

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0621631

שכונת מגורים דרומית, יפיע

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/09/2024

לאשר את התוכנית

06/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000925693/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא בשכונה הדרומית-מערבית של יפיע בגוש 16873 ובחלקות מס': 130,142,165,144,101,145,95,99,171,173. חלה במקום תכנית מאושרת מס' ג/14494.

מטרת התכנית היא הגדלת מספר יחידות דיור בהמשך לבקשת משרד השיכון להגדלת היצע הדירות המתוכננות בתב"ע מס' ג/14494 כבסיס כלכלי להקמת השכונה. התכנית מתייחסת לחלקה הדרומי של התכנית המאושרת.

התכנית מציעה תוספת של 213 יח"ד בנוסף ל-189 יח"ד המתוכננות בתכנית המאושרת, כך שבסה"כ מתוכננות 402 יחידות דיור. התכנית משנה את מערך הדרכים המאושרות בהתאם לבינוי החדש, ומציעה מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לתעסוקה ומסחר לרווחת תושבי השכונה. בתכנית ישנם שני סוגים עיקריים של בינוי:

הראשון, מתוכנן באזור בו קיימים הפרשי גובה תלולים וכולל שני בניינים וביניהם חצר משותפת עם חניון פרטי. טיפוס הבנייה מגשר על פערי הטופוגרפיה בין הכביש העליון לתחתון ויוצר בניה מדורגת ובכך מייתר את הצורך בקירות תמך.

השני, מתוכנן בקצה הדרום-מזרחי של השכונה באזור בו ישנם הפרשי גובה מתונים יותר וכולל ארבע דירות במבנה גן/גג המאופיין כדירות קוטג' בצפיפות נמוכה. בנוסף, התכנית מציעה תבנית בינוי שלישית למגורים במתחם של שימושים מעורבים: מגורים מסחר ותעסוקה.

התכנית תאפשר את המשך פיתוחו של היישוב יפיע ותקדם דיור בר-השגה בגליל לאוכלוסייה הערבית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שכונת מגורים דרומית, יפיע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0621631

מספר התכנית

101.830 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

225580

קואורדינאטה Y

730866

שכונה דרום מערבית, יפיע.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

יפיע, דרום מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	144, 165, 171, 267, 297-301	95, 99, 101, 266, 268

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

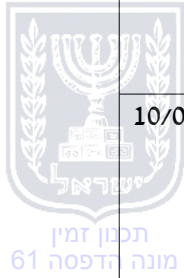
לא רלוונטי

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>14494 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14494 ממשיכות לחול	6222	3602		10/04/2011
<u>16465 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/16465, הוראות תכנית ג/16465 תחולנה על תכנית זו.	6278	5988		10/08/2011



