

מחוז חיפה
30-12-2003

נ ת ק ב ל
תיק מס'

תכנית 15
ש"ר חמ"ר
רשמי ארבעי אמת
רשמי ארבעי אמת

תכנית מתאר מס' חכ/294

הסדרת ושינוי גבולות פארק הר הכרמל ומתן מעמד קבע והכרה ביישוב עין-חוד

משרד המבחן
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
18-1-2004
נ ת ק ב ל
תיק מס'

הוראות

- היוזמים : 1. מינהל התכנון, משרד הפנים
2. מינהל מקרקעי ישראל
- המתכנן : טרנר ושות', אדריכלות ותכנון בע"מ
- יועצים : ש' קרני מהנדסים - תכנון וייעוץ דרכים
: "טופז" - הנדסת חשמל ותאורה
: ג.מ.צדיק מהנדסים ויועצים - תכנון תשתיות מים וביוב
: גדעון שריג - אדריכלות נוף, תכנון עירוני

תאריך:

מסמך להפקדה : 17 ספטמבר 2000
י"ז אלול תש"ס

מסמך למתן תוקף : 9 נובמבר 2003
י"ד חשוון התשס"ד

1. מבוא

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מספר חכ/294 (להלן: "התכנית"). לתכנית מצורפים 23 עמודי הוראות (להלן: "ההוראות"), תשריט הערוך בקני"מ 1:20000 (להלן: "התשריט"), תשריט תכנית מפורטת המהווה גם תכנית חלוקה הערוכה בקני"מ 1:1250 (להלן: "תכנית מפורטת"), ותשריט דרך גישה ותשתיות (להלן: "תשריט דרך ותשתיות"). תכנית בקני"מ 1:2500, חתכי רוחב עקרוניים בקני"מ 1:200, חתך אורך עקרוני בקני"מ 1:200/2000, המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 תחולה

התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול.

1.3 המקום

גבולות התכנון:

א. בצפון - בין השטחים החקלאיים של ניר עציון לבין ימין אורד וכפר האמנים עין-הוד. ממערב נ.צ. 14742335 לאורך הגבול הצפוני של גושים 11949, 11951 דרך גבול דרומי של ניר עציון וגבולות ימין אורד.

ב. במזרח - בין ניר עציון לאורך גבול פארק הר הכרמל המוכרז כגן לאומי, עד נחל חרובים. מצפון גבולות מזרחיים של עין חוד (לפי תכנית מפורטת), גבולות מזרחיים של גושים 12042, 11995 במפגש עם נחל מערות ירידה דרומה עד נ.צ. 15132296 מפגש עם נחל חרובים.

ג. בדרום - מנחל חרובים, מצפון לשטחים החקלאיים שבעמק מהר"ל ולאורך שמורת טבע הר הכרמל (נחל מערות). ממזרח מ.נ.צ. 15132296 על מורדות דרומיים של הר הכרמל בגבול השטחים החקלאיים +בעמק מהר"ל לכיוון צפון מערב לאורך הגבול הצפוני של שמורת הטבע הר הכרמל (נחל מערות) עד נ.צ. 14792315 ומשם בואדין שבמרכז גוש 10560, לאורך הגבול הצפוני של שמורת הטבע הר הכרמל (נחל מערות).

ד. במערב - במקביל לכביש מסי 4 ולאורך קו הגבול שבין מורדות הכרמל, למשבצת הקרקע המעובדת של ניר עציון. מדרום לאורך גבולות מערביים של גוש 10559, 11949 ולאורך גבולו הצפוני של גוש 10558 ולאורך המורדות המערביים של ההר עד נ.צ. 14742335.

שטח התכנית: כ-8175 דונם.

הקרקעות הכלולות בתכנית - (על-פי התשריט):

בתכנית המתאר: גושים שלמים: 10558, 11950, 11951, 11995, 12042.

חלקי גושים: 10559, 10560, 11946, 11948, 11949, 11952, 11953, 11954, 11955.

11956, 11959, 11996, 11997.

חלקות וחלקי חלקות: לפי טבלה מסי 1.

בתכנית המפורטת: גוש 11956

חלקי חלקות 1,3.

בתשריט דרך גישה ותשתיות: גוש 11953, חלקי חלקה 23; גוש 11954 חלקה 59, חלקי חלקה 62; גוש

11955, חלקי חלקות 19, 76, 97; גוש 11956, חלקי חלקות 1, 3; גוש 11959, חלקי

חלקות 5, 10, 11, 12, 13, 14, 16.

1.4 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.5 היוזמים

- מינהל התכנון, משרד הפנים
- מינהל מקרקעי ישראל

1.6 מחברי התכנית

מתכנן : טרנר ושות', אדריכלות ותכנון בע"מ
 יועצים: ש. קרני מהנדסים בע"מ
 "טופז" הנדסת חשמל ותאורה
 ג.מ. צדיק, מהנדסים ויועצים
 גדעון שריג, אדריכלות נוף, תכנון עירוני

תכנון
 דרכים
 חשמל
 תשתית, מים וביוב
 אדריכלות נוף

1.7 מונחים

מונחים בהוראות: יהיו לפי הגדרתם בחוק על תקנותיו וכל חיקוק אחר בנוגע לעניין.
מונחים בתשריט: יהיו לפי הגדרתם בהוראות ובסימנים הגרפיים כפי שמופיעים במקרא התשריט.

1.8 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי, לגבי השטחים הכלולים בה, לתכנית מס' חכ/ 53 / 566 - "תכנית מתאר מקומית - ייעוד שטח לגן לאומי ושמורת טבע על הר הכרמל" שהתפרסמה למתן תוקף ב- י"פ 1560, 16.10.69 עמ' 158.

תכנית זו, לגבי השטח עליו היא חלה, כוללת את התכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים
חכ/ 53 / 566	ייעוד שטח לגן לאומי ושמורת טבע על הר הכרמל יישוב ניר עציון ניר עציון והסביבה תכנית המתאר לשטח הגלילי		16.10.1969	1560 עמ' 158
חכ' 126			4.7.1985	
משי"ח 4 ג'/ 400			10.1.1963	

במקרה של סתירה בין התכנית והתכניות המסומנות בטבלה לעיל יחשבו הוראות תכנית זו כעדיפות.

