

3-3873

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי אושרי

תכנית מתאר מקומית מס 5038

# י-ד-נתן

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה - א.אשרי  
 חבנית מס. 5038 מ.א.א.ג  
 נדונה בשיבת הועדה המקומית מס 138  
 מיום 3.6.84 הוחלט להעביר לועדה  
 המחוזית עם המלצה להפקדה  
 יו"ר הועדה מכ"ר

==1-1-2-1==

חודעה על אישור תכנית מס. 5038  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 3719  
 מיום 26.11.85

מ ת א ר - תכנון ויעוץ עירוני ואזורי

צבי שפרינגר - אדריכל  
 אמנון פרנקל - מחכנן ערים

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי אושרי

תכנית מתאר מקומית מס 5038

יד - נתן

1. השט והתחולה

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 5038 יד - נתן (להלן 'תכנית זו'), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה כתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם (להלן 'התשריט'). התשריט בקנ"מ 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו..

2. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו מצויה כשטח השיפוט של המועצה האזורית מטה אשר באזור המכונה "יד - נתן בגושים 18019 ו- 18050".

3. שטח התכנית

כ-727 דונם.

4. גבולות התכנית

- צפון: כחור גוש 18050 כמראה בחשויט.  
מזרח: גבול השיפוט בין מ.א. מטה אזור ועיריח עכו  
(התוחס ממערב אח שיכוני עכו מזרח).  
דרום: גבול דרומי כגוש 18019  
מערב: גבול מערבי של המ.א. מטה אשר.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

- גוש 18050 חלק מחלקות מס' 8, 9, 11, ו-37.  
גוש 18019 - לא מוסדר.

6. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

7. ירומי התכנית

- מינהל מקרקעי ישראל.  
מועצה אזוריח מטה אשר.  
משרד החינוך והתרבות, האגף לחינוך התישבותי.  
משרד החקלאות.

8. עורכי התכנית

- מתאר - חכנון וייעוץ עירוני ואזורי  
צני שפרינגר - אדריכל  
אמנון פרנקל - מחכנון ערים  
ויצמן 9 קריית ביאליק, טל' 04-713735

9 . מטרות התכנית

- א. להסדיר את ייעודי הקרקע ואת חלוקת השטח בהאם לצרכים ולדרישות הגופים הפועלים בו, חוץ החשבונות במצב האתר.
- ב. לקבוע מערכת דרכים וצירי תנועה מוסדרים להכוונת התנועה באתר לרווחת המשתמשים בו.
- ג. לאתר מיבנים לשימור ומיבנים להריסה ולקבוע את השימושים המוצעים במיבנים הקיימים ובשטחים המתפנים.
- ד. לקבוע הוראות בנייה ושימושים מותרים באתר אשר יאפשרו הקמתם של:
  - מרכזי חינוך אזוריים
  - מרכז תרבותי אזורי
  - מרכז אזרחי מינהלי
  - מרכז ספורט אזורי
  - מרכז שרותים מוניציפאלי
- ה. להסדיר מערכת של שטחים ירוקים לרווחת המשתמשים באתר וכן להסדיר את שמירתה של הקרקע החקלאית הכלולה בגבולות האתר.

10 . באור סימוני התשריט

<u>הסימון</u>	<u>הבאור</u>
קו כחול עבה .....	גבול התכנית
שטח צבוע כחום בהיר .....	אזור מגורים א' ופנימיה
שטח צבוע כחום כהה ומתחם חום כהה .....	מוסדות חינוך
שטח צבוע חום, מתחם חום כהה .....	מוסדות ציבור
שטח מטויט בפסים אלכסוניים כחום וחום .....	לסרוגין
שטח צבוע ירוק מתחם חום כהה .....	שטח ספורט

הסימון

שטח מטריט במסים אלכסוניים חום אפור שטח לשרווחים  
 לסרוגין מוניציפליים .....

שטח צבוע אפור מוחתם מגול כהה שטח אחסנה  
 שטח צבוע חום מוחתם ירוק כהה בניני משק .....

שטח צבוע ירוק בהיר שטח ציבורי פתוח .....

שטח מטריט פסים אלכסוניים ירוקים אזור חקלאי .....