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				רנדי אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רנדי אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/12/2023	ראפת שאהין	12: 26 08/05/2024	מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1000	1	15/05/2024	רנדי אפשטיין	11: 32 16/05/2024	נספח 1 - נספח בינוי - תכנית מחייב לעניין מפלס 0.00	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	15/05/2024	רנדי אפשטיין	11: 33 16/05/2024	נספח 2 - נספח בינוי - חתכים מחייב לעניין מפלס 0.00	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	3	04/04/2024	רנדי אפשטיין	14: 24 24/04/2024	נספח 3 - נספח תבניות בניה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	15/05/2024	גל גרונר	11: 37 16/05/2024	נספח 4 - נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	01/04/2024	גל גרונר	14: 02 03/04/2024	נספח 4.1 - נספח חניה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	01/04/2024	גל גרונר	14: 02 03/04/2024	נספח 4.2 - נספח תחבורה ציבורית	לא
תנוחה	רקע	1: 1000	1	15/11/2021	גל גרונר	13: 58 31/05/2023	נספח 4.3 - נספח תנועה, חתכים לאורך	לא
תנוחה	רקע	1: 1000	1	15/11/2021	גל גרונר	13: 59 31/05/2023	נספח 4.4 - נספח תנועה, חתכים לאורך	לא
תנוחה	רקע	1: 1000	1	15/11/2021	גל גרונר	14: 00 31/05/2023	נספח 4.5 - נספח תנועה, חתכים לאורך	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	01/04/2024	גל גרונר	14: 03 03/04/2024	נספח 4.6 - מערכת דרכים מתוכננת על רקע תכנית מתאר	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 1000	1	15/05/2024	שימי דהן	11: 38 16/05/2024	נספח 5 - נוף, תכנית וחתכים	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 1	9	03/05/2022	שימי דהן	09: 03 23/05/2022	נספח 5.1 - נוף, פרטים	לא
ניקוז	רקע	1: 2000	1	01/05/2022	גל גרונר	09: 04 23/05/2022	נספח 6 - ניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	28	15/02/2024	שלומי מערבי	15: 03 25/02/2024	נספח 7 - נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	15/02/2024	שלומי מערבי	15: 07 25/02/2024	נספח 07.1 - טבלאות הקצאה ואיזון	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	03/12/2023	ראפת שאהין	15: 51 14/01/2024	נספח 8 - איחוד וחלוקה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		18	04/04/2024	טובי אלפנדרי	14: 30 24/04/2024	נספח 9 - פרוגרמה למבני ציבור	לא
ביוב	רקע	1: 1	6	04/05/2022	יוסי נומברג	15: 13 08/09/2022	נספח 10.1 - נספח מים וביוב, פרשה טכנית	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	26/11/2023	יוסי נומברג	15: 40 14/01/2024	נספח 10.2 - נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	28/02/2023	רקפת גבאי הדר	09: 26 21/01/2024	נספח 11 - סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	15	25/12/2023	רקפת גבאי הדר	09: 26 21/01/2024	נספח מס' 11.2 - סקר עצים	לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע	1: 1	3	09/01/2024	גל גרונר	15: 34 14/01/2024	נספח מס' 12 - נספח חפירה ומילוי	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	חרמון	1	04-6558211	04-6088231	michalo@moch.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רנדי אפשטיין		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים)	ירושלים	המלך ג'ורג'	208	02-6254603		admine@kke.co.il
מתכנן ערים ואזורים	מתכנן	טובי אלפנדרי		פתרונים תכנון אסטרטגי	רמת ישי	האורן	56	04-9530236		tovialfandari@gmail.com
חשמלאי מהנדס	מהנדס	שוהם בן טובים	107846	טופז חברה להנדסת חשמל ותאורה	חיפה	בונה אליעזר	5	04-8124620	04-8124625	shoham@topazengs.net
ד"ר	אגרונום	רקפת גבאי הדר		ד"ר רקפת הדר גבאי	מודיעין-מכבים-רעות	אלישע הנביא	12			dryy@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		gal@grdel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	שימי דהן	9918928	מנעד תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	shimi@mina dd.com
כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד	שמאי	שלומי מערבי	485		תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17	03-6993495		maaravis@01 4.nrt.il
מהנדס	מהנדס	יוסי נומברג	70440	משרד בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603606	04-8603601	Yosi-n@bj- is.com
מודד	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	raafat@hetz- hazafon.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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**

שינוי מערך התכנון המאושר כדי לאפשר הגדלת מספר יחידות המגורים לפי בקשת משרד השיכון להגדלת צפיפות יח"ד לדונם: תוספת של 213 יח"ד בנוסף ל-189 יח"ד המתוכננות בתכנית המאושרת (ג/14494), סה"כ 402 יחידות דיור. שינויים במערך הכבישים ובתפרוסת השטחים הציבוריים, ותוספת מגרש למגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שצ"פ משולב בשטח לבנייני ציבור ודרך מאושרת;
למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך או טיפול נופי.
2. קביעת השימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.
3. קביעת שטחי בנייה למגורים.
4. קביעת תמהיל דירות למגורים.
5. קביעת הוראות עבור שטח בנוי למבני ציבור.
6. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, ומס' קומות.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת מס' יחידות דיור מרבי ל-402 יח"ד.
9. קביעת שטחים מירביים למסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.
10. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
12. קביעת מערך תנועה חדש, כולל כניסות, יציאות וחניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	108 - 106 ,103 ,102
מגורים ב'	123 ,105 ,104 ,101
מגורים ג'	130 - 126 ,124 ,122 - 120
מבנים ומוסדות ציבור	302 ,301
שטח ציבורי פתוח	404 - 401
דרך מאושרת	503 ,501
דרך מוצעת	505 ,504 ,502
דרך ו/או טיפול נופי	506
שביל	412 ,411
מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	403
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	130 - 126
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
דרך /מסילה לביטול	שביל	412
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	201

