

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0660704

תכנית מתאר בענה

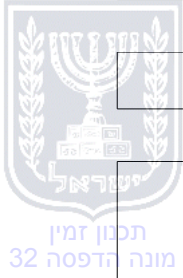
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תכנית מתאר בענה

ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0660704

שטח התכנית 3,458.480 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	226646
	קואורדינאטה Y	759378

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20979-20982	לא מוסדר	כל הגוש		
18985, 18966-18981	מוסדר	כל הגוש		

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה לרמן		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות התכנית	10: 01 02/12/2021	עדנה לרמן	29/11/2021	70		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח עיצוב עירוני	15: 12 23/11/2021	עדנה לרמן	23/11/2021	14		מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	נספח עיצוב עירוני	14: 29 24/08/2021	עדנה לרמן	24/08/2021	1	1: 2500	מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	נספח תנועה ותחבורה	10: 43 29/07/2020	אלביר אנדריא	29/07/2020	19		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ותחבורה	10: 46 29/07/2020	אלביר אנדריא	29/07/2020	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	15: 13 23/11/2021	טלי וכסלר	23/11/2021	20		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	10: 47 29/07/2020	טלי וכסלר	29/07/2020	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	15: 18 23/11/2021	דני עמיר	23/11/2021	20		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח מים וביוב	12: 16 16/02/2022	דורון קליין	13/02/2022	9		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	12: 17 16/02/2022	דורון קליין	13/02/2022	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	12: 17 16/02/2022	דורון קליין	13/02/2022	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניהול וניקוז נגר עילי	12: 18 16/02/2022	דורון קליין	13/02/2022	15		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	12: 19 16/02/2022	דורון קליין	13/02/2022	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח שימור	10: 58 29/07/2020	ליבנה שואף רונן	28/01/2020	50		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	11: 02 29/07/2020	רן חקלאי	29/07/2020	41		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מעקב ובקרה	15: 24 22/07/2020	עדנה לרמן	22/07/2020	5		מחייב חלקית	הליכים סטטוטוריים
לא	נספח יישום ואמצעים משלימים	14: 30 24/08/2021	עדנה לרמן	24/08/2021	28		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מתחמי תכנון	14: 30 24/08/2021	עדנה לרמן	24/08/2021	1	1: 5000	מחייב חלקית	מתחמי תכנון

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר סייסמי	11: 22 27/03/2019	עמוס ביין	27/03/2019	38		רקע	סקר סייסמי
לא		15: 18 23/11/2021	ברני גטניו	23/11/2021	1	1: 5000	רקע	קומפילציה
לא		14: 31 24/08/2021	ברני גטניו	24/08/2021		1: 10000 0	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 32

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	עדנה לרמן	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		office@lerman.co.il
אנג'	יועץ תחבורה	אלביר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	073-7947445	alber@andria.co.il
יועץ תיירותי	יועץ	רז ארבל		שבילים קהילתיים בישראל	מדרשת בן גוריון	(1)				razarbel12@gmail.com
ד"ר	גיאולוג	עמוס ביין		RPD יועצים	ירושלים	(2)		02-5865455	02-5879437	bamos@rpd-geohyd.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר' נוף	יועץ נופי	טלי וכסלר	121161	נחלת הכלל	תל אביב- יפו	המסגר	52	077-7522152		taliw@new- commons.co m
כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-5959516	ran@u- haklai.co.il
מתכנן	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	בני עטרות	(3)	24	077-4250477	072-2765687	dani@env- planning.com
אנג'	יועץ תשתיות	דורון קליין	10283321	לביא נטיף אלגביש (2014)	נשר	דרך השלום	17	04-8325647	04-8227101	haifa@lavi- natif.co.il
אדר'	יועץ	ליבנה שואף רונן	101628	שואף רונן אדריכלים בע"מ	נצני סיני	(4)		08-9150560	08-9150562	livna@srarc.c o.il

- (1) כתובת: מדרשת בן גוריון ת.ד. 132.
 (2) כתובת: משעול המרגלית 21 י-ם.
 (3) כתובת: הראשונים 24 בני עטרות.
 (4) כתובת: ת.ד. 237 נצר סרני.