~~שטח מטריט פסים אלכסוניים אפורים אזור לתכנון בעתיד~~

שטח צבוע צהוב שטח עתיקות .....

שטח צבוע אדום דרך מוצעת .....

ספרה שחורה ברבע העליון של העגול מס' דרך .....

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול מרווח קדמי .....

ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול רוחב דרך .....

שטח מטריט אדום ירוק לסרוגין דרך להולכי רגל .....

שטח מנוקד בצבע התשרים מבנה קיים .....

שטח מקווקו בצבע התשרים מבנה קיים להריסה .....

שטח החום בצבע התשרים כינוי מוצע .....

שטח מפורסם קוים אלכסוניים בצבע שחור מבנה לשימור .....

קו דק בצבע התשרים גבול חלקה מוצעת .....

קו דק מרוסק בצבע ירוק גבול חלקה רשומה לביטול .....

ספרה מוקפת עגול מרוסק בצבע ירוק מספר חלקה רשומה לביטול .....

ספרה מוקפת עגול שלם בצבע התשרים מספר חלקה מוצעת .....

קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשרים גבול גוש .....

מספר הכולל 5 ספרות בצבע התשרים מספר גוש .....

11. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היחר להקמת בנין ולא השמש כל קרקע או בנין הנמצאים באחד האזורים המצויים בתשרים, אלא לחליות המפורסות ברשימת החליות לגבי האזור שבו מצויה הקרקע.

12. רשימת החכליות

12.1 מגורים א' ופנימיה

ישמש להקמת בתי מגורים בצפיפות נמוכה, בני קומה אחת או שתיים, צמודי קרקע לשימוש סגל עובדי האתר, וכן מבני פנימיה בני 2 קומות למגורי חלמידים.

12.2 מוסדות חינוך

ישמש להקמתם של מוסדות חינוך אזוריים בהתאם למסומן בחשריט, שיכללו:

- ביה"ס חקלאי יד-נחן

- מכללה אזורית

באתרים אלו תותר הקמתם של מבני חינוך, אשר יכללו כיתות לימוד, מעבדות, חדרי מינהלה, חדרים לפעילות חברתית, חדרי אוכל ושאר התיפקודים הנדרשים לקיום פעילויות חינוכיות.

12.3 בניני משק

ישמש להקמתם של מבני משק ומבני עזר למטרות חקלאיות כגון: מחסנים, סכוכה, מחבניים, סדנאות לימוד ומוסכים, אשר ישמשו את ביה"ס החקלאי יד-נחן.

12.4 מוסדות ציבור

בשטח זה תותר אך ורק הקמתם של מבנים למטרות ציבוריות בלתי מסחריות, לשם הקמתו של מרכז תרבותי אזורי, אשר יכלול, את הפונקציות הבאות:

- אודיטוריום אזורי

- מועדון צנוחא אזורי

- ספריה מרכזית

- אולפן אזורי למוסיקה

12.5 מרכז אזרחי

ישמש להקמתם של מבני ציבור מינהלתיים שיכללו:

- לשכת הדרכה אזרחית של משרד החקלאות
- משרד ומעבדות שרות שדה של משרד החקלאות
- מוסדות מינהל של המועצה האזורית מטה אשר

12.6 אתר ספורט

ישמש להקמתו של מרכז ספורט אזרחי, אשר ישרת גם את מוסדות התינוך שבאתר.

כאחר זה יותרו שימושי נופש וספורט, וכן מבנים ומתקנים הכרוכים בשימושים אלו לרבות: כריכות שחיה, אולם ספורט רב תכליתי, מגרשי ספורט שונים.

12.7 שטח אחסנה

מיועד להקמת מבני מלאכה קלה ומחסנים.

12.8 שטח לשרותים מוניציפאליים

ישמש להקמת מרכז שרותים מוניציפאליים. כשטח זה נידון יהיה להקים מחסנים מוניציפאליים ואזוריים, חניונים, מוסכים ותחנת סיכה, סדנאות, סככות ומשרדים לחיפועול האתר.

12.9 דרכים, חניה ציבורית ושבילים להולכי רגל

מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כרשות הרבים וכן לחניה כלי רכב.