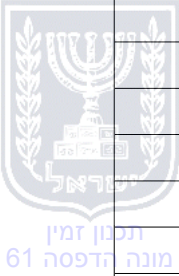
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,966	19.61
מגורים א' מיוחד	9,389	9.22
מגורים א' מיוחד לבניה מרוכזת	54,255	53.28
שטח ציבורי פתוח	370	0.36
שצ"פ משולב בשטח לבנייני ציבור	17,850	17.53
סה"כ	101,830	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	350.43	0.34
דרך מאושרת	17,001.57	16.68
דרך מוצעת	15,000.76	14.71

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,338.74	2.29
מגורים א'	3,690.94	3.62
מגורים ב'	3,855.74	3.78
מגורים ג'	32,803.35	32.18
מגורים מסחר ותעסוקה	3,266.84	3.20
שביל	711.59	0.70
שטח ציבורי פתוח	5,651.33	5.54
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	17,274.47	16.94
סה"כ	101,945.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. קירות תמך 3. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בתאי שטח 102,103,106, לא יבוצעו מתקנים הדורשים פתרון ביוב בקומה הנמוכה ממפלס תשתית הביוב בכביש. 2. בתאי שטח 107,108 מותר יהיה לבנות בנייני מגורים חד ודו משפחתיים בגובה 2 קומות +קומת גג. 3. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בין קו הבניין לגבול המגרש. 4. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תהיה מחולקת מעל ומתחת למפלס הכביש בהתאם לתנאי הטופוגרפיה. בקומה האחרונה תהיה נסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מול הנוף. 2. תותר בניית פרגולה וסככה למקום חניה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. קירות תמך 3. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. בתאי שטח 101,104,105 לא יבוצעו מתקנים הדורשים פתרון ביוב בקומה הנמוכה ממפלס תשתית הביוב בכביש. 2. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בין קו הבניין לגבול המגרש. 3. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.
ב	עיצוב אדריכלי א. בתאי שטח 101,104,105 יחולו ההוראות הבאות: 1. הבניה תהיה מחולקת מעל ומתחת למפלס הכביש בהתאם לתנאי הטופוגרפיה. בקומה האחרונה תהיה נסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מול הנוף. 2. תותר בניית פרגולה וסככת חניה. ב. במגרש 123 יחולו ההוראות הבאות:



4.2	מגורים ב'
	1. יבנה מבנה תחתון ליד הכביש התחתון ומבנה עליון הסמוך לקו הבניין שליד הכביש העליון. 2. המבנה העליון יבנה במרחק של עד מטר מקו הבניין הקדמי. תתאפשר נסיגה של עד מטר נוסף באישור מהנדס הועדה המקומית. 3. המבנה העליון יבנה בצמוד לקיר התומך, או לחלופין יתמוך את החפירה, באורך שלא יפחת מ 80% מאורך הקיר/חפירה שבתוך קווי הבניין. 4. מעל 3 קומות תתוכנן נסיגה שלא תפחת מ-3 מטר. 5. המרחק בין הבניין העליון לתחתון לא יפחת מ-10 מטר. 6. בין הבניינים בכל מגרש תבנה חצר פנימית מגוננת בחלקה, אשר תאפשר כניסה ותמרון של כלי רכב למקומות החניה. החצר הפנימית תכלול שטחים מרוצפים מינימליים לטובת תמרון אל החניה, ופיתוח נופי בכל השטח הנותר. הפיתוח הנופי ישלב עצי צל וגינון. 7. לבניין התחתון תתוכנן כניסה מהרחוב התחתון ומכיוון החניה. לבניין העליון תתוכן כניסה מקומת הקרקע (החניה) וממפלס הכביש העליון. 8. יתאפשר מעבר חופשי לכלל הדיירים במגרש בין הרחוב העליון לרחוב התחתון תוך שימוש במעליות ובגרעיני הבניינים שבמגרש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה מתאימה בספרי המקרקעין בשלב היתר הבניה. 9. בצידי הבניינים יתוכננו קירות תמך לגישור על הפרשי הגובה, על פי המפורט בפרק 6.3. 10. תותר בניית פרגולה וסככת חניה.
ג	חניה בתא שטח 123 יחולו ההוראות הבאות: 1. הכניסה לחניה תהיה מהכביש התחתון. 2. החניה תהיה משותפת לכל הבניינים בתא השטח לרבות המבנה הקדמי והאחורי ותתוכנן מתחת לקומת מגורים או בצד הבניין, כך שהשטח בין הבניינים ישמש כחצר פתוחה לכלל דיירי המגרש. 3. תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית. 4. יותרו חניות כפולות (טורית).
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	1. מגורים 2. קירות תמך 3. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים. בכל תאי השטח, למעט תא שטח 124 יחולו ההוראות הבאות: 3. יבנו מבנים תחתונים ליד הכביש התחתון ומבנים עליונים הצמודים לקו הבניין שליד הכביש העליון. המבנים ייבנו בזוגות של קדמי-אחורי, למעט במגרש 129 בו יותר לבנות מבנה אחד אחורי, ומספר מבנים קדמיים, בהתאם לצורת המגרש. 4. המבנה העליון יבנה במרחק של עד מטר מקו הבניין הקדמי. תתאפשר נסיגה של עד מטר נוסף



