מוסדר	חלק	1-5, 50	6-9, 31, 51
18842	מוסדר	חלק	123-124, 126, 129	115, 118-120, 138
19170	מוסדר	חלק		1-2
19174	מוסדר	חלק		24-25, 27, 32

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>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 1. הוראות תכנית תמא 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/ 18 / 4 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/ 19</u>	כפיפות	התכנית לא משנה את היעוד של בית העלמין, תכנון לגבי הכניסות / היציאות אליו	3525	758		11/02/1988
<u>תתל/ 49</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 49. הוראות תכנית תתל/ 49 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תממ/ 2 / 9 / 8</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 8 ממשיכות לחול.	7465	4319		09/03/2017
<u>בבכ/ מק/ 6759 / 25 / 12</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בבכ/ מק/ 6759 / 25 / 12. הוראות תכנית בבכ/ מק/ 6759 / 25 תחולנה על תכנית זו.	12178	4813		11/03/2024
<u>ג/ 10960</u>	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10960 ממשיכות לחול.	4942	848		10/12/2000
<u>ג/ 1803</u>	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1803 ממשיכות לחול.	2027	1909		11/07/1974
<u>ג/ 19902</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19902 ממשיכות לחול.	7008	4298		22/03/2015
<u>ג/ 20160</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	6627	6829		11/07/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ג/ 20160 ממשיכות לחול.				
<u>ג/ 21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>ג/ 2442</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2442 ממשיכות לחול.	2572	154		25/10/1979
<u>ג/ 2601</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2601 ממשיכות לחול.	3813	454		08/11/1990
<u>ג/ 3969</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3969 ממשיכות לחול.	3780	3324		08/07/1990
<u>ג/ 6387</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6387. הוראות תכנית ג/ 6387 תחולנה על תכנית זו.	3973	2057		06/02/1992
<u>ג/ 6412</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6412. הוראות תכנית ג/ 6412 תחולנה על תכנית זו.	4993	2952		12/06/2001
<u>ג/ 6413</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6413. הוראות תכנית ג/ 6413 תחולנה על תכנית זו.	5012	3824		16/08/2001
<u>ג/ 6759</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6759 ממשיכות לחול.	4035	4410		20/08/1992
<u>ג/ 7714</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7714 ממשיכות לחול.	4993	2952		12/06/2001
<u>ג/ 97</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 97	0			09/02/1955

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ג/ 983	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 983 ממשיכות לחול.	3963	1430		16/01/1992
בכ/ מק/ 00 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בכ/ מק/ 00 / 2 ממשיכות לחול.	4984			06/05/2001
ג/ 12082	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12082 ממשיכות לחול.	5070	2142		29/04/2002
ג/ 18786	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18786 ממשיכות לחול.	6456	5689		06/08/2012
ג/ 21237	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21237 ממשיכות לחול.	7126	445		19/10/2015
ג/ 3804	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3804 ממשיכות לחול.	2985	572		24/11/1983
ג/ 7137	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7137 ממשיכות לחול.	4220	3598		09/06/1994
260-0434423	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 260-0434423 ממשיכות לחול.	7800	7812		14/05/2018

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				נזיה ח'ורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נזיה ח'ורי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	31/08/2022	יוסף דיב	10: 12 17/09/2022	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/12/2022	נזיה ח'ורי	08: 23 12/12/2022	נספח חתכים לדרך 85, 44, 864 המציג כניסות למגרשים עולים ויורדים	לא
מבנים ומוסדות ציבור	מנחה	1: 5000	1	31/05/2019	נזיה ח'ורי	09: 42 31/05/2019	נספח פריסת מבני ציבור	לא
מים	רקע	1: 2500	1	25/06/2024	יוסף דיב	14: 34 26/06/2024	נספח מים מנחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	01/10/2021	יוסף דיב	10: 18 17/09/2022	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	12	15/08/2018	עלא אבו ריא	09: 42 02/02/2019	נספח נופי מנחה 12 עמודים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	19/09/2022	עלא אבו ריא	09: 45 18/11/2022	נספח נופי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	18	30/04/2016	אקולוג הנדסה בע"מ	09: 56 17/09/2022	נספח סיכונים סייסמיים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	9	30/09/2018	יוסף דיב	09: 44 02/02/2019	פרשה טכנית לנספחי מים וביוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 2500	1	15/10/2020	עלא אבו ריא	09: 54 18/11/2022	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	14	01/10/2021	יוסף דיב	13: 29 12/03/2022	פרשה טכנית למערכת ניקוז	לא
עקרונות תכנון	מנחה	1: 5000	1	17/09/2022	נזיה ח'ורי	10: 25 17/09/2022	נספח שלביות ביצוע הדרכים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	16	26/10/2018	ראסם חמאסי	16: 41 17/09/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	3	07/12/2022	סאמר זועבי	08: 22 12/12/2022	חתכים לאורך - גליון 2 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	3	07/12/2022	סאמר זועבי	08: 22 12/12/2022	חתכים לרוחב - גליון 3 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	3	07/12/2022	סאמר זועבי	08: 23 12/12/2022	נספח תחבורה - גליון 1 מתוך 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/08/2023	נזיה ח'ורי	12: 49 22/08/2023		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 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ראמה	ראמה	ראמה		04-6389415		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ראמה	ראמה	ראמה		04-6389415		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נזיה חירי		אדריכל נזיה חירי	חיפה	התורן	7	04528175		naz260264@gmail.com
	יועץ נופי	עלא אבו ריא		ארט - אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	כרמל	כרמל		04-6790520	073-2660093	
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362		אזור	המצודה		03-5599405	03-5599407	sarigmap@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	יוסף דיב	0102372		חיפה	הבנקים		04-8662350	04-8663954	deeb@ydeeb.com
	אקולוג	אקולוג הנדסה בע"מ		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס		08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי			אכסאל	אכסאל		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
פרופסור לתכנון ערים	מתכנן	ראסם חמאיסי		ר.א.ב הנדסה בע"מ	כפר כנא	כפר כנא		04-6519465	04-6519540	khamaisir@g mail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי		04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