1.9 מטרת התכנית

1. הרחבת פארק הר הכרמל ב-7034 דונם והתאמת גבולות ע"י ביטול שטחים מהגן הלאומי בימין אורד, ניר עציון ושטחים בנויים ומתוכננים בעין חוד וקביעת ייעודים חלופיים; ייעוד השטח לשמורת טבע ללא מבקרים, עפ"י "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי לאום ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998".

2. הבטחת שטחים להנאת הציבור על-ידי:
- 2.1. ייעוד שטחים לפארק הר הכרמל:
 כשמורות טבע, בהם ישארו במצבם הטבעי ללא הפרעה החי, הצומח והדומם.
 כגן לאומי, ובו יותרו בין היתר פעילויות והקמת מבנים כדי לשמש את מטרותיו.
 היער הטבעי לשימור יותר במצבו הטבעי, ללא התערבות חיצונית, לשמירה על סגולותיו
 ומאפייניו, פרט למימשק הנדרש לשמירה ואחזקת השטח.
- 2.2. שמירת הנוף הכללי של שטח התכנית ושמירת ערכים ארכיאולוגיים, הסטוריים וטבעיים
 שבתוכו, כדי שהציבור הרחב יוכל להנות מהם גם בדורות הבאים ללא הפרעה.
3. יעוד שטחים לצורך הסדרת מוסדות ציבור בימין אורד, מבני חינוך, בית ספר אזורי, מלונאות ו/או
 אכסון מלונאי במושב ניר עציון.
 בשטח התכנית יותקנו מפעם לפעם תכניות מפורטות לביצוע מטרות תכנית זו.
4. מתן מעמד של יישוב קבע והכרה ביישוב עין-חוד, לפי החלטת הממשלה מס' 4377 מיום 11.12.94.
5. קביעת תכנית מפורטת:
- 5.1. תכנון הכפר ופיתוחו תוך שמירה על אופיו, שימור עצים, גדרות ופרטים אופייניים לכפר; הכשרת
 גישה לכפר עם פיתוח השטח הנייל כולל תשתיות לכ-235 יחידות דיור על-ידי מילוי - infill,
 ארגון הגלעין המרכזי הקיים, דרכיו, שביליו, קביעת גבולות מגרשיו וייעודיהם, וכן הקצאת
 אזורים למגורים חדשים.
- 5.2. יעוד שטחים לצרכי ציבור כגון: מסגד, גן ילדים/ בייס משולב, אולם ארועים/ מתניי, מרפאה,
 בית- קברות, מגרש משחקים/ כדורסל, שטחים פתוחים, שטח למתקנים הנדסיים וכמו כן
 שטחים למסחר.
- 5.3. קביעה של שימושים מותרים והוראות בינוי בקרקעות ומבנים; התוויית דרכים חדשות עם
 התחשבות במדרכות להולכי רגל ולנוף; תיקון גבולות, כיטול חלקות קיימות ויצירת חלקות
 חדשות תוך קביעת הוראות לגבי השטחים האלה, הכל כפי שמפורט להלן ברשימת תכליות.

1.10 הוראות

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח
 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), ובכל מקרה של
 סתירה ביניהן - כל עוד לא נאמר אחרת והן אינן עולות בקנה אחד - חלות ההוראות המגבילות יותר.

2. תכנית מתאר

2.1 רשימת תכליות

2.1.1 שמורת טבע

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים משובצים בצבע ירוק כהה על רקע ירוק בהיר הוא הרחבת פארק הר הכרמל - ע"י יעוד שטח קרקע לשמורת טבע. (ללא מבקרים) לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח - 1988.

בהתאם לתמ"א 22, - השטח ייוותר במצבו הטבעי ללא התערבות חיצונית לשמירה על סגולותיו ומאפייניו, פרט לממשק הנדרש לשמירה ואחזקת השטח, והגנה מפני שריפות יער. ביער המשמש כדין למרעה תותרנה פעולות טיפוח שתועדדנה את המרעה. הממשק יעשה בתיאום בין הקק"ל לרשי"ט, בין אם ע"י ממשק משותף ובין אם ע"י חלוקה לאיזורים או כל פתרון אחר. על השטחים בתחום התכנית שהוכרזו על-פי כל דין כשמורות יער, יחולו הוראות פקודת היערות.

בשטחים הסגורים לצרכי ביטחון יחולו הוראות מערכת הביטחון לפי סעיף 2.1.10.

2.1.2 גן לאומי לביטול

השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים באלכסון הוא גן לאומי לביטול. שטח זה כולל את מוסד ימן-אורד ובי"ס אזורי לפי גבולותיהם, אזור המרעה עד כביש הגישה הקיים ואזור ההארכה של ניר עציון, מיסעה בלבד של דרך הגישה לעין-חוד, ושטח עין-חוד, הכל לפי מסמכי התכנית.

2.1.3 גן לאומי מאשר

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא גן לאומי. הוראות הבנייה בשטח זה יהיו בהתאם לסעיפים 10,9 לתכנית מפורטת חכ" 566/53. גבול הגן הלאומי כפי שמסומן בתשריט מהווה פירוט של קו הגן המופיע בהכרזה בקנ"מ 1:10,000. בשטח זה יחולו כל ההוראות החלות על גן לאומי, לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח - 1988.

בשטח שולי דרך הגישה לעין חוד והעבודות הכרוכות בביצועה, יותרו עבודות לביצוע הדרך ושיקום השטח בהתאם ליעודו כגן לאומי. שטח זה לא יגרע מהגן הלאומי.

2.1.4 אזור חקלאי

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים בהירים אלכסוניים הוא אזור חקלאי.

על אזור זה יחולו כל ההוראות של אזור חקלאי לפי החוק.

באזור המיועד למטעי זית תאסר עקירת עצי זית מבוגרים וכל פעולה שתפגע באופיה המסורתי של החקלאות, כגון הריסת טרסות, שינוי במבנה הקרקע ושתילת צמחיה או עצים אחרים. כמו כן ישמר סדר הבוסתן.

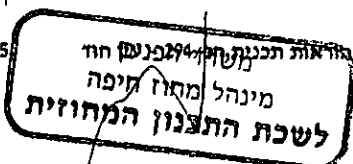
באזור זה יותרו כל פעולות הייעור, כולל נטיעות. לא תורשה עקירת עצים אלא לצורך דילול, התווית דרכי יער ויצירת פסי אש. תורשה הקמת בנינים הקשורים במישרין לפעולות היעור, כולל מגדל שמירה, תצפית אש ומחסני ציוד ועץ. כמו כן יורשו אזורים להצגת פיסול בנוף.