מגורים ג'	4.3
באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. המבנים האחוריים יבנו בצמוד לקיר התומך, או לחלופין יתמכו את החפירה, באורך שלא יפחת מ 80% מאורך הקיר/חפירה שבתוך קווי הבניין. 6. מעל 3 קומות תתוכנן נסיגה שלא תפחת מ-3 מטר. 7. המרחק בין הבניין הקדמי לאחורי לא יפחת מ-10 מטר. 8. בין הבניינים בכל מגרש תבנה חצר פנימית מגוננת בחלקה, אשר תאפשר כניסה ותמרון של כלי הרכב למקומות החניה. החצר הפנימית תכלול שטחים מרוצפים מינימליים לטובת תמרון אל החניה, ופיתוח נופי בכל השטח הנותר. הפיתוח הנופי ישלב עצי צל וגינון. 9. יתאפשר מעבר חופשי לכלל הדיירים במגרש בין הרחוב העליון לרחוב התחתון תוך שימוש במעליות ובגרעיני הבניינים שבמגרש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת מתאימה בספרי המקרקעין בשלב היתר הבניה. 10. תותר בניית פרגולה וסככת חניה. 11. בצידי הבניינים יתוכננו קירות תמך לגישור על הפרשי הגובה, על פי המפורט בפרק 6.3. בתא שטח 124 יחולו ההוראות הבאות : 12. המבנים ייבנו בשתי שורות מדורגות, בהתאם לטופוגרפיה, עם חצר פנימית במפלס ביניים. 13. המבנים העליונים יבנו צמודים לקו הבניין שליד הכביש העליון, והמבנים התחתונים יפנו לכביש השרות/שטח משותף, בחלק המערבי של תא השטח. 14. המבנה העליון יבנה במרחק של עד מטר מקו הבניין הקדמי. תתאפשר נסיגה של עד מטר נוסף באישור מהנדס הועדה המקומית. 15. המבנים העליונים יבנו בצמוד לקיר התומך, או לחלופין יתמכו את החפירה, באורך שלא יפחת מ 70% מאורך הקיר/חפירה שבתוך קווי הבניין. 16. המבנה העליון והתחתון ייבנו בדירוג, כך שההפרש בין הכניסה העליונה של המבנה העליון לבין החצר הפנימית לא יפחת מ 3 קומות ולא יעלה על 6 קומות, וההפרש בין הכניסה התחתונה של המבנה התחתון לחצר הפנימית, לא יפחת מ 2 קומות, ולא יעלה על 5 קומות. 17. מעל 4 קומות תתוכנן נסיגה שלא תפחת מ-3 מטר. 18. המרחק בין הבניין הקדמי לאחורי לא יפחת מ 8 מטר. 19. בצידי הבניינים יתוכננו קירות תמך לגישור על הפרשי הגובה, על פי המפורט בפרק 6.3. 20. תותר בניית פרגולה וסככת חניה.	
חניה 1. הכניסה לחניה תהיה מהכביש התחתון. 2. החניה תהיה משותפת לכל הבניינים במגרש לרבות המבנים הקדמיים והאחוריים ותתוכנן מתחת לקומת מגורים או בצד הבניין, כך שהשטח בין הבניינים ישמש כחצר פתוחה לכלל דיירי המגרש. 3. תותר הקמת חניה תת קרקעית. 4. יותרו חניות כפולות (טורית).	ב
מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
שימושים	4.4.1
1. מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