רה-תכנון למרכז ראמה ע"י הסדרת דרכים בלב הישוב, הוספת זכויות בניה ויח"ד וקביעת עקרונות לחידוש המרקם הבנוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת מערכת הדרכים בלב הישוב הבנוי.
- 2- קביעת מסגרת תכנונית להסדרת בינוי קיים ולהיתרי בניה חדשים.
- 3- קביעת הוראות לבניה חדשה ועקרונות לחזית מסחרית.
- 4- הוספת זכויות בניה ויח"ד לחלק משטח התכנית.
- 5- קביעת שלביות.
- 6- הסדרת קוי ביניים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	500
מבנים ומוסדות ציבור	403, 401, 400
קרקע חקלאית	1500
שטח ציבורי פתוח	311 - 307, 304, 303, 300, 107
ספורט ונופש	302
דרך מאושרת	148, 144 - 135, 132 - 126, 124 - 119, 117 - 114, 112 - 108, 106 - 100
דרך מוצעת	252, 250, 249, 247 - 236, 234 - 213, 210, 209, 207, 206, 203 - 200
דרך משולבת	251, 208, 204, 147, 146
חניון	1600
מגבלות בניה ופיתוח	900, 521 - 507, 505, 402
מגורים ומסחר	621, 620, 614 - 602, 600, 502, 501
מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622, 619 - 615, 503
מסחר ותעשייה	504

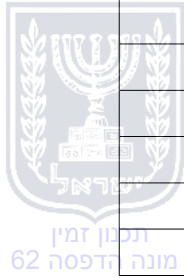
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	126, 111, 102
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	249, 215
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	621, 620, 614, 612
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622, 617, 616
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	310
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	119, 116 - 114, 111, 109, 106 - 104 132, 130, 128, 127, 124, 123, 121 -
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	221 - 219, 210
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	208
דרך / מסילה לביטול	חניון	1600
דרך / מסילה לביטול	מגבלות בניה ופיתוח	519, 516, 511
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	621, 620, 614 - 602, 600, 501
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622, 619, 618, 616, 615, 503
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	311, 304, 300
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	126, 111
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	215
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	621, 620
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	623, 622
זכות מעבר	דרך מאושרת	111
זכות מעבר	מגורים ומסחר	612
חזית מסחרית	דרך מאושרת	126, 124, 123, 111, 109, 108, 106 131 - 129, 127
חזית מסחרית	דרך מוצעת	222, 216

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	621,620,614 - 602,600,502,501
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	622,616,615,503
חזית מסחרית	מסחר ותעשייה	504
חזית מסחרית	קרקע חקלאית	1500
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	דרך מאושרת	102,100 - 104,106,109,111,114,115,117,119,120,123,126 - 128,130 - 132,136,140 - 143,144
להריסה	דרך מוצעת	202,207,209,213 - 221,223,226,231,232,247,252
להריסה	דרך משולבת	251,208,147
להריסה	חניון	1600
להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	505,507,508,511,513,515,516,518 - 521
להריסה	מגורים ב'	500
להריסה	מגורים ומסחר	621,620,614 - 602,600,502,501
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	622,619,618,616,615,503
להריסה	קרקע חקלאית	1500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	310,308,304,303,107

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	102,159.59	30.01
מבנים ומוסדות ציבור	11,399	3.35
מגורים א	115,311.43	33.88
מגורים ב	33,395	9.81
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	22,359	6.57
מלאכה ואחסנה	37,565.29	11.04
מסחר ואירוח כפרי	939	0.28
שטח חקלאי	6,895	2.03
שטח ציבורי פתוח	10,379	3.05
סה"כ	340,402.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89,427.67	26.27
דרך מוצעת	10,763.8	3.16
דרך משולבת	476.88	0.14
חניון	635.46	0.19
מבנים ומוסדות ציבור	12,012.07	3.53
מגבלות בניה ופיתוח	32,937.25	9.68
מגורים ב'	4,916.57	1.44



מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	142,290.89	41.80
מגורים מסחר ותעסוקה	40,912.46	12.02
מסחר ותעשייה	876.58	0.26
ספורט ונופש	1,237.08	0.36
קרקע חקלאית	583.41	0.17
שטח ציבורי פתוח	3,332.19	0.98
סה"כ	340,402.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מגורים, משרדים, מסחר שכונתי, מוסדות חינוך וקהילה, מחסנים, חנויות, מסחר קמעונאי, מרפאות.