2.1.5 יישוב קיים ושטח הרחבת יישוב למבנה משק

שטח המסומן בצבע חום

ע

שטח זה מיועד ליישוב ניר עציון. השימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת חכ" 126-יישוב ניר עציון / אדוואסאם למנו"ה
חכ" 126-יישוב ניר עציון ומש"ח 4 - מנו"ה - אדוואסאם לפי חכ" 126-יישוב ניר עציון.
שטח המיועד לגן לאומי לביטול ייעוד להרחבת יישוב למבני משק, בהם תותר הקמת מבנים חקלאיים בלבד.



2.1.6 שטח יישוב קבע מוצע עין חוד

שטח המסומן בצבע ורוד.

יישוב זה יקרא עין חוד ויכלול בניה של כ-235 יחידות דיור ושרותים נלווים, הכל לפי תכנית מפורטת, סעיפים 3.1, 3.2, 3.3 וטבלת הוראות הבניה.

2.1.7 זרך מוצעת

השטחים הצבועים בתשריט באדום הם שטחים לדרכים חדשות ככביש גישה ליישוב ובהתאם לתנאים שבסעיפים 3.1, 3.2, 3.3.1.

2.1.8 מוסדות

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למוסדות ציבור. בשטח זה יותרו מוסדות כגון: בתי ספר, פנימיות, מוסדות חינוך ותרבות. הוראות הבנייה בשטח זה ייקבעו בהתאם לתכנית מפורטת.

2.1.9 מלונאות ונופש

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח למלונאות ונופש ביישוב ניר עציון. הוראות הבנייה בשטח זה ייקבעו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון מלונות של משרד התיירות, בהתאם להוראות המתחם הכפרי עפ"י תמ"א 12 שינוי מס' 1, ובהתאם לתכנית המפורטת.

2.1.10 הוראות מערכת הבטחון

- תובטח יכולתו של צה"ל להמשיך ולהתאמן בכל עת בשטח אש, כפי שאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- רשטג"ל לא תיזום, תבצע או תעודד כל פעילות מכל סוג שהוא בשטח הסגור, ללא הרשאה מפורשת של המוסמכים לכך מטעם מערכת הבטחון.
- בכל מקרה בו צה"ל ירצה לבצע עבודות תשתית לצרכי אימונים, או כל שינוי שהוא בתוספת הקרקע, תתקיים התייעצות בין נציגיו ונציגי רשטג"ל.
- מערכת הבטחון תמשיך להשתמש בשטח אש למטרות אימונים, לרבות אימונים במתקנים הקיימים בשטח הכלולים במסלול האימונים.
- רשטג"ל מתחייבת לא להפריע לפעילות צה"ל באזור, אלא עפ"י תיאומים מראש.
- הכניסה לשטח תתואם מול היחידה באימון או לחילופין מתא"ם פצ"ן.

3. תכנית מפורטת

3.1 רשימת תכליות

3.1.1 גלעין ישן

שטח המסומן כתום כהה.

בשטח זה יבוצע ציפוף (infill) בשטח הבינוי, לצפיפות של 6 יחיד לדונם נטו. זאת תוך פגיעה מינימלית בעצים בוגרים, גובה הבתים יהיה לפי סעיף 3.3.4-גובה הבנייה. גודל יחידה לא יהיה יותר מ- 200 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 55 מ"ר כשטח שירות. מותר לבנות יחידת נופש אחת לכל יחיד, בהתאם לתקני משרד התיירות ובמסגרת שטחי הבנייה המותרים ליחידת הדיור. במגרשים הגובלים בכביש מסי 1 של הכפר תורשה חזית מסחרית בקומת קרקע ובתנאי שתהיה הפרדה בין הכניסות לשטחי המסחר ושטח המגורים. יורשו הקלות בקווי הבניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 (להלן: החוק), על מנת למנוע פגיעה בעצים במגרש.

3.1.2 איזור מגורים חדש

שטח הצבוע כתום בהיר.

השטח כולו יחולק ל- 2 חטיבות (להלן: מבנים) המיועדים לבינוי עתידי, בצפיפות שלא תעלה על 6 יחיד לדונם נטו. יורשו הקלות בקווי הבניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 (להלן: החוק), על מנת למנוע פגיעה בעצים במגרש. גודל יחידה לא יהיה יותר מ- 200 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 55 מ"ר כשטח שירות. גובה הבתים יהיה לפי סעיף 3.3.4-גובה הבנייה.

מותר לבנות יחידת נופש אחת לכל יחיד, בהתאם לתקני משרד התיירות ובמסגרת שטחי הבנייה המותרים ליחידת הדיור. בחזית הסמוכה לדרך, בכל בניין יותקנו משטחים לריכוז אשפה, שביל גישה מקומות חניה כולל אחריות לאחזקה תקינה של השטחים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף הכרמל (להלן: הועדה המקומית) ובהתאם לבינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.3 שטח למסחר

שטח הצבוע באפור.

באזור זה יותרו שימושי מסחר שישרתו את פעילויות היישוב, כולל: מכולת, סוכנות דואר, מסעדה, בית קפה, משרדי היישוב ומחסנים.

אחוזי הבנייה למטרות עיקריות יהיו סה"כ לא יותר מ-100% בשתי קומות ולא פחות מ- 2/3 ינוצלו לקומת הקרקע ובתוספת 15% כשטחי שירות. שטחי השירות ייחשבו משטח המגרש.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח

שטח הצבוע בירוק.

שטח המיועד לגנים ציבוריים ופסי ירק המפרידים בין היעודים השונים, שישאר בצורתו הטבעית. ניתן להתוות דרכי גישה ושבילים בתוך השטח ולא תותר עקירת עצים או הריסת טרסות חקלאיות, למעט מקרים חריגים לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כאשר אין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות הבניה בחלקה או לבצע כל פעולה לפי תכנית זו. אסורה כל בניה למעט: מתקני משחקים, שירותים ציבוריים, מקלט, תחנת טרנספורמציה, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי. בכל מקרה לא יהיו מתקנים אלה יותר מ- 5% משטח המגרש ובגובה שלא יעלה על קומה אחת.