12.10 שטח חקלאי

שטח המיועד למטרות עיבוד חקלאי. כמו כן, תותר כשטח הקמתם של מבני עזר הדרושים לעיבוד השטח, מחקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי למעט חקשיה חקלאי.

12.11 שטח ציבורי פתוח

ישמש לגינון ופס הפרדה בין אזור הספורט לבין שטח מחקני בית הספר יד-נחן. כל בניה אסורה באזור זה פרט למחקנים הנדסיים כפי שייקבע ע"י ועדה המקומית.

12.12 אזור לחכנון בעתיד

מיועד לשמש רזרבה קרקעית לפיתוח בעתיד של האחר. לא האושר כל בניה באחר זה לפני הגשתה של חכנית מפורטת אשר תקבע את יעוד השטח והשימושים המותרים בו לרבות הוראות בניה מפורטות.

12.13 אתר עתיקות

שטח בו מצויים שרידי עתיקות (אקודוט, רומאי). כשטח זה לא ייעשה כל שימוש אשר יש בו בכדי לפגוע בעתיקות. התווית דרכים ושבילים פנימיים לצורך קישור בין שימושים משני עברי האתר תעשה כהאום עם אגף העתיקות.

13 ריכוז שטחים

להלן פרוט שטחי הקרקע המיועדים כחכנית זו לחכליות השונות כמוראה בחשריט.

ז	שטח כדונם	היעוד
8.9	42.0	מגורים א' ופנימיה ✓
9.7	46.2	מוסדות חינוך ✓
4.6	21.9	כיה"ס יד נחן ✓
2.8	13.6	מכללה אזרחית ✓
3.3	15.8	כניני משק ✓
3.0	14.5	מוסדות ציבור ✓
5.2	24.7	מרכז אזרחי ✓
0.9	4.3	אתר ספורט ✓
5.6	26.6	שטח אחסנה ✓
0.4	1.7	מרכז שרותים מוניציפלי ✓
0.8	3.9	שטח ציבורי פתוח ✓
5.0	24.1	אתר עתיקות ✓
44.0	238.2	דרכים ✓
5.0	27.6	שטח הקלאי ✓
100.0	477.5	סה"כ
	250.0	שטח הקלאי תחנה נסיונות
	727.5	סה"כ שטח תכנית



14. טבלת אזוריים שימושים והוראות בנייה

הערות	קווי בנייה מניימאליים			צפיפות נטו	גובה קומות	שטח בנייה כולל מותר בחלקה	ר		יערך מקרקע	
	אזורי	צדדי	קומי				שם האתר	חלקה		גובה
מרחק מניימאלי בין שני בניינים בחלקה לא יסך מ-8 מ'	6	4	5	2 יח"ד לזונם - במגורי מגל בפנימייה-בהתאם לאזורי הכנייה	2-1 גובה 6 מ' לבנין שטוח ו-7.5 מ' לבנין עם גג משופע	25%	מגורי מגל בניה"ס יד-נתן ופנימיה	3-2	18050	מגורים ופנימיה
	4	4	5							
	4	4	5	-	2 קומות	25%	בניה"ס החקלאי יד-נתן	5,6	18019	מסדרת חינוך
	4	4	5	-	2 קומות	35%	מכללה אזורית	8	-	
	6	6	6	-	2 קומות גובה מכא' - 8 מ'	35%	מבני משק בניה"ס יד-נתן	7	-	בנייני משק
היתרי בנייה יותכו בהגשת תכניות לפיתוח וארנון האתר שתואשר ע"י הועדה המקומית	4	4	5	-	2 קומות	35%	מרכז תרבותי אזורי	9	-	מסדרת ציבור
	4	4	5	-	2 קומות	35%	מרכז מיינהלתי	4	-	מרכז אדמי
	6	6	5	-	1 קומת גובה עד 8 מ'	10%	מרכז ספורט אזורי	10	-	ספורט
	-	-	-	-	אסורה כל בנייה		שטחים פתוחים	21	-	שז"פ
			15		1 קומה	10%		16	18050	שטח חקלאי
	5	5	5	-	1 קומת גובה מכא' 8 מ'	35%		15	-	שטח אדמי
	6	8	5	-	2 קומות גובה מכא' 9 מ'	25%	מרכז שרותים מוניציפאלי	12,13	-	שטח שירותים מוניציפאלי

15. חלוקה חדשה

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הרשומות, שאינם זהים לגבולות האזורים המוצעים בחכנית זו, כסלים.
- 15.2 החלקות הרשומות לבטול יאוחדו והשטח יחולק מחדש לחלקות רשומות בהתאם למסומן בתשריט.