4.1.2**הוראות**

א

אדריכלות

1. בכל בקשה להיתר בניה למבנה חדש תהיה עדיפות לחניה תת קרקעית.

4.2**מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1****שימושים**

מיועד להקמת בניני ציבור כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, מוסדות רפואיים לטיפול בקשישים, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי סעיף 188 לחוק.

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

תנאי למתן היתר בנייה אישור נספח בינוי ופיתוח כולל אישורו ע"י המועצה המקומית.

4.3**קרקע חקלאית****4.3.1****שימושים**

בהתאם למופיע בתכנית ג/21904.

4.3.2**הוראות**

א

תשריט התכנית

הנחיות לשטח זה יהיו לפי תכנית ג/21904.

4.4**שטח ציבורי פתוח****4.4.1****שימושים**

- א. גינון, מדשאות ונטיעות עצים.
- ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג. תשתיות תת-קרקעיות.
- ד. לא תותר חניה בשטחי השצ"פ.
- ה. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.
- ו. לא תותר הקמת עמודי טרנספורמציה בשטח השצ"פ.

4.4.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

- א- לכל מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח תוכן תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 ופרטים על-פי הצורך.
- תכנית פיתוח תהיה בהתאם להוראות הנספח הנופי.
- ב- יותרו מתקני הצללה עד 20% לכיסוי הקרקע



4.4	שטח ציבורי פתוח
ב	איחוד וחלוקה ככל שתוגש תוכנית איחוד וחלוקה השטחים הציבוריים הפתוחים יישארו כמקשה גיאומטרית אחת, לא ניתן יהיה לפצלם, או לקטוע את רציפותם, אלא רק להסיתם תוך שמירה על היקפם המלא.



4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים מגרשי כדורגל, אולמות ספורט וחדרי כשר, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, מלתחות, יציעים פתוחים ומקורים, מועדוני ספורט, חנויות לציוד ספורט ודוכני מזון.
4.5.2	הוראות תשריט התכנית א שטח זה הינו חלק ממתחם מגרש הספורט הקיים ויחולו עליו ההוראות של תכנית ג/983



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים 1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ריהוט רחוב ומתקני הצללה וחניה. 2- בדרכים 864 ו- 44 תינתן עדיפות לתכנון מדרכות עבור הולך הרגל.
4.6.2	הוראות אדריכלות א 1. חתכי דרך 864 ודרך 44, המפגש עם חזית מסחרית יהיה בהתאם לנספח התנועה של חתכי הדרכים. חתכי הדרכים יהיו מחייבים הן לרוחבי הדרכים, לטיפול הנופי, לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים. 2. כל המגרשים הגובלים לדרכים 864 ו- 44 יהיו בהתאם להנחיות בינוי ופיתוח עם חזית מסחרית. המופיעות בייעודים הרלוונטים. 3. ברצועות הדרכים ישולבו שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים למים.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים 1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ריהוט רחוב ומתקני הצללה וחניה. 2- בדרכים 864 ו- 44 תינתן עדיפות לתכנון מדרכות עבור הולך הרגל.
4.7.2	הוראות אדריכלות א 1. חתכי דרך 864 ודרך 44, המפגש עם חזית מסחרית יהיה בהתאם לנספח התנועה של חתכי הדרכים. חתכי הדרכים יהיו מחייבים הן לרוחבי הדרכים, לטיפול הנופי, לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.

4.7

דרך מוצעת

2. כל המגרשים הגובלים לדרכים 864 ו-44 יהיו בהתאם להנחיות בינוי ופיתוח עם חזית מסחרית. המופיעות בייעודים הרלוונטים.
3. ברצועות הדרכים ישולבו שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים למים.

4.8

דרך משולבת

4.8.1

שימושים

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, טיילת, שביל אופניים, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון נטיעות עצים ריהוט רחוב ומתקני הצללה וחניה.

4.8.2

הוראות

אדריכלות

א

1. בתכנון הדרכים המשולבות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים.

4.9

חניון

4.9.1

שימושים

חניה.

4.9.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

תותר כניסה אחת לחניה באופן שמשאיר את כל החזית לרחוב הראשי פנויה להמשך רציפות המדרכה.

4.10

מגבלות בניה ופיתוח

4.10.1

שימושים

בהתאם לתכניות מאושרות חלות.