3.1.5 שטח למבני ציבור

שטח הצבוע בחום.

מבנים שתכליתם לשרת את תושבי היישוב כולו. יכללו: גן ילדים ובית - ספר משולב, מרכז קהילתי, מקלט, שטח ציבורי לענייני דת-מסגד, מרפאה, משרדי הועד המקומי. אחוזי הבניה למטרות עיקריות יהיו 70% ובשתי קומות ולשטחי השירות 25%. שטחי השירות ייחשבו משטח המגרש.

3.1.6 בית קברות

שטח הצבוע בצהוב משובץ קווים אלכסוניים ירוקים כהים.

בשטח זה ניתן להקים בניינים הכרוכים בפעילות בית הקברות של הכפר, כולל הקמת מצבות, מונומנטים, טרסות, גינות ובניינים הקשורים לענייני קבורה כמפורט בתמ"א 19. כל בניה ופיתוח יהיו ע"פ תכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19.

3.1.7 אזור חקלאי

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים בהירים אלכסוניים הוא אזור חקלאי. בשטח זה יותר עיבוד חקלאי ושימור חקלאות מסורתית.

3.1.8 עץ או טרסה לשימור

עץ לשימור יסומן כעיגול עם קווים אלכסוניים סגולים; טרסה לשימור תסומן בקו בצבע שחור.

לא תותר עקירת עצים או הריסת טרסות חקלאיות למעט מקרים חריגים בהם שוכנעה הועדה המקומית שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות בניה בחלקה או לבצע כל פעולה לפי תכנית זו.

3.1.9 חזית ארכיטקטונית מיוחדת

שטחים המסומנים בקו שחור מקוקו יקבעו חזית ארכיטקטונית מיוחדת.

במגרשים אלה יהיו חזיתות המבנים מאבן מרובעת מסותתת ויחולו עליהן ההוראות העיצוביות של הגלעין הישן. לא תותר כל סטיה מהוראות פיתוח השטח לפי סעיף 3.3.1.

3.1.10 מבנה להריסה

השטח התחום בקו הצהוב בתשריט הוא מבנה להריסה. מבנה קיים של בריכת המים ייהרס עם בניית בריכת מים חדשה מחוץ לכפר.

קביעת תוואי התשתיות תהיה בהתאם לתשריט דרך גישה ותשתיות. כל העבודות תיעשינה לפי היתרי בנייה בתנאים המחייבים בהוראות התכנית. אולם יורשו סטיות בתוואים, בחתכים ובתנאי ההוראות במידה וסטיות אלו נובעות מהנחיות נופיות בתשריט דרך גישה ותשתיות ובאישור המוא"ז חוף הכרמל והרשטג"ל.

כל קווי התשתית בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים כולל מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וטלוויזיה. תשתית החשמל תעבור בתוואי הדרך. התשתית והדרכים העוברות בתחום התכנית ועד היישוב עין-חוד, יהיו באישור ובפיקוח הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים והמוא"ז חוף הכרמל ולפי תשריט דרך גישה ותשתיות. הוצאת היתר בניה לעבודות דרך הגישה תותנה בחישוב הידרולוגי של ספיקות הנחל שלשם תכנון מעביר המים בואדי.

3.2.1 דרכים

כל הדרכים הכלולות בתכנית, למעט דרך הגישה, המשתרעת בין ניר-עציון לעין-חוד הנחשבת כדרך ראשית, הן דרכים ציבוריות פנימיות המשרתות את הכפר וישלב תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הן יעוצבו בהתאם, תוך שימוש באמצעים להקטנת מהירות הנהיגה, אבן שפה מונמכת בכניסות לחצרות, שילוב ריצופים, גינון בצדדים ו/או מדרכות להולכי רגל. עצים בוגרים הנמצאים בתוואי הדרך, ישומרו ככל הניתן. מרבית הכבישים הם ללא מוצא ויסתיימו בלולאות. תוואי הדרכים, רוחבן, חתכן, וקווי הבניין, יהיו כמסומן בתכנית המפורטת.

תכנון דרך הגישה: פרודור הדרך יסומן ברוחב של 30 מטר, ויכלול את תוואי הדרך ברוחב 8-10 מטר שיסומן כדרך חדשה סטוטורית. שטח זה יגרע מהגן הלאומי. שטחי שולי הדרך והעבודות הכרוכות בביצועה יסומנו כשטח גן לאומי בו יותרו עבודות לביצוע הדרך ושיקום השטח. שטחים אלה לא יגרעו משטח הגן הלאומי.

חתכי הכביש כפי שמופיעים בנספח דרך ותשתיות הינם עקרוניים בלבד ואינם מחייבים. בשלב היתר הבניה, תכנון דרך הגישה, ביצועה והפיקוח עליה ילוו ע"י אדריכל נוף ורשטג"ל. יתן מענה לחיבור וחצית דרכי היער לאורך התוואי, כמו כן צמצום עבודות העפר ומציאת פתרון המצמצם את הפגיעה בנוף.

דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת - השטחים הצבועים בתשריט באדום הם שטחי דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

רחוב משולב - השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים באדום וירוק כהה לסירוגין מיועדים לרחוב משולב. בשטחים אלה תהיה זכות קדימה להולכי רגל, בין אם אלה חוצים את השטח או הולכים לאורכו.

דרך להולכי רגל - השטח הצבוע בירוק עם פסים אלכסוניים בשחור הוא דרך להולכי רגל. שטח זה מיועד לגינון ולמעברים ציבוריים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה וריהוט רחוב נוסף. תותר תנועת כלי רכב חרום ושרותים בלבד. כמו כן, יהווה שטח זה ציר לתשתיות.

זכות מעבר - קוים שחורים באלכסון על רקע כל יעוד. שטחים אלו יהוו זכות מעבר למגרשים הסמוכים לפי התשריט.