מנהל התכנון
מנהל הדפסה 32



מנהל התכנון
מנהל הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

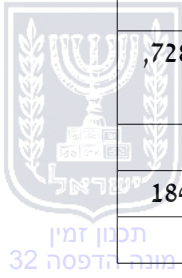
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 104, 110, 117 - 119, 124, 129, 132 - 135, 138, 141, 142, 145, 147, 149, 152 - 158
תעסוקה	158, 160, 170, 172, 177 - 179, 181, 184, 185, 187 - 190
מבנים ומוסדות ציבור	370, 371
תיירות	450, 455 - 505, 513, 516, 526, 527
קרקע חקלאית	661, 667
חקלאי פתוח	670 - 675
שטח ציבורי פתוח	601, 602, 610, 611 - 630, 633, 637, 644, 645, 650 - 658, 655
דרך מאושרת	701, 702, 704, 707, 709, 712, 714, 718, 719, 722 - 728, 730, 733 - 736, 740, 749 - 751, 753, 757 - 765, 767, 769, 770
דרך מוצעת	804
דרך ו/או טיפול נופי	850 - 854
מגורים ומסחר	201 - 204, 208 - 211, 213, 214, 216, 221 - 223, 226
מגורים מסחר ותעסוקה	205 - 207, 230, 350 - 354
מסחר ותעסוקה	301 - 305

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	707
אתר/מתחם לשימור	מגורים	132, 133, 184
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	210
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	853
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	722, 724, 749, 750, 764, 769
גבול מגבלות בניה	חקלאי פתוח	671, 673, 675
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	526
גבול מגבלות בניה	מגורים	103, 145, 147, 149, 153, 154, 157, 158, 160, 172, 178, 179, 181, 187, 193, 198
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 610, 611 - 651, 655, 658
גבול מגבלות בניה	תיירות	450
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	850, 851, 853, 854
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	762 - 765, 769
גבול מסדרון תשתיות עילי	חקלאי פתוח	671 - 675
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	351
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	303, 304
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	631 - 633
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	850 - 854

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	701, 702, 704, 707, 709, 712, 714, 718, 719, 722 - 724, 728, 730, 733, 736 - 740, 749 - 751, 753, 757 - 765, 767, 769, 770
גבול מתחם	דרך מוצעת	804
גבול מתחם	חקלאי פתוח	670 - 675
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	505 - 507, 513, 516, 526, 527
גבול מתחם	מגורים	101 - 104, 110, 117 - 119, 124, 129, 132 - 135, 138, 141, 142, 145, 147, 149, 152 - 158, 160, 170, 172, 177 - 179, 181, 184, 185, 187, 190 - 198
גבול מתחם	מגורים ומסחר	201 - 204, 208 - 211, 213, 214, 216, 221 - 223, 226
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	205 - 207, 230, 350 - 354
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	301 - 305
גבול מתחם	קרקע חקלאית	661, 667
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 610, 611, 630 - 633, 637, 644, 645 - 650, 655, 658
גבול מתחם	תיירות	450
גבול מתחם	תעסוקה	370, 371
הנחיות מיוחדות	מגורים	153, 156, 172
טיילת	דרך ו/או טיפול נופי	851, 853
טיילת	דרך מאושרת	762 - 764
טיילת	חקלאי פתוח	675
טיילת	שטח ציבורי פתוח	631 - 633
קו חשמל מתח על	דרך ו/או טיפול נופי	853
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	724, 749
קו חשמל מתח על	חקלאי פתוח	673, 675
קו חשמל מתח על	מגורים	145, 147, 154, 172, 179
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	602, 651 - 655, 658
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	853
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	722, 724, 749, 764, 769
קו חשמל מתח עליון	חקלאי פתוח	673, 675
קו חשמל מתח עליון	מגורים	147, 172
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	601, 610, 611, 651 - 654, 658
קו שבר גאולוגי	חקלאי פתוח	670
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	712, 714, 767
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	804
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חקלאי פתוח	674
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	102, 103, 152, 154, 155, 170, 172, 190, 194, 195
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ומסחר	214
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים מסחר ותעסוקה	207, 230, 352, 353

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר ותעסוקה	302, 301
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	667
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה	371, 370
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	728, 719, 709, 707, 704, 702, 701
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	758, 757
שיקום/התחדשות	מגורים	507
שיקום/התחדשות	מגורים ומסחר	184, 160, 138, 135, 134, 129, 119
שיקום/התחדשות	מגורים ומסחר	216, 213, 211 - 208



3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	32,313.18	0.94
דרך מאושרת	212,289.9	6.20
דרך מוצעת	191.2	0.01
חקלאי פתוח	1,024,577.24	29.94
מבנים ומוסדות ציבור	68,315.04	2
מגורים	1,254,990.19	36.67
מגורים ומסחר	134,921.26	3.94
מגורים מסחר ותעסוקה	183,208.95	5.35
מסחר ותעסוקה	120,542.26	3.52
קרקע חקלאית	105,841.91	3.09
שטח ציבורי פתוח	106,976.76	3.13
תיירות	7,085.43	0.21
תעסוקה	170,804.97	4.99
סה"כ	3,422,058.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	תיירות
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	חקלאי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים

4.9	דרך מוצעת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	מגורים ומסחר
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32