4.10.2

הוראות

אדריכלות

א

- 1- בתאי שטח הכלולים ביעוד מגבלות בניה ופיתוח יותר תוספת בניה מכוח תכניות מאושרות קודמות ובתנאי שהן עומדות בקווי בניין.
- 2- תכנית זו מסדירה קו בניין למבנים קיימים.
- 3- לא ניתן לאשר תוספת בניה החורגת מקווי בניין שאושרו במסגרת תכנית זו.
- 4- מבנה החורג לתחום הדרך, היתר בניה ינתן לאחר הריסה בפועל של בינוי החורג לתוואי הדרך.
- 5- היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכניות מאושרות קודמות למעט קווי הבניין המאושרים מכוח תכנית זו.
- 6- במסגרת מתן היתר בניה תיבחן הנגישות מדרך 864, ככל והנגישות המוטורית מפריעה לדרך 864 לא תתאפשר כניסה/יציאה לדרך זו.

4.11

מגורים ומסחר

4.11.1

שימושים

1. מגורים.
2. משרדים.



מגורים ומסחר	4.11
3. מסחר שכונתי. 4. מוסדות חינוך וקהילה. 5. מחסנים לוגיסטיים. 6. חנויות. 7. מסחר קמעונאי. 8. מרפאות.	
הוראות	4.11.2
אדריכלות א 1. יש מקום להבטיח כי הכניסה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים. ככל ומדובר בשימוש מסחרי מינורי, עסק זעיר, ניתן יהיה לשקול כניסה אחת. 2. בכל היתר יבחנו השימושים ויסומנו מקומות חניה לכלל השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה בתחום המגרש בהתאם לתקן. בהיתר לתוספת בניה תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית, בבניה חדשה תאושר רק חניה תת קרקעית. 3. הבקשה להיתר תציג תכנית פיתוח מגרש שתציג את התשתיות הנדרשות לכל השימושים המבוקשים כולל מיקום ארונות חשמל, פחי אשפה ותשתיות מים וביוב, מחסנים וחניה. 4. לא יותר מבנה מסחרי סגור אלא מסחר בקומת קרקע בלבד. מבנים הגובלים בדרך 864 : 5. היתרי בניה לתוספת בניה ינתנו רק אם המבנה לא חורג מקוי הבניין שאושרו במסגרת תכנית זו. 6. היתר בניה למבנה קיים החורג לתחום הדרך ינתן לאחר הריסת הבינוי שחורג לתחום הדרך. קו הביניין מכביש 864 יהיה 14.5 מ' מציר הדרך. חזית מסחרית : במבנה הממוקם על חזית מסחרית כמסומן בתשריט ניתן יהיה להקים שתי קומות תחתונות למסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5. המסחר יהיה בעל אופי עירוני ויפנה אל החזית המסחרית. נגישות הולך הרגל תהיה מדרך ראשית. החניה בעדיפות בחלק האחורי של המגרש. 7. דרך מספר 44 יפותח כרחוב ראשי מעורב שימושים, אליו יופנו חזיתות מסחריות, משרדים. תתאפשר הקמת מבני מגורים מעל קומת מסחר/משרדים לאורך כביש זה. בחזית לרחוב זה תתאפשר תוספת קומה 5 בנסיגה וחניה תת קרקעית. יותר להקים שתי קומות תחתונות למסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5. המסחר יהיה בעל אופי עירוני. נגישות הולך הרגל תהיה מדרך ראשית. החניה בעדיפות בחלק האחורי של המגרש. 8. תנאי לתוספות בניה במגרשים הסמוכים לדרך 44 יהיה ביצוע כביש השירות המקביל לדרך 85. מגרשים עורפיים : בחלקות ומגרשים עורפיים שאינם ממוקמים על דרכים ראשיות (דרכים 864 ו-44) ואינם פונים לחזית מסחרית כמסומן בתשריט תתאפשר הקמת משרדים למקצועות חופשיים ומסחר מקומי כשימוש נלווה למגורים בלבד אשר לא יעלה על 10% משטח הבניה. 9. היתר בניה למבנה קיים יחייב טיפול במפלס הרחוב, ובכפוף להנחיות המרחביות. 10. כניסות למגורים בעדיפות לחזית אחורית.	

מגורים ומסחר

4.11

ב

בינוי ו/או פיתוח

הנחיות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים לחזית המסחרית

1- במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות.

2- לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.

3- מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש.

4- גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מכביש 44, 864 בתיאום עם הועדה המקומית.

5- רוחב זכות המעבר המשותפת לשימושים של המגורים והמסחר תיבחן בהתאם להיקפים המבוקשים. ככל ומדובר בשימוש מסחרי מינורי במגרש כגון משרד מקומי תותר זכות מעבר של 4 מ' ככל ומדובר בשימוש מסחרי בהיקפים נרחבים יותר, רוחב זכות המעבר לא תפחת מ- 6 מ', במקרה זה, נדרשת חוות דעת של מהנדס תחבורה אשר בחן את רוחב הדרך, והעביר חוות דעתו בכתב בשלבי ההיתר.

6- תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.

7- אזורי חניה למסחר, יופרדו מחניות של המגורים.

8- 50% מהחזית הפונה אל הרחוב 44 או 864 תהיה שקופה ומזמינה.

9- בחזית הרחוב ישולבו פונקצות פתוחות לציבור : מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.