היתר הבניה לכל הדרכים, ילווה בנספח ביצוע נופי, שיוכן על ידי אדריכל נוף ויכיל תכנון ושיקום נופי, ובתנאים לפי סעיף 3.3.1. הנספח כאמור יאושר על ידי הועדה המקומית ויכלול הוראות בנושאים הבאים:

- פיצול הדרך לשני מסלולים נפרדים לפי הצורך.
- קביעת גבולות העבודה שמחסם לא חורגים לצרכי דרכי גישה או אתרי ומשטחי עבודה.
- קביעה וסימון מראש של קווי הדיקור המקסימליים לאורך התוואי.
- במקומות בהם קיים חשש לדדודרת, ייקבעו בתכנית הנופית אמצעי חסימה לשפכי עפר, כמו קירות תמך, מסלעות, שורות בולדריס או אמצעים אחרים, ובהתאם לתכנית נופית שתלווה את היתר הבנייה.
- קביעת כללים לביצוע פיצוצים מבוקרים, אם ידרשו.
- ציון העצים או שטחי החורש המיועדים לשימור או לכריתה ושיטת הסימון בשטח.
- אתרים אליהם מסלקים את עודפי העפר בזמן העבודה ובסיומה.
- תכנית שיקום: באמצעות קירות הציבה או שפכים, פיזור אדמת תיסוף, נטיעות ושתילות.
- ביצוע סוללות ואפיקי ניקוז.

3.2.2 שטח למתקנים הנדסיים

באזור זה תורשה הקמת מתקנים לצרכי תשתית, כולל: מים, ביוב, אשפה, תחנת טרנספורמציה, מחסנים ועוד. המתקנים יסומנו בתשריט באותיות כמפורט:

מ - מים

ב - ביוב

ח - תחנת טרנספורמציה לחשמל

3.2.3 מערכות מים וביוב

תבוטל מערכת הביוב הקיימת ותוקם המערכת החדשה. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של הכפר, המאושרת על ידי הרשות המוסמכת.

מערכת הביוב תהיה כפי המסומנת בנספח דרך ותשתיות ותלווה בפירוט לפי סעיף 3.3.1 - פיתוח שטח. הועדה המקומית רשאית לשנות קווי תשתית באישור משרד הבריאות אם תשוכנע שיש בכך צורך ובתנאי שהשינוי לא יפגע בעקרונות התכנית. חיבור למערכת הביוב יהיה תנאי למתן היתר, בכפוף לכל דין הנוגע לדבר. חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים אל נחל חוד על פני השטח ומתחת לפני השטח ויש לנקזם אל מערכת הביוב המרכזית.

3.2.4 חשמל

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בכל מקום בתכנית. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. חלל זה יסומן בבקשות להיתרי בניה. ניתן להקים מבנה זה בתוך קווי הבנין כהקלה או בשטחים ציבוריים או פרטיים הרשומים על שם המועצה האזורית חוף הכרמל.

אין לבנות או לחפור מעל או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעי לפי המרחקים דלעיל, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2 מטרים
5 מטרים
9.5 מטרים

ברשת מתח נמו
בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 110-150

3.3.1 בקשה להיתר ופיתוח שטח

בקשות להיתר לשטח המוסדות ולשטח המלונאות ונופש יתנו בהתאם לתכניות מפורטות.

ההוראות המפורטות להלן חלות על כל פעולת בניה ביתר שטחי התכנית, כולל התכנית המפורטת לעין חוד, אשר לגביה מוצא היתר בניה, לרבות בנייני מגורים חדשים, תוספות בנייה בבניינים ובנייני ציבור, מוסדות ציבור ודרכים. לא יותן היתר בניה, אלא אם תישא התכנית את חתימת בעל הזכויות בקרקע ובהתייחס לדרישות הוראות אלה. בשטחים המוכרזים כגן לאומי או שמורת טבע התכניות תשאנה חתימת הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים בהתאם לאמור בסעיף 30(א) לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח - 1998.

יוצאו היתרים לבניינים הקיימים בשטח התכנית המפורטת לפי הנחית תכנית זו.

כל בקשה להיתר בניה תלווה בדברים הבאים:

תכנית מזיחה על ידי מודד מוסמך, עליה יצוינו המבנים הסמוכים וגבהי רצפותיהם.

תרשים הסביבה בקנה מידה 1:2,500 או 1:1,250 ותכנית האתר בקנה מידה 1:250; תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 בגבהים מוחלטים, כולל קירות תומכים, דרכי גישה וחיבור למערכת ביוב מרכזית, כאשר תקום.

חתכים המראים את קו הקרקע הטבעית והסופית מגבול המגרש בצדו האחד עד לגבולו בצדו השני כולל דרך גישה למגרש. כמו כן יש להראות את קו הקרקע הטבעית בחזיתות, כולל גובה הבניינים הסמוכים.

תכניות פיתוח לפי הפירוט בסעיף 3.3.1 כוללת פריסה של הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים משני צידי הגדר, מפלס הקרקע הקיים והמתוכנן בתחום החלקה וגבהי הגדר.

לא תוצא תעודת גמר למבנה ולא יותר אכלוס, אלא לאחר השלמת המבנה והפיתוח בהתאם לתכנית בהיתר הבניה. גובה הקרקע בחזית יותאם לגובה הכבישים הסמוכים ויעשו הסדורים המתאימים למניעת שטפונות.

פיתוח שטח - היתר בניה יכלול תכניות והוראות לפיתוח ולעבודות עפר בשטח, ובין היתר:

- א. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודות חפירה או מילוי.
- ב. סימון מפורט של עצים מיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח.
- ג. איסור עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפוועו עולה על 25%.
- ד. הוראות לפינוי עודפי עפר משטח התכנית, במידה ויהיו. קביעת אתר לסילוקם, על דעת הוועדה המקומית, שיהווה חלק מהיתר הבניה לעבודות עפר. סימון בתחום המגרש מקום לאיסוף אדמת התיסוף שתשמש לשיקום השטח בגמר עבודות הבניה.
- ה. בכל מקום בו קיימת סכנה של הוצרות דרדרת במדרונות יש לנקוט באמצעים הבאים:
 - יצירת מחסום לדרדרת על ידי שורות של בולדרים או סוללה לאורך קווי הדיקור של מילוי עודפי השטח הטבעיים טרם ביצוע העבודה.
 - המחסומים יכולים להיות שורה של בולדרים או קירות תמך והם יסומנו בתשריטים של היתרי הבניה וילווו בהוראות מתאימות.
- ו. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 2.0 מטר רצוף לגובה, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ-0.80 מטר ויכלול אדמה לצמחיה וגיטון.
- ז. תכנית לשיקום פני השטח שתכלול עקרונות לעבודות השיקום ומניעת פגיעה בשטח:
 - עבודות חישוף ופינוי הצמחייה.
 - שימוש באדמת התיסוף ונטיעה וזריעה של צמחיה ממוצא מקומי.
 - הבטחת השקיה מסודרת לצורך הבטחת קליטתה של הצמחייה.