16. הריסת מבנים

כל המבנים המסומנים להריסה בתחום החכנית כמוראה בתשריט, מיועדים להריסה והועדה המקומית הפעל לבצוע הריסתם בהתאם לשלבי פיתוח האתר.

17. עיצוב רבינוני

- 17.1 כל המבנים בשטח החכנית ימוקמו במסגרת קרי הבניין כמפורט בטבלה מס' 14. הכינוי המוצע, כמוראה בתשריט, מהווה הנחיה עקרונית בלבד ואינו מהייב.
- 17.2 העיצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים יעשה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- 17.3 לא תותר התקנת צנורות גז, מים, כיוב וניקוז מי גשם על הקירות החיצוניים בצורה הנראית לעין.
- 17.4 לא תותר התקנת כבלי חשמל, סלפון וטלוויזיה על הקירות החיצוניים בצורה הנראית לעין.

18. שימור מבנים

בעלי הקרקע או חוכרים המחזיקים בקרקע שבתחומה סומנו מבנים לשימור, יואגו לשימור, שיחזור והדגשת ייחודם של המבנים הנ"ל. הריסת מבנים אלו חהיה אסורה.

19. חניה

החניה למשתמשים במתקני האתר תהיה ציבורית ותמוקם במקומות אשר סומנו ויועדו לשם כך בתשריט. בכל מקרה מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה ותמוקם בגבולות המגרש ולא יוצא היתר בניה לפני הצגת פתרון לחניה בהתאם לתקן החניה.

20. סלילת דרכים ושטחי חניה

שטחי הדרכים הכלולה בתכנית ביחד עם המדרכות, שטחי החניה, השבילים להולכי רגל על כל העלות הניקוז, יוחקנו על ידי בעלי הקרקע בהתאם למפרטים המאושרים של מהנדס הועדה המקומית.

21. שירותים

21.1 ניקוז מי גשם

מל הגשמים ינוקזו ע"י חילהול או ע"י זרימה עליית ע"י מערכת תיעול מאושרת שתוחקן ע"י בעלי הקרקע באישור הועדה המקומית.

21.2 ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתוחקן ע"י בעלי הקרקע באישור הועדה המקומית.

21.3 מים

אספקת המים תיעשה, מרשת אספקת מים של הרשות המקומית באישורה ובפיקוחה. בעלי הקרקע יתקינו הידרנטים בכמות ובמיקום שיאושרו בידי הועדה המקומית.

21.4 אשפה סילוק האשפה יהיה במסגרת המועצה האזורית מטה אשר.

22. איסור בניה מתחת לקרי חשמל ובקירבתם

22.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק הכולט ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים.

היתר בניה בקרבת קרי חשמל עיליים, ינתן רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי. משוך אל הקרקע, בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 - מטר	ברשת מתח נמוך
5 - מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 - מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 - מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

22.2 אין לכנרת בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. אין להפור מעל לכבלים חת-קרקעיים ובקרתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

23. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כתכנית זו נועדו להפקעה ע"י הועדה המקומית לפי סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"פ המועצה האזורית מטה-אשר.

עורכי התכנית

ירומי התכנית



משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מהו 123.....

מרחב תכנון מקומי 123.....

תכנית 123.....

הועדה המחוזית בתוקפה ה 12/1/54

מיום 5.9.84 החליטה להפקיד את

התכנית (לשם) לועד

בן טהרל סללי לתכנון

יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 123

מרחב תכנון מקומי 123

תכנית 123 מ"ס 5656

הועדה המחוזית בתוקפה ה 12/1/54

מיום 5.9.84 החליטה לתת תוקף

לתכנית האזרחית לעיל

בן טהרל סללי לתכנון

יושב ראש הועדה

5656

12.3.54 3431