10- לא יותרו חניות לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש.

11- כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים, כניסות למסחר יופנו לדרך 44 ו 864 ובתנאי שלא מפריעה לתנועה על דרך 864.

12- יותר קו בניין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.

13- תותר כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית ואיחוד חניונים בין מגרשים סמוכים.

14- יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות לאורך דרך 44 ו 864.

15- לאורך דרך 44 בין קו בניין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור, בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאיזור.

16- החזית המסחרית תתוכנן כמקשה תכנונית אחת רציפה, ישולבו בה תאורות רחוב אחידות. כחלק מהיתר בניה על מגיש ההיתר להתאים עצמו לאחידות והרציפות של הרחוב הנקבעת ע"י המועצה :

התחייבות להוספת שילוט אחיד השומר על חזית המסחרית.

הוספת הצללות אחידות לאורכה של החזית המסחרית.

במידה ותידרשנה גדרות, הן יאושרו באופן אחיד לאורך דרך 44 ו-864.

17- תנאי לתוספות בניה מכוח תכנית זו בסמיכות לדרך 44, יהיה ביצוע כביש השירות המקביל לדרך 85. תנאי לתוספת בניה בכל המתחם הדרומי ביעוד מגורים ומסחר, יהיה אישור תכנית

לדרכים המקשרות בין כביש 44 לכביש השירות של 85.



4.11	מגורים ומסחר
ג	הנחיות מיוחדות מתן היתרים בשטח המוגדר " מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות" יהיה בכפוף לתמ"א 18 על כל שינוייה. תנאים למתן היתר בניה שימושי המגורים ו/או מבנ"צ יהיו בהתאם לרדיוסים המסומנים, 40 מ' ו-80 מ', בהתאם לקיים.
4.12	מגורים מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
	- מגורים. - מסחר שכונתי. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. - מחסנים המשרתים את המגורים. - תעסוקה ומלאכה לא מזיקה. - שימושים אחרים בהיתר יוכלו להמשיך לפעול. כל שימוש שאינו מתאים לשימושים הקיימים ונבנה ללא היתר כחוק כגון מוסכים/גרונטאות וכד' יפנו.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות - כל שימוש שאינו מתאים לשימושים הקיימים ונבנה ללא היתר כחוק יפונה. - במסגרת היתר בניה כל שימוש נדרש בקבלת חו"ד המשרד להגנ"ס וזאת כדי לבחון את השימושים המבוקשים ביחס לקיימים המאושרים. הנחיות מיוחדות - במבנה הממוקם על חזית מסחרית כמסומן בתשריט ניתן יהיה להקים שתי קומות תחתונות למסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5. המסחר יהיה בעל אופי עירוני ויפנה אל החזית המסחרית. - נגישות הולך הרגל תהיה מדרך ראשית. החניה בעדיפות בחלק האחורי של המגרש. - במגרשים ומבנים שאינם פונים לחזית מסחרית כמופיע בתשריט יתאפשר שימוש למסחר עד 10% מזכויות הבניה בלבד. הנחיות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים לחזית המסחרית : - במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות. - לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש. - מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש . - גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מכביש 44 , 864 בתיאום עם הועדה המקומית. - זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ- 6מ'. - תותר כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים. - אזורי חניה למסחר, יופרדו מחניות של המגורים. 50% מהחזית הפונה אל הרחוב 44 או 864 תהיה שקופה ומזמינה.

4.12

מגורים מסחר ותעסוקה

- 9- בחזית הרחוב ישולבו פונקצות פתוחות לציבור : מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.
- 10- לא יותרו חניות לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש.
- 11- כניסות למגורים תהיינה מופרדות מהכניסות לשימושים המסחריים, כניסות למסחר יופנו לדרך 44 ו 864 ובתנאי שלא מפריעה לתנועה על דרך 864
- 12- יותר קו בניין אפס לשני מגרשים צמודים, בהסכמת שכנים ובכפוף להתאמה תכנונית ועיצובית בין המגרשים.
- 13- תותר כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית ואיחוד חניונים בין מגרשים סמוכים.
- 14- יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות לאורך דרך 44 ו 864.
- 15- לאורך דרך 44 בין קו בניין קידמי לגבול מגרש תישמר רצועה זמינה לציבור, בתחום רצועה זו ניתן יהיה לקבוע אזורי ישיבה, מצללות, ארכדות וגגונים, ע"פ הנחיות מרחביות לאיזור.
- 16- החזית המסחרית תתוכנן כמקשה תכנונית אחת רציפה, ישולבו בה תאורות רחוב אחידות. כחלק מהיתר בניה על מגיש ההיתר להתאים עצמו לאחידות והרציפות של הרחוב הנקבעת ע"י המועצה :
- התחייבות להוספת שילוט אחיד השומר על חזית המסחרית.
- הוספת הצללות אחידות לאורכה של החזית המסחרית.
- במידה ותידרשנה גדרות, הן יאושרו באופן אחיד לאורך דרך 44 ו-864.