3.3.2 קווי בנין ומרווחים

קווי הבנין והמרווחים יהיו בהתאם לתכנית בינוי לכל מגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית או לפי טבלה מס' 5 המצורפת בהמשך. בגלעין הישן יורשה קו בנין קדמי 0. עם לדעת מהנדס הועדה הדבר נחוץ למציאת פתרון לבינוי במקום. כמו כן יורשה קו בנין 0 צדדי בהסכמת השכן. תותר הקמת שני מבנים במגרש שגודלו מעל 1 דונם, במרווח של 6 מטר ביניהם.

3.3.3 מבנים קיימים

אין לראות במבנים הקיימים המסומנים ברקע התשריט כמבנים שאושרו והותרו ע"פ תכנית זו. המבנים הקיימים בשטח התכנית יראו כאילו תואמים תכנית זו אף אם חורגים מהוראות הבניה ע"פ התכנית, ובלבד שהשימוש בהם יהיה תואם אם השימושים והתכליות המותרים ביעוד הקרקע המאושר ע"פ התשריט. מבנים אלו יוכלו לקבל היתר בניה לפי החוק בהתאם ליעודים ולתכליות שנקבעו בתכנית. כל בניה חדשה ותוספת בניה תהיה לפי הוראות התכנית ויעוד הקרקע המאושר.

3.3.4 גובה בניה

גובה מקסימלי של הבנינים יהיה 3 קומות, בכל חתך ובקו עוקב קרקע טבעית. מדידת הקומות תהיה ממפלס הקומה הנמוך ביותר. גובה מעקה אטום שמעל רצפת הקומה העליונה לא יעלה על - 1.10 מטר. תווית הקמת מסד מלא אך לא תותר בניית קומת עמודים, חלקית או שלמה אלא אם מהנדס הוועדה סבור שלאור המצב הטופוגרפי יש צורך בכך. באזורי מגורים גובה קומה לא יהיה יותר מ- 3.50 מטר. קצה הגג לא יעלה על 10 מטר מהקרקע הטבעית. במגרשים משופעים ניתן לבנות קומת מרתף שתכלול מחסן, חדר הסקה או מקלט, לפי המותר בכל אזור ואזור ובמסגרת הגובה המאושר. גובה קירות המבנים באזור לבנייני ציבור לא יעלה על 7 מטר.

3.3.5 גגות

גגות יהיו שטוחים וגימור הגג, בעיקר כשהוא מהווה חלק נופי למבני השכנים הגבוהים ממנו, כתוצאה מהטופוגרפיה, יחויב להיעשות בחומרים שלא יהוו מפגע נופי, כגון: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף, צמחיה, דשא או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה על גבי האספלט.

תותר בניית מרפסות גג על קומת הקרקע אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר בגובה עד 1.10 מטר. לגג השטוח בקומה שניה תורשה עליה חיצונית.

3.3.6 קולטי שמש על הגג

על גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לאנרגיה סולרית בתנאי שיהיו חלק מתכנון הגג או המעקה. במקרה של דודי שמש, הדודים יהיו שכובים ומתחת לרום הקולטים.

3.3.7 מרתפים

תותר בנית מרתפים תת-קרקעיים או בתוך השיפוע הקיים בשיעור של 5% מהשטח המגרש. גובה מקסימלי של תקרת המרתף מעל פני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 1.00 מטר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטרים, בתנאי שגובה הבניה הסופית לא יחרוג מההוראות שבסעיף 3.3.4 - גובה הבניה.

3.3.8 מבני עזר וחניות

כמבני עזר יחשבו מוסכים ומחסנים למיניהם כולל מוסך של 25 מ"ר. שטחים אלה יכללו במנין אחווי הבניה לפי כל תכלית. גובהו לא יעלה מעל 3.0 מטר מפני הקרקע הטבעית.

מקומות חניה ימוקמו בתחום המגרש. מותר יהיה להקים את החניות בתחום המרווח הקדמי והצדדי הצמודים לדרך הגישה למגרש ולחברן ולשלבן בקירות התומכים של המגרשים הגבוהים מהכביש או כמבנה בודד במגרשים מעל הכביש באישור הועדה המקומית. ניתן להקים מבנה חניה שיהיה עד 25 מ"ר לכל יחידה

שיחשב כשטחי שרות. מותר לשני בעלי מגרשים לבנות שני מבני חניה הגובלים זה בזה, אם בתחום המרווח הקדמי ואם בנסיגה אל מעבר למרווח הקדמי, בתנאי שתוגש תכנית משותפת. חניה במרווח צידי תהיה בהסכמת השכן.

הוועדה המקומית לא תאשר כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים, כל עוד לא תוכננו מקומות או מפרצי חניה מספיקים במרחקים סבירים.

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש וכפי שנקבעו בתקנות ביום הוצאת ההיתר מלבד המקרים הבאים:

- א. בכל מקרה בו הוועדה המקומית תמצא שהטופוגרפיה של המגרש אינה מאפשרת את קיום התקנה, היא רשאית להציע פתרון אחר.
- ב. בגלעין הישן, במקרים בהם שוכנעה הוועדה המקומית שאין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה ושימור אופי המבנה בסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה, רשאית הוועדה להתיר בניה עם תקן חניה חלקי או ללא חניה, ולחייב את המבקש לבצע/לממן חניה ציבורית - בהתאם לתקנות החניה.

3.3.9 חשיפת עתיקות

אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית, על בעל ההיתר להודיע מייד לרשות העתיקות ולפעול לפי כל דין. הוועדה המקומית רשאית לתת כל הקלה מהתכנית לשם שימור עתיקות בשטח, לפי המלצת רשות העתיקות.

3.3.10 נטיעות ושמירה על הצמחיה

בשטח התכנית לא תאושר עקירת עץ ללא אישור כדן. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לצוות על בעל ההיתר לבצע כל פעולה שתראה לה דרושה לשם מניעת השחתה של כל עץ או צמח המצויים על אדמתו או לצוות על נטיעת עצים חדשים או צמחים אחרים. כדי להבטיח מימוש זכויות הבניה, הוועדה המקומית רשאית לתת כל הקלה מהתכנית לשם שמירה על עצים במסגרת מימוש זכויות הבניה.