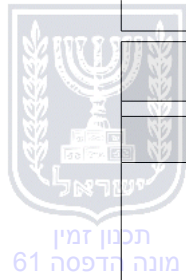


תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

מגורים מסחר ותעסוקה		4.4
2. מסחר 3. תעסוקה 4. מרפאות 5. קירות תמך 6. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי.		
הוראות		4.4.2
בינוי		א
1. התעסוקה והמסחר יבנו בקומות המגשרות על הפער הטופוגרפי בין הכביש התחתון לכביש העליון. 2. המסחר יבנה עם חזית מסחרית הפונה לכביש 1. 3. המגורים יבנו מעל קומות המסחר והתעסוקה. 4. יתוכננו כניסות נפרדות לשימושים השונים. 5. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בין קו הבניין לגבול המגרש. 6. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.		
חניה		ב
1. הכניסה לחניה תהיה מהכביש התחתון. 2. מקומות החניה ימצאו ככל האפשר בתחום תא השטח, ובמקרה הצורך ניתן יהיה להסתמך על החניות בזכות הדרך הסמוכות לתא השטח.		
מבנים ומוסדות ציבור		4.5
שימושים		4.5.1
1. מוסדות ציבור לסוגיהם 2. קירות תמך 3. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי		
הוראות		4.5.2
בינוי ו/או פיתוח		א
1. רשימת שימושים עיקריים לפי מגרשים: תא שטח 301 - גני ילדים ושטח עתודה ציבורי תא שטח 302 - גני ילדים ומעונות יום ושטחי עתודה ציבוריים 2. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים או לשנות שימוש ציבורי אחד לאחר בהתאם לצרכי השכונה לאחר מימוש כל השימושים המפורטים לעיל. 3. מבני הציבור ישולבו בטופוגרפיה הקיימת תוך ניצול תנאי טופוגרפיה כגון ע"י שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוף וכהמשך לשטחים הפתוחים במגרש ו/או בשצ"פ הסמוכים. 4. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 5. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה. 6. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בתחום תאי השטח. 7. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.		
חניה		ב



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
1. מקומות החניה ימצאו בתוך תחום תאי השטח או במפרצי החניה הציבוריים לאורך הדרך. 2. בתא שטח מס' 302 תותר הקמת חניה תת קרקעית בקומה מפולשת.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
1. מוסדות ציבור לסוגיהם, לרבות מבנה מועצה מקומית. 2. שטח ציבורי פתוח. 3. מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים ותקשורת וכיו"ב. 4. מעבר רכב חירום. 5. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי.	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי מוסדות הציבור בתא השטח. 2. יושם דגש על שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת ובנייתם תוך ניצול תנאי טופוגרפיה כגון ע"י שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוץ וכהמשך לשטחים הפתוחים במגרש. 3. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה. 4. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בתחום תאי השטח. 5. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.	
חניה ב מקומות החניה ימצאו בתוך תחום תאי השטח או במפרצי החניה הציבוריים לאורך הדרך.	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
1. כיכרות וגנים ציבוריים, מתקני משחקים ומגרשי ספורט 2. גינון, פינות ישיבה וטיפול נופי 3. מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים ותקשורת וכיו"ב 4. מעבר רכב חירום 5. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי.	
הוראות	4.7.2
פיתוח ונוף א 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה.	
קווי תשתית ב 1. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי בתחום תאי השטח. 2. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.	