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

בתאי שטח 622-623 עם הנחיות מיוחדות בסמיכות לתחנת דלק קיימת יקבע כי כל מתן היתר בניה בתאי שטח אלו יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 18 על כל שינוייה.

ב

4.13

מסחר ותעשייה

4.13.1

שימושים

באזור זה יותרו התכליות הבאות :

א- בתי מלאכה למיניהם - כגון :

מסחר ובתי מלאכה זעירה שאינה בעלת השפעות סביבתיות.

4.13.2

הוראות

אדריכלות

א

א. כל היתר מכח תכנית זו, ידרש בחו"ד המשרד להגנ"ס. לא ינתן היתר לשימושים בעלי השפעות סביבתיות. במגרשים אלו שקרובים לייעוד מגורים לא יותרו שימושי תעשייה בעלי השפעות סביבתיות כגון תחנות דלק, מוסכים, גרוטאות רכבים וכד'.

הנחיות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים לחזית המסחרית :

1- במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינות, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות.

2- לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.

3- מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש .

4- גישה למגרשים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים, תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים

מסחר ותעשייה

4.13

מכביש 44, 864 בתיאום עם הועדה המקומית.

5- 50% מהחזית הפונה אל הרחוב 44 או 864 תהיה שקופה ומזמינה.

6- בחזית הרחוב ישולבו פונקצות פתוחות לציבור : מסחר ושירותים עסקיים, מבני ציבור, לובי כניסה למשרדים. שילוב פונקציות מסחריות לאורך הרחוב הינה תנאי מחייב לקבלת היתר.

7- פתרון החניה למגרשים יהיו בתחום המגרש. ותבחן עדיפות לחניות בחזית האחורית.

8- יאסר גידור המגרשים לאורך חזיתות מסחריות לאורך דרך 44 ו 864.



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

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						צידי- ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400		150	50			200	50		15	מעל הכניסה הקובעת 4	מתחת לכניסה הקובעת 2	צידי- ימני 3 (1)	צידי-שמאלי 3 (1)	אחורי 3 (1)
מגורים ב'	מגורים ב'	400 (2)		120	30			150	45	10	12	3		3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	400		150	50 (3)			200	50	10	15	4 (4)	2	3 (5)	3 (5)	3 (5)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	400	1000	150	50 (3)			200 (7)	50	6	15	4 (4)	2	3 (5)	3 (5)	3 (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

ייעוד	שימוש	קו בנין (מטר)
		קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3 (1)
מגורים ב'	מגורים ב'	3 (1)
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	3 (6)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3 (6)

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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. קו הבנין מדרך 864 יקבעו לפי הרוזטה.

ב. מעל להיקף של 346 יחידות מגורים ביעוד מגורים ומסחר לא ינתנו היתרים למבני מגורים ללא בדיקה פרוגרמטית והוכחה כי ניתן לספק מענה לצורכי ציבור עבור היחידות הנוספות מעבר ל- 346 יח"ד בסה"כ המבוקשות. על הועדה המקומית לערוך בקרה ליח"ד שיתאשרו מתוקף תכנית זו.

ג. בכל בקשה להיתר בניה למבנה חדש תהיה עדיפות לחניה תת קרקעית, בתוספות בניה הגובלות בדרך 44 ו- 864 עם החזית המסחרית החניה תתוכנן בחזית האחורית כתנאי למתן היתר בניה.

ד. ייעוד מסחר ותעשייה יתווסף למגרש הקיים הסמוך, וזכויות הבניה יחולו גם על שטח זה.

ה. בבנייה חדשה הצמודה לדרך 864 ישמר קו בנין 7 מ', בבניה הסמוכה לדרך 44 קו הבנין ישמר 3 מ'.

תתאפשר תוספת בניה למבנה קיים החורג לתחום קווי הבנין רק אם התוספת נמצאת בקונטור הבנין ובתחום קווי הבנין המאושרים בתכנית זו בלבד.

ו. התכנית תאפשר תוספת של 20% יח"ד קטנות, כל היתר למבנה יציג יכולת מימוש של יח"ד קטנה אחת לפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי המסומן בתשריט.

(2) או כפי שקיים בזמן אישור תכנית ג/983 אך לא פחות מ- 250 מ"ר.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מענה לצרכי החניה הנדרשים לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשע"ז 2016.

(4) מספר הקומות מעל מפלס הרחוב יהיה 4 ולאורך הציר המרכזי 85 ההיסטורי (כביש 44) ניתן יהיה להוסיף קומה חמישית בנסיגה של- 3 מ' בחזית הפונה לכבישים, במגרש פינתי הנסיגה תהיה לשני הכבישים.

(5) 1- או לפי המסומן בתשריט

2- או לפי קונטור מבנה קיים.