3.3.11 ביצוע התכנית

תנאי להצאת התרי בניה הוא הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום, שתוכן על חשבון מינהל מקרקעי ישראל. הסימנים שבתשריט הם גרפיים בלבד וכל חלוקה ורישום ייעשו על בסיס תכניות מדידה מעודכנות.

3.3.12 שלבי ביצוע

ניתן להתחיל בביצוע מבנים חדשים לאחר ביצוע דרך הגישה ליישוב ועבודות תשתית נלוות.

3.3.13 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

3.3.14 הקלה

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק) כי הבינוי שעל פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו, תראנה כסטיה ניכרת המשנה את אופי הסביבה, במשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 1967, מלבד הרשום בסעיף 3.1.1 - אזור הגלעין; סעיף 3.2.4 - חשמל; סעיף 3.3.8 - מבני עזר וחניות; סעיף 3.3.9 - חשיפת עתיקות; סעיף 3.3.10 - נטיעות ושמירה על הצמחיה.

3.3.15 הפקעות

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל, אר שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והמזקה בהם.

נישט המקומי ישא אחריות על כלל הרישום והמזקה ושיאל גמול ציבורי לזכרים
האז, יצ"ר יבנה 15, ארקה קלוקה.

משרד הפנים
מינהל מחוז הנפה
לשכת התכנון המחוזית

שי רגב
מח' תכנון
מחוז הנפה
8.1.04

טבלאות

טבלה מס' 1 - רשימת גושים, חלקות וחלקי-חלקות

חלקי חלקות	חלקות	גושים	
		10558 11950 11951 11995 12042	שלמים
10,1		10559	חלקי גושים
3,2	1,6	10560	
96,93,82	84,83	11946	
	62	11948	
10,9,8,1	,13,12,11 ,17,16,15,14 ,21,20,19,18 ,25,24,23,22 29,28,27,26	11949	
38,66,68,40		11952	
25,23,19,16		11953	
62	59	11954	
19,97,76		11955	
3,1		11956	
9,8,7	,11,10 17,14,13,12	11959	
	6,5,4,3,2,1 11,10,9,8,7 15,14,13,12 19,18,17,16 23,22,21,20 31,27,26,25,24	11996	
6	9,8,5,4,3,2,1	11997	

טבלה מס' 2 - חישוב שטחים / תכנית מתאר - מצב מוצע

אחוזים	שטח בדונמים *	ייעוד
1.0	90	יישוב ניר עציון (שטח מבנה המשק בגן הלאומי) ושטח להרחבת יישוב למבנה משק
1.0	80	יישוב עין חוד
0.8	68	מלונאות ונופש בניר עציון
2.8	240	מוסדות
6.9	475	גן לאומי מאושר
85.5	7040	הרחבת פארק הר הכרמל
	(450)**	גן לאומי לביטול
1.8	160	שטח חקלאי
0.2	22	דרך קיימת דרך מוצעת או הרחבת דרך
100.00%	8175	סה"כ

* הנתונים הינם לפי חישובים גרפיים

** פירוט ייעודים לגריעה מהגן הלאומי

שטח לגריעה מהגן הלאומי בדונמים	ייעוד
70	יישוב ניר עציון (שטח מבנה המשק בגן הלאומי) ושטח להרחבת יישוב למבנה משק
80	יישוב עין חוד
19	מלונאות ונופש בניר עציון
240	מוסדות
19	שטח חקלאי
22	כביש גישה לעין-חוד
450	סה"כ

טבלה מס' 3 - חישוב שטחים / תכנית מפורטת ונספח התשתית - מצב מוצע:

ייעוד	שטח בדונמים	אחוזים	
הגלעין הישן	32.97	41.17%	
אזור מגורים חדש א'	6.05	7.55%	
אזור מסחרי	0.75	0.94%	
אזור לבנייני ציבור	7.14	8.91%	
שטח ציבורי פתוח	4.95	6.18%	
שטח לבית קברות	0.56	0.70%	
שטח חקלאי	13.67	17.07%	
דרך מוצעת או הרחבת דרך בשטח היישוב	5.29	6.61%	בשטח למסחר
דרך משולבת	6.56	8.19%	
חניה ציבורית	-	-	
שבילים (שבילי עפר ולהולכי רגל)	2.15	2.68%	
שטח למתקנים הנדסיים	-	-	מחוץ לתכנית
סה"כ	80.09	100.00%	
דרך מוצעת או הרחבת דרך - נספח דרך ותשתיות (מצומת ניר עציון עד לגבול יישוב עין-חוד)	20.00		
סה"כ	100.09		

טבלה מס' 4 - רשימת מגרשים

א. מגורים

סה"כ, בדונמים	בדונמים	מס' מגרש	שטח יעוד
2.72		11	גלעין
	0.50	11/1	
	0.50	11/2	
	0.52	11/3	
	0.54	11/4	
	0.66	11/5	
0.51		12	
1.88		13	
	0.73	13/1	
	0.53	13/2	
	0.62	13/3	
1.81		21	
	0.50	21/1	
	0.67	21/2	
	0.64	21/3	
3.88		22	
	1.06	22/1	
	0.53	22/2	
	0.66	22/3	
	0.53	22/4	
	1.10	22/5	
3.93		31	
	1.11	31/1	
	0.92	31/2	
	0.64	31/3	
	0.61	31/4	
	0.65	31/5	
0.68		32	
2.47		41	
	0.97	41/1	
	0.87	41/2	
	0.63	41/3	
1.46		42	
	0.94	42/1	
	0.52	42/2	
0.50		43	
0.77		51	
0.49		52	
0.63		53	
0.38		54	

שטח יעוד	מס' מגרש	בדונמים
הגלעין- המשך	61	2.67
	61/1	1.36
	61/2	0.49
	61/3	0.82
	62	0.80
	71	2.25
	71/1	0.51
	71/2	0.99
	71/3	0.75
	72	1.38
	72/1	0.86
	72/2	0.52
	81	3.76
	81/1	0.58
81/2	0.50	
81/3	0.59	
81/4	0.52	
81/5	0.52	
81/6	0.52	
81/7	0.53	
סה"כ גלעין		32.97
מגורים חדש א'	91	3.35
	91.1	0.57
	91/2	1.23
	91/3	0.51
	91/4	0.54
	91/5	0.50
	92	2.70
	92/1	0.53
	92/2	0.55
	92/3	0.53
	92/4	0.54
92/5	0.55	
סה"כ מגורים א חדש		6.05
סה"כ מגורים		39.02

השטחים הסופיים ייקבעו בתכנית לצרכי רישום ותתכן סטייה בהתאם לתקנות המדידה ב+3%
בין השטחים ברשימה לבין השטחים הסופיים.