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	1. שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים 2. גינון 3. קירות תמך 4. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון תשתיות גז טבעי.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחייה, לרבות ביצוע מערכת השקיה.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, גינון וחניה
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הקמת קיר תומך כביש תהיה מחוץ לזכות הדרך.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, גינון וחניה
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הקמת קיר תומך כביש תהיה מחוץ לזכות הדרך.
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, גינון וחניה. 2. שיקום נופי
4.11.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
48	3	3	7	7	1	3	4		741	25	100	(1) 148	420	630	101	מגורים ב'	
48	3	3	7	7	1	3	4		741	25	100	(1) 148	420	759	102	מגורים א'	
48	3	3	7	7	1	3	4		741	25	100	(1) 148	420	774	103	מגורים א'	
48	3	3	7	7	1	3	4		741	25	100	(1) 148	420	699	104	מגורים ב'	
48	3	3	7	7	1	3	4		741	25	100	(1) 148	420	702	105	מגורים ב'	
48	3	3	7	7	1	3	4		741	25	100	(1) 148	420	755	106	מגורים א'	
	4	4	3	4		3	2	40	480	103		34	343	684	107	מגורים א'	
	4	4	4	3		3	2	40	502	108		36	358	716	108	מגורים א'	
435	3	5	4	4		7	36		5300			970	3895		120	מגורים ג'	
	0	5	0	0	1				2850			(2) 2850			120	מגורים ג' חניון	
435					1	7	36	60	8150			3820	3895	3556	120	מגורים ג' <סך הכל>	
435	3	5	4	3		7	36		5300			970	3895		121	מגורים ג'	
	0	5	0	0					2850			(2) 2850			121	מגורים ג' חניון	
435					1	7	36		8150			3820	3895	3638	121	מגורים ג' <סך הכל>	
410	3	5	4	4		7	34		5050			925	3715		122	מגורים ג'	
	0	5	0	0	1				2810			(2) 2810			122	מגורים ג' חניון	
410					1	7	34	60	7860			3735	3715	3532	122	מגורים ג' <סך הכל>	
180	3	5	4	4		5	15		2200			405	1615		123	מגורים ב'	
	0	5	0	0	1				1200			(2) 1200			123	מגורים ב' חניון	
180					1	5	15	60	3400			1605	1615	1821	123	מגורים ב' <סך הכל>	
760	3	(3)	4	2		10	63		9145			1675	6710		124	מגורים ג'	
	4	0	0	0	2				4575			(2) 4575			124	מגורים ג' חניון	
760					2	10	63	60	13720			6250	6710	5934	124	מגורים ג' <סך הכל>	
410	3	5	4	3		6	34		4955			905	3640		126	מגורים ג'	
	0	5	0	0	1				2480			(2) 2480			126	מגורים ג' חניון	
410					1	6	34	60	7435			3385	3640	3096	126	מגורים ג' <סך הכל>	
410	3	5	4	4		6	34		4955			905	3640		127	מגורים ג'	
	0	5	0	0	1				2520			(2) 2520			127	מגורים ג' חניון	

מועד הפקה: 11/09/2024 09:29 - עמוד 20 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 61

מפרסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				קדמי	
						1	3			3045	940		420	1685	1168	302	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הוראות טבלה 5:

א. יותר לנייד את זכויות הבנייה מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומות שמתחת לכניסה הקובעת.

ב. לא יותר לנייד שטחי חניה תת קרקעית לשימוש אחר.

ג. מעל פני הגג תותר בניית מעקה, וחדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ', בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל בנין.

ד. יבנו מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו לדירה ושלא יפחת מ 5 מ"ר נטו לדירה, כלול בשטחי שרות בטבלה 5.

ה. בייעודים דרך מוצעת, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50

מ"ר, או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בפרק 6.9 לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך זה 48 מ"ר עבור מחסנים.

(2) עבור חדרים טכניים, מחסנים ולובי כניסה. יותר לנייד זכויות בניה אלו אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) לפי תשריט.

(4) יותר לנייד זכויות בניה אלו אל מעל מפלס הכניסה הקובעת בתנאי שיהיו מתחת לפני קרקע סופיים, וללא חזית הפונה אל הרחוב.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הליך הרישוי למגרשים בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יכלול הגשת נספח בינוי שבמסגרתו יופרדו השטחים הציבורים הפתוחים משטחים למוסדות ציבור.
 2. הליך הגשת הבקשה להיתר ראשון בתחום התכנית יכלול הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה לתחום התכנית.
 3. הליך הרישוי יכלול הצגת סקר סיכוני רעידות אדמה. הנחיות הסקר יוטמעו בהיתר הבניה.
 4. הליך הרישוי יכלול הגשת תכנית חנייה מפורטת בתחום המגרש.
 5. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון לעודפי עפר.
 6. הליך הרישוי למגורים, תעסוקה ומסחר הגובלים לכביש מס' 1 יכלול היוועצות עם המשרד לאיכות הסביבה במסגרת מסירת הליך המידע, בנושא פתרונות אקוסטיים נדרשים.
 7. במידה וידרש מיגון אקוסטי, תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של המיגון האקוסטי.
 8. הליך הרישוי לתעודת גמר במגרשים בבעלות המדינה יכלול את כל יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן.
 8. הליך הרישוי לתעודת גמר במגרשים בבעלות המדינה יכלול את כל יחידות הדיור במגרש.
- הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.