(6) 1- או לפי המסומן בתשריט

2- או לפי קונטור מבנה קיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

(7) יתאפשרו עד 25% ניצול של זכויות הבניה במגרש לטובת מסחר רק כאשר המגרש והמבנה המוצע בו ממוקמים על רחוב ראשי והמסחר פונה לחזית המסחרית כמסומן בתשריט. לא תינתן אפשרות להקים שטחי מסחר מעל 10% מזכויות הבניה במגרש שאינו פונה לחזית המסחרית ותואם להוראות בדבר עיצוב החזית המסחרית כפי שמתוארים בסעיף 4.11.2 (א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. התכנית תאפשר תוספת של 20% יח"ד קטנות, כל היתר למבנה יציג יכולת מימוש של יח"ד קטנה אחת לפחות.
2. במגרשים בבעלות פרטית, הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר

6.2

סביבה ונוף

1. שימור נופי
 - א. תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע כל עבודה בשטח התכנית, היא הכנת תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לנושאים הבאים בהתאם למפורט בנספח הנופי:
 - א. הכנת נספח עצים בוגרים כנדרש על-פי חוק בעת הכנת התכנון המפורט.
 - ב. שימור אלמנטים מהשטח למטרות שיקום
 - ג. פעולות נדרשות בשצ"פ לשימור
 - ד. טיפול באתרים ארכיאולוגיים
 - ה. שימור חקלאות מסורתית
 2. שיקום נופי
 - א. יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.
 - ב. יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, כולל אזורי מוצא ניקוז ונגר עילי, לצידי דרכים (כולל דרכי ביו) ועבודות עפר.
 - ג. השיקום הנופי כולל עבודות עפר תמיכות, צמחיה ונטיעות.
 - ד. טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים
 - א. טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים
 - ב. שפך
 - ג. מפגש בין אזורי מפותחים לנוף הטבעי הסובב
 - ד. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים ככל האפשר.

6.3

חניה

- א. לא תותר חניה בתחום תוואי הדרך 864.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד, במגרשים הגובלים עם חזית מסחרית תבחן עדיפות לגגישות אחורית וחניה אחורית.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4

ניהול מי נגר

- ניקוז משמר הנגר: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי
1. באזורי המגורים ובאזורי המסחר:
 - 1.1 לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים למים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור

6.4	ניהול מי נגר וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים 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 בשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. אספקת מים לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים העירוני. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים העירוני. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק. ב. ביוב לפני תחילת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
6.6	סקר סייסמי 1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה (תכן סייסמי) המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או על ידי קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.6

סקר סייסמי

2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה באזור החשוד בהגברה חריגה, יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, (גליון תיקון 5) או גירסה מעודכנת יותר. ממצאי הסקר ישמשו לתכנון הסיסמי של מבנים אילו.
3. באזור ראמה קיימים העתקים פעילים/חשודים כפעילים עם התכנות לקיומם של העתקים שעדיין לא מופו או אופיינו כראוי בתחום התכנית, לפיכך, במידה ובסקרים במתחמים המיועדים לבניה יתגלו העתקים החשודים כפעילים, גם אם אינם מופיעים במפת ת"י 413. לנושא העתקה פעילה, יש להטיל ביחס אליהם מגבלות בניה על פי הנחיות ת"י 413.
4. במסגרת חפירת יסודות לבניינים או בכל עבודת פיתוח הכוללת חפירות יש לשלב גיאולוג בעל ניסיון בנושא רעידות אדמה וסיכונים גיאולוגיים, שילווח את עבודות הפיתוח ויבחן עדויות לקיומם של העתקים שלא אותרו לפני כן על פני השטח. במידה ומתגלים העתקים יש להעריך את מידת פעילותם ואת השפעתם על ישימות הפיתוח באתר.
5. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה פיתוח והטמעה של פתרונות ייצוב למדרונות שימצאו כבעלי פוטנציאל לגלישה במסגרת סקר יציבות המדרונות שיבוצע לצורך פיתוח המתחם, במידה ופתרונות אילו לא הוטמעו במסגרת הפיתוח. במידת הצורך תבוצע חקירת שתית לצורך השלמת מידע בהתאם להמלצות הפרטניות שיקבעו בסקר היציבות.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו לתוספות לבניהבניה קיימת ו/ או לבניה חדשה, בסמיכות לדרך 864 ובתחום התת"ל 49 יהיה אישור תת"ל/49 ואישור תכנית הכוללת את הדרך המזרחית במתחם 3, המשנה את היררכיית הדרכים וזאת עפ"י תכנית המתאר הכוללת.
2. במגרשים בבעלות פרטית, הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר.
3. כל היתר בניה הנמצא בתחום תת"ל 49, ינתן רק בהתאם להוראות התת"ל.
4. במתן היתר בניה, לא תתאפשר כניסה ויציאה למגרשים מדרך 864 מדובר בכניסה/ יציאה החוסמים את שדה הראיה. כל בקשה שכזו, צריכה להיות במסגרת תכנית ובאישור הולק"ו.
5. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת יח"ד או/ו תוספת שטח מסחרי/ תעסוקה בתחום התכנית יהיה:
1. סיום עבודות הרחבת מט"ש לספיקה של 45,000 מטר קוב ליום.
 2. סיום עבודות שדרוג והחלפה של מאסף ראשי החוצה את כביש 85, בקוטר 315 מ"מ.
 3. סיום שדרוג קטע N-E במאסף הראשי בקוטר 355 מ"מ.
6. הרשות המקומית תערוך רישום מעקב של נתינת היתרים בשטח התכנית מיום הפקדת תכנית זו. כמו כן, לא יינתן היתר בניה מעבר ל-346 יח"ד חדשות ללא עדכון נספחי מים וביוב בהתאם וקבלת אישור מאגף מים עירוניים ברשות המים וממשרד הבריאות.