לא למגורים

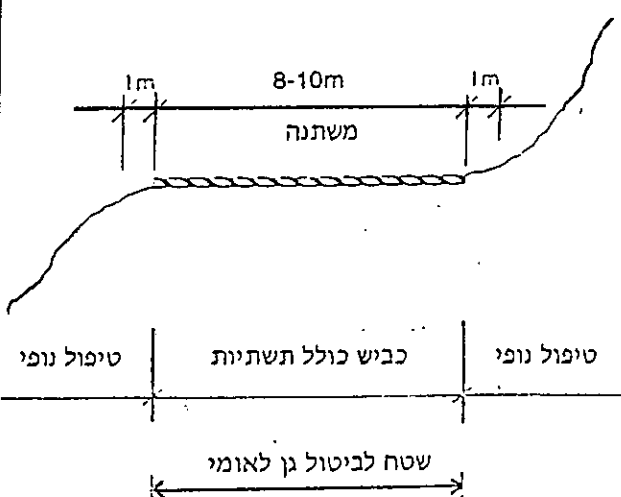
ס"ח"כ	שטח בדונמים	מס' מגרש	יעוד
7.14	0.83	101	בנייני
	5.65	102	ציבור
	0.66	103	
4.95	0.90	111	שצ"פ
	1.78	112	
	1.41	114	
	0.86	115	
0.56	0.56	121	בית קברות
13.67	13.67	400	חקלאות
0.75	0.75	141	מסחר
5.29	4.32	1	כבישים
	0.97	2	
2.15	1.07	301	שבילים (שבילי עפר ולחולכי רגל)
	0.22	302	
	0.47	303	
	0.37	304	
	0.02	305	
6.56	2.47	11	דרך משולבת
	0.47	12	
	0.53	13	
	0.71	14	
	0.77	15	
	0.71	16	
	0.19	17	
	0.16	18	
	0.55	21	
41.07			ס"ח"כ

טבלה מס' 5 - תנאים להיתר לפי אזורים

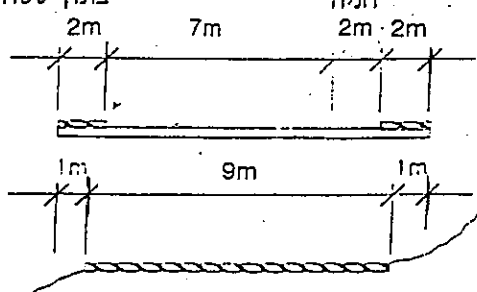
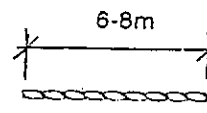
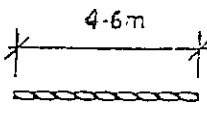
אזור	שטח בנייה מקסימלי ליחיד במ"ר עקרי שדות		אחוזי בנייה* עקרי שדות		מסי יחיד מותרות	גודל מגרש מינימלי בדונמים	מספר קומות	קו בניין ומרווחים במטרים
	200	55	100%	15%				
הגלעין הישן	200	55			6 יחיד לדונם	לפי התשריט (לפי הקיים)	3 כולל ק"ק תחתונה במגרשים משופעים	לפי תכנית בינוי או מצב קיים
אזור מגורים חדש אי	200	55			6 יחיד לדונם	0.500	3 כולל ק"ק תחתונה במגרשים משופעים	חזית: 3.0 צדדית: 4.0 אחורית: 4.0
אזור מסחרי			100%	15%			2	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
אזור לבנייני ציבור			70%	25%			2	חזית: 4.0 צדדית: 4.0 אחורית: 5.0
שטח ציבורי פתוח			5%				1	
שטח לבית קברות	מבנים הקשורים לצרכי הקברות						1	לפי אישור הועדה המקומית
אזור חקלאי	מבנים הקשורים למתקנים						1	לפי אישור הועדה המקומית
שטח למתקנים הנדסיים	מבנים הקשורים למתקנים						1	לפי אישור הועדה המקומית

* כל בניה ופיתוח יהיו ע"פ תכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19.
 †יותר הקמת שני מבנים במגרש שגודלו מעל 1 דונם, במרווח של 6 מטר ביניהם.

תכנית מתאר

הערות	חתך טיפוסי	רוחב במטרים	כביש מסי
<p>לפי נספח תשתית 2 - חתכים.</p>	 <p>The diagram shows a cross-section of a road. At the top, a horizontal line represents the road surface. A central segment of this line is labeled 'משתנה' (variable) and '8-10m'. This central segment is flanked by two smaller segments, each labeled '1m'. Below the road surface, a hatched area represents the pavement. Below the pavement, there are two vertical lines representing the edges of the road. The area between these two lines is labeled 'כביש כולל תשתיות' (road including utilities). The area outside these lines is labeled 'טיפול נופי' (landscape treatment). A horizontal double-headed arrow at the bottom indicates the 'שטח לביטול גן לאומי' (area for cancellation of national park).</p>	<p>מיסעה 8-10 מטר</p>	<p>דרך הגישה</p>

תכנית מפורטת

הערות	חתך טיפוסי	רוחב במטרים	כביש מסי
<p>החתך ישתנה לפי תנאי השטח וכדי לשמור עצים מבוגרים.</p> <p>מדרכות יורחבו בהתאם לגבולות המגרשים הסמוכים</p>	<p>בתוך שטח היער</p> 	11-13 מטר	דרך ראשית לכפר
<p>חתך הדרך יורחב לפי גבולות המגרשים בצידו הדרך, על מנת לאפשר מפרצי חניה ציבוריים.</p>		6-8 מטר	דרך משולבת
<p>דרך גישה משותפת עד לשלושה מגרשים וכן לגלעין הישן. רוחב הדרך יהיה לפי חלוקת הבניה, טופוגרפיה ועצים בשטח.</p>		4-6 מטר	