6.2

הוראות בזמן בניה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.3

בינוי

1. תמהיל יח"ד:

יח"ד בשטח התכנית ייבנו על פי התמהיל הבא:

דירות 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר יח"ד, 63 יח"ד, 16% מסך יחידות הדיור.

דירות 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר יח"ד, 174 יח"ד, 43% מסך יחידות הדיור.

דירות 5 חדרים בשטח של 125 מ"ר יח"ד, 132 יח"ד, 33% מסך יחידות הדיור.

דירות 6 חדרים בשטח של 150 מ"ר יח"ד, 33 יח"ד, 8% מסך יחידות הדיור.

תותר גמישות של עד 10% משטח הדירות, ומסך יחידות הדיור בהוראה זו.
2. גובה המבנים:
 1. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בגובה המבנים ובמידת הדירוג.
 2. תותר גמישות של מטר וחצי ממפלסי ה-0.00 בתכנית זו.

מעבר לגמישות זו, הוועדה המקומית רשאי להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
3. קירות תמך:
 1. קירות תמך בגבול מגרשים יוגבלו ל-3 מ'. ככל שידרשו קירות גבוהים יותר, הם ידורגו, תוך שמירה על מרווח מינימלי של 1.5 מ'.
 2. קירות תמך בצידי מבני המגורים, המשמשים לדירוג השטח, יותאמו למפלס הקומות. גובה הקירות יהיה קומה או שתיים, עם סטייה של עד חצי מטר לאיזון טופוגרפי.
 3. הטרסות שבין הקירות תאפשרנה גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו, וישמשו כמרפסת גן עבור הדירות הסמוכות.



פיתוח סביבתי	6.4
פיתוח המרחב הציבורי 1. המרחב הציבורי ישמור על רציפות עיצובית. 2. המדרכות ישמרו על רצועת הליכה להולכי רגל ברוחב מספיק. 3. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל 4. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות. 5. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול - התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול אפקטיבי לגדילה של עצים בוגרים. 6. רצועת הנטיעות תתוכנן ברצף קרקע כך שתתאפשר השהיה וחלחול מי נגר. 7. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ו/או במקרה של שטחים המיועדים לשירותי חירום. ככל הניתן ישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. 8. במעבר תשתיות יישמר מרחק אופקי ואנכי מבית הגידול באופן שיבטיח את שגשוגו של העץ.	
חניה	6.5
1. תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה 1.5 מקום חניה לכל יחידת דיור. 2. תותר חניה כפולה (טורית), ובלבד ששתי החניות העוקבות יוצמדו לאותה יחידת דיור.	
ניהול מי נגר	6.6
1. מי הנגר העילי ינוקזו לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית. 2. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול. 3. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין 'יכולת קליטה'. 4. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו') ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהיה והחדרת מי הנגר העילי. 5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
הליך הרישוי יכלול היוועצות עם רשות הניקוז, לטובת הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.	
תשתיות	6.8
מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים, במידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן : 1. בתחום רצועות דרכים 2. בתחום מדרשי הייעודים הבאים : מגורים א, מגורים ב, מגורים ג, מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 3. במבנים עצמאיים בשטח ציבורי פתוח.	



תשתיות	6.8
2. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות, ובאישור רשות הגז הארצית.	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
הנחיות לעניין נטיעות חדשות: 1. תכונות עצים שיש לתעדף: 1. נותני צל סוככים 2. חסכנים במים 3. מאוקלמים 2. תכונות עצים שיש להימנע מהם: 1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. 3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.	



ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.	