מבנים קיימים		6.8
1. במבנים קיימים הסמוכים לדרך 864 / 44 1.1 - היתר בניה למבנים קיימים הסמוכים לדרך 864 ו 44, יהיה הריסת הבינוי החורג לתחום תוואי הדרך. 1.2 - היתר לתוספות בניה למבנים קיימים הסמוכים לדרך 864 ו-44 יהיה רק בהתאם לקוי הבניין המאושרים בתכנית זו. תתאפשר תוספת למבנה קיים לצד טיפול בחזית הרחוב ככל האפשר, יש לאשר שימושים מסחריים הכוללים חזית שקופה ככל הניתן כלפי הרחוב, שילוט הרחוב יהיה תואם ורציף לאורך כל הרחוב. במגרשים אלו לא תתאפשר גדר חדשה, ותבחן גדר קיימת ונחיצותה. הצללה חדשה תהיה רציפה ואחידה לאורך הרחוב. 2. מבנים קיימים הסמוכים לדרכים : 2.1 - היתר בניה למבנה החורג לתחום תוואי דרך יהיה הריסת הבינוי החורג לתחום הבינוי הקיים ביום אישור תכנית זו יתאפשר גם אם חורג מקו הבניין, אך אינו חורג לתחום רצועת הדרך. 3. מבנים קיימים החורגים מקו בניין ואינם חורגים לדרכים או שטחי ציבור יאושרו בהליך של 149 לחוק. 3.1 - תתאפשר תוספת בניה למבנה קיים החורג לתחום קווי הבניין רק אם התוספת נמצאת בקונטור הבניין ובתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית זו בלבד. 4. מבנים קיימים בהיתר אשר יבוקש לשנות בהם את השימושים בהתאם לתכנית זו ולכלול מסחר בהיקף הגדול מ 10% ידרשו לעמוד בכל הדרישות המפורטות בתכנית זו, לרבות חזית מסחרית, גודל מגרש מקסימלי, עיצוב חזית לרחוב וכל יתר ההוראות הנוגעות להקמת מבנה הכולל מעל 10% שטחים למסחר.		
הפקעות לצרכי ציבור		6.9
1. השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית. 2. שטח בית הספר החקלאי הנמצאים במקרקעין בתא שטח 403 בתחום התכנית יוחרגו מסעיף ההפקעה המצוין לעיל.		
הריסות ופינויים		6.10
מבנים להריסה : כל בינוי המסומן להריסה וחורג לדרכים, יהרס כתנאי למתן היתר בניה ראשון.		
ביצוע התכנית		7.
שלבי ביצוע		7.1
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם אישור התכנית	א- הרחבת דרך 85, יצירת דרך שירות מקבילה לדרך 85.
		ב- הסדרה תכנונית אשר תאפשר מתן היתרי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בניה למבנים בלתי חוקיים הקיימים נכון ליום החלטה זו. ג- הקטנת קווי בנין מ 22.5 מ', ל-14.5 מ' בדרך 864 (7 מ' מזכות הדרך). ד- קביעת הוראות מחייבות לחזית מסחרית במבנים חדשים ובבניה קיימת הגובלים בדרך 44 ודרך 864. ה- הסדרה של כל תוואי הדרך בהתאם לחתכים המוצעים. ו- חיבור דרך השירות הנגזרת מדרך ראשית מס' 85 לדרך אזורית מס' 864, יתאפשר רק לאחר אישור וביצוע של תתל/49 - דרך 85, אשר במסגרתה צפוי להתבטל צומת הדרכים 85/864 במקטע הדרומי של התכנית ולעבור בתת הקרקע. בנוסף, אישור החיבורים כמפורט לעיל, לדרך ראשית מס' 85, הינם רק לדרך השירות הנגזרת מדרך ראשית מס' 85 אשר חלה בתחום רוחב זכות הדרך הסטטוטורית שלה, ולא לדרך מס' 85 ישירות.
2	היתרי בניה בסמיכות לדרך 864	א- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספות לבניה קיימת ו/או לבניה חדשה, למבנים החורגים מקווי הביניים לדרך 864 יהיה אישור תתל/49 ואישור תכנית הכוללת את הדרך המזרחית במתחם 3 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית. ב- בבניה חדשה תבחן האפשרות לחניה תת קרקעית. ג- כל תוספת למבנה קיים מכח תכנית זו יחייב פתרון חניה בתחום המגרש. סטייה מהוראה זו, תחשב כסטייה ניכרת.

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישורה